

平成15年3月期 決算短信(連結)



平成15年5月22日

会社名 株式会社 レオパレス21
 コード番号 8848
 (URL http://www.leopalace21.com)
 代表者 役職名 代表取締役社長
 氏名 深山祐助
 問い合わせ先 責任者役職名 経理部長
 氏名 山田睦裕
 決算取締役会開催日 平成15年5月22日
 米国会計基準採用の有無 無

登録銘柄
 本社所在都道府県 東京都

TEL (03) 5350-0020

1. 15年3月期の連結業績(平成14年4月1日~平成15年3月31日)

(1) 連結経営成績 (百万円未満切捨表示)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年3月期	357,496	(20.9)	41,650	(27.5)	33,442	(3.7)
14年3月期	295,683	(58.1)	32,672	(99.3)	32,255	(144.8)

	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	%	%	%
15年3月期	18,781 (0.1)	147 36	- -	34.1	8.6	9.4
14年3月期	18,763 (42.9)	155 12	152 16	60.4	9.0	10.9

(注) 持分法投資損益 15年3月期 351百万円 14年3月期 380百万円
 期中平均株式数(連結) 15年3月期 127,454,078株 14年3月期 120,960,383株
 会計処理の方法の変更 有
 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
15年3月期	404,853	65,307	16.1	470 44
14年3月期	372,954	44,759	12.0	363 00

(注) 期末発行済株式数(連結) 15年3月期 138,821,543株 14年3月期 123,303,808株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年3月期	23,347	21,011	1,010	41,217
14年3月期	32,348	14,406	2,809	39,901

(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 10社 持分法適用非連結子会社数 0社 持分法適用関連会社数 1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)0社 (除外)0社

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

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	186,600	13,300	9,000
通期	420,000	42,500	22,500

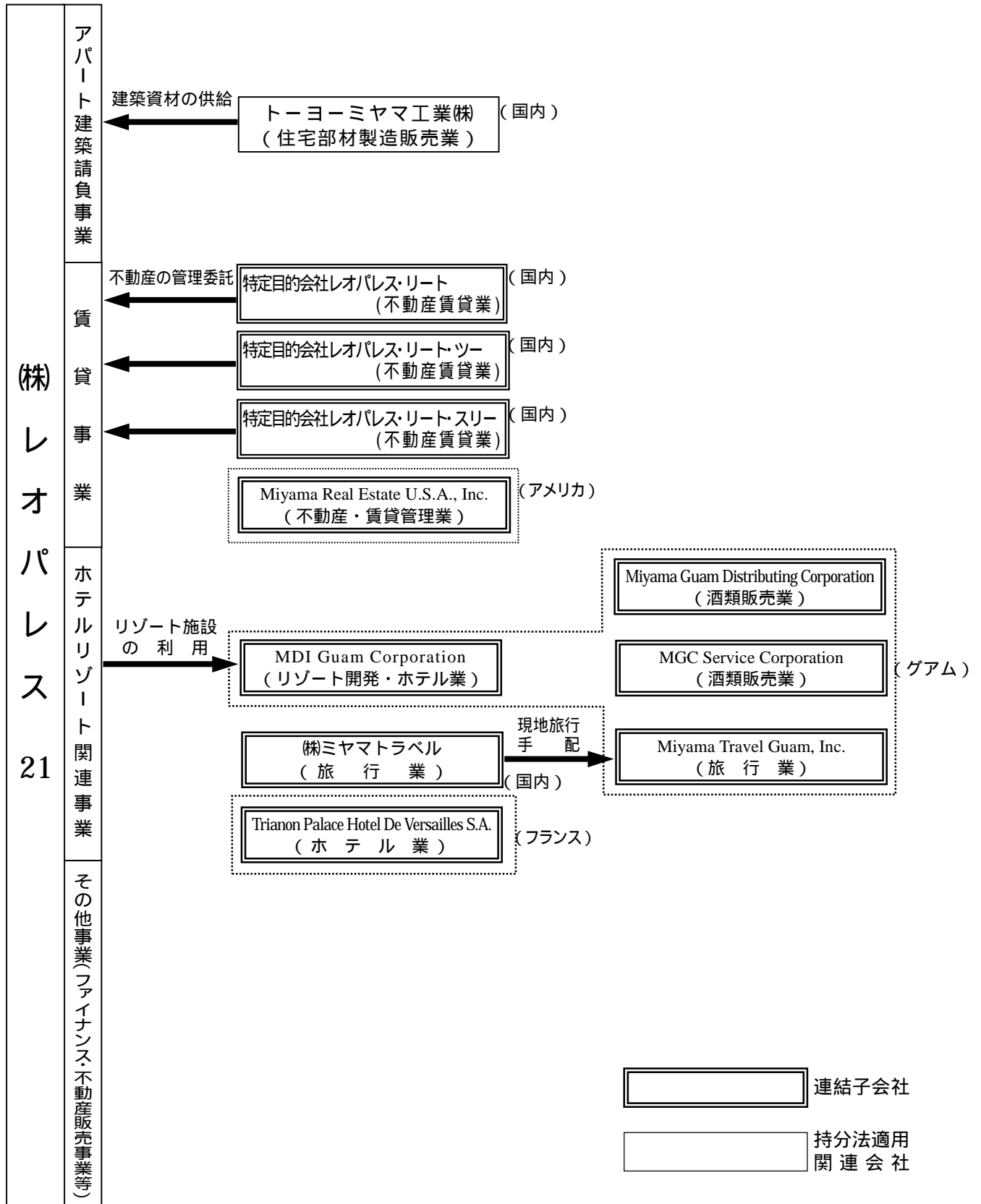
(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 162円 08銭

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は経済情勢等様々な不確定要因によりこれらの予想数値と異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項につきましては、添付資料「3. 経営成績及び財政状態」の7ページをご参照下さい。

1. 企業集団の状況

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社および連結子会社10社、関連会社1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。

当社グループを事業系統図によって示すと次のとおりであります。



2. 経営方針

1. 経営の基本方針

当社は、住まい（アパート）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、現在「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の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。

つまり、アパート事業では、良質の建物を建築することは当然のことながら、アパート経営上の難題である入居者の募集・管理と建物の維持・管理こそが最も重要と考え、「一括借上げシステム」や「レオパレス会員制入居システム」及び「家具付月極めレンタルルームシステム（マンスリーレオパレスフラット）」等を中心とする当社独自の「アパート経営トータルシステム」を創り上げ営業展開しております。

この「賃貸あつてのアパート経営」という基本的な考え方を社業として実践し、実績を残していることが当業界あるいは当市場における当社の最大特色と言えると思います。

今後とも、従来の業界や市場における既成概念を一新した独創的な商品、サービスの開発提供に努め、また、賃貸住宅の市場に眠っている多種多様なニーズを掘り起こし、新たな入居者需要を開発するために、様々なサービスや利用方法のバリエーションを積極的に提案してまいり所存であります。

2. 中長期計画と会社の対処すべき課題

当社グループの最重要課題として取組んでまいりました繰越欠損金の解消につきましては、前期定時株主総会において法定準備金の減少についてご承認を得たことにより、単体・連結ともに繰越欠損金の解消を実現することができました。さらに、当期も概ね計画通り増収増益の業績を挙げることができましたことから、当期復配を実施する予定であります。

おかげさまで、アパート建築請負部門および賃貸部門ともに順調に推移しており、今後も増収増益基調が維持できるものと確信しており、財務内容の改善に引き続き取組んでまいります。経営環境はますます変化し、また厳しさを増していくものと予想されますが、当社は営業体制の強化はもちろん、アパート事業における特色を生かした独創的な商品やサービスの開発提供により、ブランド力アップによる一段の業績向上に傾注するとともに、より高い企業価値の実現を目指してまいり所存であります。

具体的な取組みの一つとして、アパート入居者の幅広いニーズに応える付加サービスとして、入居者向けブロードバンドサービス「LEO-NET」（デジタルレンタルビデオ・CS放送再送信・インターネット）を昨年8月に開始し、利用が拡大してきております。

また、当社は平成14年3月期から不動産証券化ビジネスに進出してありますが、当期もSPC（特定目的会社）を使い当社所有のアパート等を対象とした不動産小口証券化を平成14年9月に180億円、平成14年12月に60億円実施いたしました。不動産証券化については、将来的には新しいビジネスモデルが構築できるものと考え、今後も積極的に取組んでまいりたいと考えております。

なお、グアムのリゾート運営に関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善され、運営収支は均衡しております。平成13年3月期から順次再開しております追加工事については、観光やゴルフのみならず、プライダルやスポーツ関連および滞在型リゾート等の幅広い需要にも対応すべくレオパレスリゾート

の中心部に躯体のみ完成しておりましたホテルの内装仕上げとチャペル新設およびプール、野球場等その周辺整備工事を平成 15 年末の完成を目指し行っております。完成後は集客キャパシティが大幅に拡大することとなります。

この「レオパレスリゾート」の追加工事完成により、タモン湾に面したホテル「ウェスティン・リゾートグアム」とあわせたグアムのリゾート事業は、中期的に運営収支のみならず、損益面での均衡が可能となる計画であります。なお、今後は段階的かつ長期的視野に立った施設の充実を図り、不動産流動化等も含め、投下資金回収についての検討を行う予定であります。

3. 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、配当の実施は株主各位に対する最大の責務と考えております。

前期の株主総会において、法定準備金の減少についてご承認を得て、繰越欠損金の解消が実現いたしました。また、業績面においても順調に推移いたしましたことから、当期は、平成 3 年 3 月期以来となる復配実施を予定しております。

なお、1 株当たり普通配当 10 円に加えて、当社設立 30 周年の節目の事業年度を迎えたことから、記念配当 5 円の合計 1 株当たり 15 円配当の予定であります。

今後、業績向上によるグループ全体の財務内容の改善のため内部留保充実を図りつつも、継続的かつ安定的な配当実施に努めてまいり所存であります。

4. 投資単位の引下げに関する考え方

当社といたしましては、株式の流動性を高め、より広汎な投資家の参加を促すことは重要であると認識しております。

投資単位の引下げにつきましては、市場の要請を踏まえつつ、費用対効果等を勘案し、慎重に対処してまいります。

5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社は、経営環境の変化に機動的に対応して適正かつ迅速な意思決定により、一段の業績向上を図ることができる現在の取締役、監査役制度を一層強化しつつ、コーポレート・ガバナンスをも充実させてまいりたいと考えております。なお、今後とも透明性ある公正な経営を目指し体制を整備してまいり所存であります。

取締役会は、月 1 回の定例取締役会のほか、必要に応じて随時機動的に臨時取締役会を開催し、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況をチェックしております。また、常務取締役以上で構成する常務会を設置、毎月開催し、業務執行方針およびその実施に関して協議し、対策の検討を行っております。

監査役は、現在 3 名のうち 2 名を社外監査役とし、公正で充実した監査役制度となる体制をとっており、円滑に機能しております。また、内部監査につきましては、内部監査室が会計監査および業務監査を実施しており、コンプライアンスの徹底や業務の改善に反映されております。

公認会計士監査は朝日監査法人に依頼しており、商法監査と証券取引法監査について監査契約を締結しております。

3 . 経営成績及び財政状態

1 . 経営成績

(1) 当期業績の概況

当期におけるわが国経済は、長期化するデフレのため低調な設備投資や、所得・雇用環境の悪化を背景とした個人消費の低迷、一段と悪化した株式市況などにより、景気は回復の見通しが立たない厳しい状況のまま推移いたしました。

住宅投資については、貸家が前年度比 2.8%増加の 454 千戸となったものの、持家・分譲住宅が低迷し、平成 14 年度の住宅着工戸数は前年度比 2.4%減少の 1,145 千戸となり、3 年連続して前年度割れの低水準となりました。

このような状況にありましたが、当社の当期業績は、単体ベースで前期比大幅な増収増益となり、連結ベースも含めて、売上高・経常利益ともに前期に続いて 2 年連続して過去最高を更新することができました。

当社単体ベースについて、売上高は、アパート建築請負部門において営業店舗網確立による積極的な営業活動が軌道に乗り受注が好調に推移したこと、また、賃貸部門においても、管理戸数の伸長に加えて「マンスリーレオパレス フラット」が浸透し引き続き順調に推移していることから大幅増収となりました。経常利益は、売上高増加に伴う販管費率低下とアパート建築請負部門の原価管理徹底による粗利益率向上により大幅増益となりました。当期純利益についても、特別損失として投資有価証券評価損等の計上があったものの大幅増益を達成することができました。即ち、当社単体ベースの売上高は 3,517 億 75 百万円（前期比 21.5%増）、営業利益は 420 億 17 百万円（前期比 25.4%増）、経常利益は 375 億 16 百万円（前期比 22.6%増）、当期純利益は 237 億 33 百万円（前期比 49.9%増）となりました。

この結果、連結ベースの売上高は 3,574 億 96 百万円（前連結会計年度比 20.9%増）、営業利益は 416 億 50 百万円（前連結会計年度比 27.5%増）、経常利益は主にグアム子会社の期末換算に伴う為替差損 42 億 7 百万円が計上されたものの 334 億 42 百万円（前連結会計年度比 3.7%増）、当期純利益は 187 億 81 百万円（前連結会計年度比 0.1%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度から当社グループの事業形態および営業管理体制に鑑み、事業の種類別セグメントを一部変更しており、その対比概略は下図のとおりであります。

旧セグメント	(事業内容)	(事業内容)	新セグメント
請負事業	アパート建築請負 営繕工事	アパート建築請負	アパート建築請負事業
賃貸事業	アパート賃貸及び管理	アパート賃貸及び管理 賃貸関連諸サービス 営繕工事	賃貸事業
その他事業	賃貸関連諸サービス		
ホテルリゾート関連事業	ホテルリゾート	ホテルリゾート	ホテルリゾート関連事業
ファイナンス事業	ファイナンス	ファイナンス 不動産販売 ブロードバンド	その他事業
不動産販売事業	不動産販売		

a. アパート建築請負事業部門

当社グループの主要事業であるアパート建築請負部門については、北海道から沖縄までの全国営業店舗網（当期末 105 店）が前期確立したことおよび主力商品となった耐久性・防音断熱性に優れた「ハイブリッド」（スチール 2 × 4 工法）また平成 14 年 10 月に投入した低投資高利回りに配慮した新商品「グランスペランツァ」（木造 2 階建長屋タイプ）も好評で受注営業活動が軌道に乗り好調に推移いたしました。利益面では、原価管理と建築工程管理を徹底したことが功奏いたしました。

この結果、売上高は 1,902 億 16 百万円、営業利益は 414 億 33 百万円となりました。なお、当期受注高は 2,056 億 86 百万円、当期末受注残高は 1,100 億 25 百万円となりました。

b. 賃貸事業部門

当社グループのもう一方の主要事業である賃貸部門については、当期末 216 千戸（前期末比 35 千戸増）となった管理戸数の増加とともに賃貸部門の中心商品にまで成長した「マンスリーレオパレス フラット」が引き続き順調な伸びを示しております。利益面では、受注好調で管理戸数が急増した一部地域において賃貸営業が追いつかなかったこと、およびマンスリーレオパレス入居戸数の増大に伴い費用増加が計画以上となったことが影響し利益率は前期を下回りました。

この結果、売上高は 1,598 億 93 百万円、営業利益は 65 億 79 百万円となりました。

c. ホテルリゾート関連事業部門

ホテルリゾート関連部門については、平成 13 年 9 月の米国同時多発テロ以降、グアム島への観光客が以前の水準まで回復しなかったうえに、当期は 3 度の大型台風に見舞われたことが影響し、売上高は 59 億 27 百万円（前連結会計年度比 15.8% 減）営業損失は 27 億 36 百万円（前連結会計年度比 832 百万円好転）となりました。

d. その他事業部門

その他部門は、ファイナンス部門、不動産販売部門およびブロードバンド部門であります。主にブロードバンド事業開始に伴う先行費用の発生から、売上高 14 億 58 百万円、営業損失 12 億 34 百万円となりました。

なお、従来の事業の種類別セグメントによった場合の売上高、営業利益、受注高および受注残高は次のとおりであります。

	売 上 高	営 業 利 益
請負事業部門	194,644百万円(前連結会計年度比26.0%増)	41,983百万円(前連結会計年度比56.6%増)
賃貸事業部門	150,903百万円(前連結会計年度比19.0%増)	4,471百万円(前連結会計年度比51.5%減)
	受 注 高	受 注 残 高
請負事業部門	210,114百万円(前連結会計年度比20.4%増)	110,025百万円(前連結会計年度末比16.4%増)

(2) 翌期の見通し

翌期も引き続き増収増益基調に変化はなく、当社単体ベースの業績については、売上高 4,130 億円、営業利益 468 億円、経常利益 433 億円、当期純利益 240 億円といずれも当期実績を上回る見通しであります。

アパート建築請負部門においては、当期末受注残高 1,100 億円を確保していることおよび受注高も 2,400 億円が見込まれることから、アパート建築請負部門売上高 2,200 億円を見込んでおります。

また、賃貸部門においても、管理戸数 44 千戸増加（期末見込 260 千戸）と順調な「マンスリーレオパレス フラット」と相まって賃貸部門売上高 1,900 億円を見込んでおります。

利益面では、アパート建築請負部門については、資材価格の安定と原価・工程管理が確立していることから問題なく、一方賃貸部門については、管理戸数増加に見合った賃貸営業の強化策とマンスリーレオパレスの効率的運営管理によるコスト削減対策を開始していることから、当期並みの利益率が確保できる見込みであります。

連結ベースの業績については、グアムリゾートの追加工事の完成が平成 15 年末を予定しており、開業費用等も見込まれることから、海外子会社の業績は当連結会計年度並を予定しており、連結ベース売上高 4,200 億円、営業利益 470 億円、経常利益 425 億円、当期純利益 225 億円の見通しであります。

なお、翌期の配当につきましては、利益見通しと内部留保の充実も勘案し、当期と同様に普通配当として期末 1 株当たり 10 円の安定的な配当を予定しております。

2. 財政状態

(1) 当期の概況

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の実績については、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、233億47百万円（前連結会計年度比27.8%減）となりました。これは主に、一括借上前払家賃制度等による長期前払費用の増加額が145億51百万円あったためであります。なお、税金等調整前当期純利益は301億29百万円（前連結会計年度比4.4%減）となりましたが、これは主にグアム子会社等において期末換算に伴う為替差損42億7百万円（前連結会計年度は為替差益32億32百万円）計上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、210億11百万円（前連結会計年度比45.9%増）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出190億23百万円があったためであります。内訳は国内関係139億8百万円（都市部での管理物件確保のための賃貸用不動産の取得）およびグアム子会社関係48億49百万円（リゾート関係設備投資）等であります。

当社の賃貸部門は、マンスリーレオパレスが順調で地方を含めた都市中心部での管理物件が慢性的に不足していることから、都市部でマンスリーマンション「レオパレス Flat」の新設とビジネスホテルからマンスリー型ホテル「レオパレスホテルズ」への転用取得を推し進めております。当連結会計年度は、「レオパレス Flat」として札幌・東京八重洲が、また「レオパレスホテルズ」として既存の名古屋・札幌の改装のほか、新潟・四日市・仙台(平成15年4月)が稼働開始いたしました。なお、こうした投資により取得した物件は、当社が新しいビジネスとして位置づけしております証券化ビジネスの物件として、当社が引き続き賃貸管理することを前提に将来売却する予定であります。

財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、10億10百万円（前連結会計年度比64.0%減）となりました。これは主に、借入金等の返済142億59百万円（借入金収入差引後）を行いました。賃貸用不動産の証券化を前連結会計年度に続き当連結会計年度も2回実施し、合計125億円の収入があったこと、さらに平成14年12月に賃貸用不動産取得資金として公募増資等を行い84億52百万円の収入があったためであります。

証券化については、特定目的会社を使い第一優先出資証券発行により、平成14年9月に80億円（レオパレス・リート・ツー）、平成14年12月に45億円（レオパレス・リート・スリー）の収入がありました。なお、長期借入による収入には、特定目的会社レオパレス・リート・ツーの特定目的借入60億円が含まれております。

また、当連結会計年度末の借入金残高は1,830億46百万円(前連結会計年度末比142億12百万円減)となりました。

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、412億17百万円となりました。

なお、前期定時株主総会において、法定準備金の減少について承認を得たことにより、繰越欠損金は解消しております。さらに、公募増資等により資本金および資本準備金は各々42億26百万円増加し、資本金は375億円となりました。

(2) 翌期の見通し

営業活動の結果得られるキャッシュ・フローのうち、税金等調整前当期純利益は、翌連結会計年度も増収増益を見込んでいることから、当連結会計年度より増加する予定であります。なお、利息の支払額は当連結会計年度末払利息完済に伴い大幅に減少しますが、一方で、多額の法人税等の支払額の発生が見込まれます。

投資活動の結果使用されるキャッシュ・フローのうち、設備投資額は引き続き「レオパレス Flat」「レオパレスホテルズ」の取得およびリゾート関係追加工事投資等が発生する計画であります。その金額は当連結会計年度比減少する見通しであります。なお、翌連結会計年度も不動産証券化の実施を検討しております。

財務活動の結果使用されるキャッシュ・フローは、収益力の向上とともに資金効率の向上を図ることにより、引き続き借入金の圧縮に努め、財務体質の改善を目指してまいります。

(3) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期
株主資本比率(%)	3.7	5.1	12.0	16.1
時価ベースの株主資本比率(%)	11.0	11.9	18.9	20.3
債務償還年数(年)	17.6	10.5	6.6	8.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	2.0	2.2	2.9	2.0

(注) 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

各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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）により算出しております。

営業キャッシュ・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。

4. 時価発行公募増資等に係る資金使途計画及び資金充当実績

平成14年12月11日に実施した公募増資（調達金額78億60百万円）及び平成15年1月8日に実施した第三者割当増資（調達金額5億92百万円）の資金使途計画および充当実績は、概略以下のとおりであります。

(1) 資金使途計画

上記公募増資による手取概算額78億5百万円および第三者割当増資による手取概算額5億76百万円については、いずれも全額を設備投資資金（賃貸用設備の取得・建設費用）に充当する予定であります。

(2) 資金充当実績

上記公募増資および第三者割当増資の資金使途計画については、概ね計画どおり進行中であります。

5. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		増 減 ()
		金	額	金	額	
(資 産 の 部)						
流 動 資 産						
1. 現金預金	9		40,021		41,367	1,346
2. 売掛金及び完成工事未収入金			13,998		29,241	15,242
3. 営業貸付金	9		23,548		20,137	3,411
4. 有価証券			11		19	7
5. 販売用不動産	2 9 10		33,356		-	33,356
6. 未成工事支出金			4,856		3,716	1,140
7. その他の棚卸資産			487		480	6
8. 繰延税金資産			3,805		6,064	2,258
9. 未収入金			-		19,820	19,820
10. その他	9		22,305		9,208	13,096
11. 貸倒引当金			1,690		1,705	15
流 動 資 産 合 計			140,701		128,351	12,350
固 定 資 産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物及び構築物	2 9 10	105,200		129,997		
減価償却累計額		28,266	76,933	33,552	96,445	19,511
2. 土地	5		98,184		105,127	6,943
3. 建設仮勘定	6		29,633		39,977	10,343
4. その他		8,511		9,451		
減価償却累計額		6,752	1,758	7,358	2,093	334
有 形 固 定 資 産 合 計			206,510		243,644	37,133
(2) 無形固定資産			551		619	68
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券	1 9		4,254		6,436	2,182
2. 長期貸付金			4,363		2,567	1,796
3. 繰延税金資産			97		246	149
4. 長期前払費用	2		11,565		18,525	6,959
5. 固定化営業債権	7 9		18,644		17,100	1,544
6. その他	9		3,017		3,246	229
7. 貸倒引当金			16,771		15,936	834
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計			25,173		32,186	7,013
固 定 資 産 合 計			232,235		276,450	44,215
繰 延 資 産						
創 立 費			17		51	34
資 産 合 計			372,954		404,853	31,898

(単位：百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		増 減()
	金 額		金 額		
(負 債 の 部)					
流 動 負 債					
1. 買掛金及び工事未払金		50,049		59,771	9,722
2. 短期借入金	2 3 9	48,806		33,042	15,763
3. 未 払 金	2 9	8,335		9,677	1,342
4. 未 払 法 人 税 等		60		13,323	13,262
5. 未 払 費 用		890		59	831
6. 前 受 金		8,029		14,232	6,202
7. 未成工事受入金		14,806		11,602	3,203
8. 賞 与 引 当 金		1,311		1,423	112
9. そ の 他		3,625		4,030	405
流 動 負 債 合 計		135,914		147,164	11,249
固 定 負 債					
1. 長期借入金	2 3 9	148,452		150,004	1,552
2. 長期未払金	2 4 9	18,934		6,201	12,733
3. 退職給付引当金		997		1,429	431
4. 預り敷金保証金	2	18,955		17,183	1,771
5. そ の 他		40		45	5
固 定 負 債 合 計		187,380		174,864	12,515
負 債 合 計		323,294		322,028	1,265
(少 数 株 主 持 分)					
少 数 株 主 持 分		4,900		17,516	12,616
(資 本 の 部)					
資 本 金		33,274		-	33,274
資 本 準 備 金		32,526		-	32,526
欠 損 金		21,254		-	21,254
その他有価証券評価差額金		296		-	296
為替換算調整勘定		552		-	552
自 己 株 式		42		-	42
資 本 金	11	-		37,500	37,500
資 本 剰 余 金		-		15,407	15,407
利 益 剰 余 金		-		19,519	19,519
その他有価証券評価差額金		-		106	106
為替換算調整勘定		-		6,649	6,649
自 己 株 式	11	-		364	364
資 本 合 計		44,759		65,307	20,548
負債、少数株主持分及び資本合計		372,954		404,853	31,898

(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13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		増 減()
	金	額	金	額	
I 売 上 高					
1. 完成工事高	154,432		-		
2. 賃貸及び管理収入	126,772		-		
3. 貸付金収入	1,069		-		
4. 不動産売上高	1,670		-		
5. その他の売上高	11,738		-		
1. 請負事業売上高	-		190,216		
2. 賃貸事業売上高	-		159,893		
3. その他事業売上高	-	295,683	7,386	357,496	61,812
II 売 上 原 価					
1. 完成工事原価	109,324		-		
2. 賃貸及び管理原価	100,148		-		
3. 貸付金収入原価	621		-		
4. 不動産売上原価	1,311		-		
5. その他の売上原価	9,399		-		
1. 請負事業売上原価	-		130,049		
2. 賃貸事業売上原価	-		130,950		
3. その他事業売上原価	-	220,806	7,856	268,856	48,049
売 上 総 利 益		74,876		88,639	13,762
III 販売費及び一般管理費					
1. 広告宣伝費	8,293		7,863		
2. 販売手数料	922		1,358		
3. 貸倒引当金繰入額	48		210		
4. 役員報酬	376		375		
5. 給料手当及び賞与	13,784		15,735		
6. 賞与引当金繰入額	980		1,029		
7. 退職給付引当金繰入額	312		375		
8. 賃借料	2,504		2,520		
9. 減価償却費	1,593		1,910		
10. 租税公課	945		1,133		
11. 連結調整勘定償却額	253		-		
12. その他	12,189	42,204	14,476	46,989	4,784
営 業 利 益		32,672		41,650	8,977

(単位：百万円)

期 別 科 目	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		増 減 ()
	金	額	金	額	
IV 営業外収益					
1. 受取利息	48		73		
2. 有価証券売却益	0		27		
3. 持分法による投資利益	380		351		
4. リゾート会員権解約収入	72		199		
5. 請負工事解約収入	74		86		
6. 為替差益	3,232		-		
7. その他	167	3,977	235	973	3,003
V 営業外費用					
1. 支払利息	3,937		4,457		
2. 為替差損	-		4,207		
3. その他	456	4,393	517	9,181	4,787
経常利益		32,255		33,442	1,186
VI 特別利益					
1. 固定資産売却益 1	-		85		
2. 貸倒引当金戻入益	55		35		
3. 債務免除益 2	5,000	5,055	94	215	4,840
VII 特別損失					
1. 固定資産売却損 3	18		84		
2. 固定資産除却損 4	1,657		251		
3. 投資有価証券評価損	2,675		1,207		
4. 貸倒引当金繰入額	1,298		1,667		
5. 退職給付会計基準変更時差異償却	157		157		
6. その他	-	5,806	159	3,527	2,278
税金等調整前当期純利益		31,505		30,129	1,375
法人税、住民税及び事業税	124		13,231		
法人税等更正額	190		-		
法人税等調整額	12,426	12,741	2,389	10,842	1,899
少数株主利益		-		505	505
当期純利益		18,763		18,781	17

(3) 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	
欠損金期首残高			40,018		-
当期純利益			18,763		-
欠損金期末残高			21,254		-
(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		-	-	32,526	32,526
資本剰余金増加高					
1 増資による新株式の発行		-	-	4,226	
2 自己株式処分差益		-	-	31	4,258
資本剰余金減少高					
資本準備金取崩額		-	-	21,377	21,377
資本剰余金期末残高			-		15,407
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高					
連結剰余金期首残高		-	-	21,254	21,254
利益剰余金増加高					
1 当期純利益		-	-	18,781	
2 資本準備金取崩額		-	-	21,377	
3 過年度剰余金修正額 1		-	-	615	40,774
利益剰余金期末残高			-		19,519

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

期 別 項 目	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日 至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕
	金 額	金 額
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	31,505	30,129
減価償却費	4,555	4,707
連結調整勘定償却額	253	-
貸倒引当金の増減額(減少：)	1,315	1,495
受取利息及び受取配当金	76	331
支払利息	4,559	4,971
債務免除益	5,000	94
為替差損益(差益：)	3,232	4,207
持分法による投資利益	380	351
有形固定資産売却損	18	84
有形固定資産除却損	1,657	251
投資有価証券評価損	2,675	1,207
有価証券売却益	0	27
売上債権の増減額(増加：)	4,795	12,576
棚卸資産の増減額(増加：)	1,019	1,398
長期前払費用の増減額(増加：)	8,269	14,551
仕入債務の増減額(減少：)	16,246	11,005
前受金の増減額(減少：)	1,743	2,946
預り保証金の増減額(減少：)	959	1,677
未払消費税の増減額(減少：)	1,889	257
その他	807	1,372
小計	45,411	33,909
利息及び配当金の受取額	51	332
利息の支払額	11,205	11,446
法人税等の支払額	1,909	552
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,348	23,347
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	10,020	19,023
有形固定資産の売却による収入	7	204
有形固定資産除売却手数料等	6	56
投資有価証券の取得による支出	3,441	3,632
投資有価証券の売却による収入	117	378
貸付による支出	2,663	1,634
貸付金の回収による収入	2,265	3,234
その他	664	481
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,406	21,011
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入による収入	2,000	563
短期借入金の返済による支出	2,274	1,673
長期借入による収入	3,970	14,500
長期借入金の返済による支出	11,115	27,649
長期工事未払金の返済による支出	272	7,339
新株発行による収入	-	8,452
少数株主の払込による収入	5,000	12,500
少数株主への配当金の支払額	100	350
自己株式の取得による支出	18	13
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,809	1,010
現金及び現金同等物に係る換算差額	110	9
現金及び現金同等物の増加額	15,242	1,316
現金及び現金同等物の期首残高	24,659	39,901
現金及び現金同等物の期末残高	39,901	41,217

「少数株主の払込による収入」は、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、特定目的会社レオパレス・リート・スリーにおける第一優先出資証券の発行によるものであります。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

期 別 項 目	前 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成13年4月1日 〕 〔 至 平成14年3月31日 〕	当 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成14年4月1日 〕 〔 至 平成15年3月31日 〕
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 9社 子会社は全て連結しております。 連結子会社名は、「企業集団の状況」に記載しているため、省略しております。 特定目的会社レオパレス・リートについては、当連結会計年度において事業を開始したことから、連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社数 10社 子会社は全て連結しております。 連結子会社名は、「1. 企業集団の状況」に記載しているため、省略しております。 特定目的会社レオパレス・リート・ツアー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーについては、当連結会計年度において事業を開始したことから、連結の範囲に含めております。 なお、従来連結子会社であった(株)レオパレスリゾートエムディアイについては、当連結会計年度において清算したことにより、連結の範囲から除いております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>関連会社はトーヨーミヤマ工業(株)1社であり、持分法を適用しております。</p>	<p>同 左</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、Miyama Real Estate U.S.A., Inc.、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、Miyama Real Estate U.S.A., Inc.、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・ツアーの決算日は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>
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 (1) 有価証券 その他有価証券 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) 時価のないもの 移動平均法による原価法 (2) デリバティブ 時価法</p>	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (1) 有価証券 同 左 (2) デリバティブ 同 左</p>

期 別 項 目	前 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日 〕	当 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日 〕
	<p>(3)棚卸資産</p> <p>販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 ただし、Miyama Real Estate U.S.A.,Inc.は販売用不動産を個別法による低価法にて評価しております。</p> <p>原材料 総平均法による原価法</p> <p>貯蔵品 主に最終仕入原価法</p>	<p>(3)棚卸資産</p> <p>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>原材料 同 左</p> <p>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 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(建物付属設備を除く)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>(3)在外子会社における有形固定資産及び賃貸中の販売用不動産 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>(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> <p>(3)在外子会社における有形固定資産 同 左</p>

期 別 項 目	前 連 結 会 計 年 度 〔自 平成13年4月 1日〕 〔至 平成14年3月31日〕	当 連 結 会 計 年 度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕
	<p>(4)無形固定資産 自社利用のソフトウェアは、定額法により5年で償却</p> <p>(5)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。 MDI Guam Corporation の開発許可取得に伴い …… 40年 発生した設備等負担金 一括借上前払家賃 …… 3年</p>	<p>(4)無形固定資産 同 左</p> <p>(5)長期前払費用 同 左</p> <p>(八)繰延資産の処理方法 (1) 創立費 商法規定の最長期間(5年)で均等償却 (2) 新株発行費 支払時全額費用処理</p>
	<p>(八) 重要な引当金の計上基準 (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。 (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>(二) 重要な引当金の計上基準 (1)貸倒引当金 同 左 (2)賞与引当金 同 左</p>

期 別 項 目	前 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成13年4月 1日 〕 〔 至 平成14年3月31日 〕	当 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成14年4月 1日 〕 〔 至 平成15年3月31日 〕
	<p>(3)退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>なお、会計基準変更時差異（785百万円）については、5年による按分額を特別損失として処理しております。</p> <p>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>(二)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>(ホ)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>(3) 退職給付引当金</p> <p>同 左</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>同 左</p> <p>(へ)重要なリース取引の処理方法</p> <p>同 左</p>

期 別 項 目	前 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成13年4月 1日 〕 〔 至 平成14年3月31日 〕	当 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成14年4月 1日 〕 〔 至 平成15年3月31日 〕						
	<p>(ハ) 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。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…………… 金利キャップ ヘッジ対象…………… 借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 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・フロー総額の変動額を比較検討し、有効性を評価しております。</p> <p>(ト)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販売用不動産及び有形固定資産の取得原価に算入してあります。 なお、MDI Guam Corporation における当連結会計年度末の販売用不動産及び有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は 10,245 百万円であります。</p>	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利キャップ</td> <td style="text-align: center;">借入金</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)ヘッジ方針 同 左</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 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あります。 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9,047 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
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							

期 別 項 目	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
		<p>(3)自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準</p> <p>当連結会計年度から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(4)1株当たり情報</p> <p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響については「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p>
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. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、10年間の均等償却を行っております。	—
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。	同 左
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か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

表示方法の変更

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕																								
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>従来、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「前受金」につきましては、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。なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれている「前受金」は6,156百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>従来、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「未収入金」につきましては、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。なお、前連結会計年度の流動資産の「その他」に含まれる「未収入金」は17,944百万円であります。</p>																								
<p>(キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>従来、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました投資有価証券評価損につきましては、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。なお、前連結会計年度における投資有価証券評価損は250百万円であります。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>																								
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>(1) 従来、売上高の表示については、「完成工事高」、「賃貸及び管理収入」、「貸付金収入」、「不動産売上高」、「その他の売上高」の5区分によっておりましたが、当連結会計年度より事業区分の変更を行ったため、「請負事業売上高」、「賃貸事業売上高」、「その他事業売上高」の3区分によっております。</p> <p>従来の事業区分によった場合の当連結会計年度の売上高を示すと、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="890 1211 1442 1442"> <tr> <td>完成工事高</td> <td style="text-align: right;">194,644百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸及び管理収入</td> <td style="text-align: right;">150,903</td> </tr> <tr> <td>貸付金収入</td> <td style="text-align: right;">872</td> </tr> <tr> <td>不動産売上高</td> <td style="text-align: right;">431</td> </tr> <tr> <td>その他の売上高</td> <td style="text-align: right;">10,644</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">357,496</td> </tr> </table> <p>(2) 従来、売上原価の表示については、「完成工事原価」、「賃貸及び管理原価」、「貸付金収入原価」、「不動産売上原価」、「その他の売上原価」の5区分によっておりましたが、当連結会計年度より事業区分の変更を行ったため、「請負事業売上原価」、「賃貸事業売上原価」、「その他事業売上原価」の3区分によっております。</p> <p>従来の事業区分によった場合の当連結会計年度の売上原価を示すと、以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="890 1839 1442 2069"> <tr> <td>完成工事原価</td> <td style="text-align: right;">133,132百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸及び管理原価</td> <td style="text-align: right;">126,544</td> </tr> <tr> <td>貸付金収入原価</td> <td style="text-align: right;">514</td> </tr> <tr> <td>不動産売上原価</td> <td style="text-align: right;">422</td> </tr> <tr> <td>その他の売上原価</td> <td style="text-align: right;">8,243</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">268,856</td> </tr> </table>	完成工事高	194,644百万円	賃貸及び管理収入	150,903	貸付金収入	872	不動産売上高	431	その他の売上高	10,644	計	357,496	完成工事原価	133,132百万円	賃貸及び管理原価	126,544	貸付金収入原価	514	不動産売上原価	422	その他の売上原価	8,243	計	268,856
完成工事高	194,644百万円																								
賃貸及び管理収入	150,903																								
貸付金収入	872																								
不動産売上高	431																								
その他の売上高	10,644																								
計	357,496																								
完成工事原価	133,132百万円																								
賃貸及び管理原価	126,544																								
貸付金収入原価	514																								
不動産売上原価	422																								
その他の売上原価	8,243																								
計	268,856																								

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

前 連 結 会 計 年 度 (平成14年3月31日現在)	当 連 結 会 計 年 度 (平成15年3月31日現在)																																		
<p>1 関連会社の株式の残高は零であります。</p> <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、グアム島においてゴルフ場、ホテルを中心とする大型リゾート開発事業(既投資額 131,320 百万円、985,516 千米ドル)を行っております。</p> <p>現在、完成しているコンドミニウム及びデュープレックス(戸建住宅)は、それぞれホテル及び賃貸住宅として営業しており、その取得価額は 19,631 百万円(147,329 千米ドル) 簿価は 16,966 百万円(127,326 千米ドル)であります。ゴルフコースは 27 ホール営業しており、その取得価額は 28,293 百万円(212,332 千米ドル) 簿価は 22,538 百万円(169,145 千米ドル)であります。また、タモン湾に面したホテルは、ウェスティンホテルカンパニーに運営委託し営業しており、その取得価額は 28,662 百万円(215,105 千米ドル) 簿価は 23,668 百万円(177,626 千米ドル)であります。</p> <p>なお、事業計画にあります工事の未完成部分のうち、コンドミニウム、ホテル等につきましては、前連結会計年度から追加工事に着手いたしました。そのうち、コンドミニウム 1 棟の内装工事とタモン湾に面したホテルのチャペルの新設等が当連結会計年度中に完了し、いずれも営業を開始しております。また、今後についても、不動産流動化等も含めた商品化による販売を企画、実施しつつ段階的かつ長期的視野に立って施設の充実を図っていく計画であります。これらの開発用不動産として 41,119 百万円(308,591 千米ドル)が建設仮勘定等に計上されております。</p> <p>この大型リゾートに係る金融機関等からの借入金等 60,556 百万円及び同未払利息 6,030 百万円は、金融機関との協定書(有効期限平成 17 年 12 月末)等に基づき返済しております。</p> <p>なお、リゾートクラブの会員権、コンドミニウム及びデュープレックスの販売は連結財務諸表提出会社にて行っており、会員権の販売に係る預り保証金残高は 15,959 百万円であります。</p> <p>また、開発許可取得に伴い発生した設備等負担金は、投資その他の資産の「長期前払費用」に計上しており、開発不動産の販売開始の時から償却しております。「長期前払費用」の当連結会計年度末における残高は5,806百万円であります。</p>	<p>1 同 左</p> <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、グアム島においてゴルフ場を中心とするレオパレスリゾートと、ホテル(ウェスティンリゾート)から成る大型リゾート開発事業(既投資額 123,202 百万円、1,024,977 千米ドル)を行っております。</p> <p>平成 15 年 3 月 31 日現在、連結貸借対照表に含まれている当該リゾート施設に係る資産及び負債の主な内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">科 目</th> <th style="text-align: right;">連結貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">有形固定資産</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">54,956 百万円 (457,210 千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">3,426 百万円 (28,505 千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">37,950 百万円 (315,724 千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td style="text-align: right;">418 百万円 (3,482 千米ドル)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">投資その他の資産</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td style="text-align: right;">5,210 百万円 (43,351 千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>資 産 合 計</td> <td style="text-align: right;">101,962 百万円 (848,275 千米ドル)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">流動負債</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,204 百万円</td> </tr> <tr> <td>未 払 金</td> <td style="text-align: right;">1,270 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">固定負債</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">31,823 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">6,201 百万円</td> </tr> <tr> <td>預り保証金 (会員権預託金)</td> <td style="text-align: right;">15,400 百万円</td> </tr> <tr> <td>負 債 合 計</td> <td style="text-align: right;">59,898 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記のうち、完成営業している施設の主なものとしては、レオパレスリゾート内でホテルとして営業しているコンドミニウム 3 棟及び賃貸住宅として営業しているデュープレックス(戸建住宅) 45 戸(14,859 百万円、123,625 千米ドル)、ゴルフコース 36 ホール(23,173 百万円、192,791 千米ドル)並びにウェスティンホテルカンパニーに運営を委託しているホテル(20,768 百万円、172,781 千米ドル)があります。</p> <p>なお、建設仮勘定に含まれる施設のうち、躯体のみ完成しておりましたレオパレスリゾート内のホテルの内装工事及び野球場、プール等のリゾート内整備工事については、平成 15 年 12 月完成に向けて工事中であります。</p>	科 目	連結貸借対照表計上額	有形固定資産		建物及び構築物	54,956 百万円 (457,210 千米ドル)	土 地	3,426 百万円 (28,505 千米ドル)	建設仮勘定	37,950 百万円 (315,724 千米ドル)	そ の 他	418 百万円 (3,482 千米ドル)	投資その他の資産		長期前払費用	5,210 百万円 (43,351 千米ドル)	資 産 合 計	101,962 百万円 (848,275 千米ドル)	流動負債		短期借入金	5,204 百万円	未 払 金	1,270 百万円	固定負債		長期借入金	31,823 百万円	長期未払金	6,201 百万円	預り保証金 (会員権預託金)	15,400 百万円	負 債 合 計	59,898 百万円
科 目	連結貸借対照表計上額																																		
有形固定資産																																			
建物及び構築物	54,956 百万円 (457,210 千米ドル)																																		
土 地	3,426 百万円 (28,505 千米ドル)																																		
建設仮勘定	37,950 百万円 (315,724 千米ドル)																																		
そ の 他	418 百万円 (3,482 千米ドル)																																		
投資その他の資産																																			
長期前払費用	5,210 百万円 (43,351 千米ドル)																																		
資 産 合 計	101,962 百万円 (848,275 千米ドル)																																		
流動負債																																			
短期借入金	5,204 百万円																																		
未 払 金	1,270 百万円																																		
固定負債																																			
長期借入金	31,823 百万円																																		
長期未払金	6,201 百万円																																		
預り保証金 (会員権預託金)	15,400 百万円																																		
負 債 合 計	59,898 百万円																																		

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)																
<p>この大型リゾート事業の収益は種々の諸施策により改善しておりますが、今後、同連結子会社の事業計画が計画通り進展せず、財政状態が再び悪化した場合には、当該開発事業における投資の回収に支障が生じる可能性があります。</p>	<p>また、この大型リゾートの金融機関等からの借入金等に係る未払利息は完済いたしました。 この大型リゾート事業は上記のとおり、諸施設が順次稼働し、収益は改善しつつある状況であります。今後、同連結子会社の事業計画が計画通りに進展しない場合には、当該開発事業における投資の回収に支障が生じる可能性があります。</p>																
<p>3 (1) 連結財務諸表提出会社が過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金 50,102 百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社の長期借入金の返済については、担保として差し入れている固定資産等の売却等がなされるまで返済が延期されているものと、新たに締結した約定により返済額及び返済時期が予め定められているものがあります。 このうち一年内返済予定の長期借入金への振替は、約定により翌期の返済が予定されているもののみを行っております。</p>	<p>3 (1) 連結財務諸表提出会社が過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金 28,036 百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社の長期借入金の返済については、担保として差し入れている固定資産等の売却等がなされるまで返済が延期されているものと、新たに締結した約定により返済額及び返済時期が予め定められているものがあります。 このうち短期借入金への振替は、約定により翌期の返済が予定されているもののみを行っております。</p>																
<p>4 連結財務諸表提出会社の支払利息のうち長期借入金の脚注 3 の(2)と同様に支払が延期されている未払利息及び約定にて支払期限が一年を超えて到来する未払利息 114 百万円については、長期末払金として表示しております。</p>	<p>_____</p>																
<p>5 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> <p>土 地 3,487 百万円</p>	<p>5 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> <p>土 地 1,990 百万円</p>																
<p>6 建設仮勘定は、主にリゾート開発に係るものであります。</p>	<p>_____</p>																
<p>7 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、その内訳は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="239 1881 798 2049"> <tr> <td>破産・和議債権</td> <td>2,515 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・和議申立中の債権</td> <td>3,008</td> </tr> <tr> <td>その他の長期化営業貸付金</td> <td>13,121</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,644</td> </tr> </table>	破産・和議債権	2,515 百万円	破産・和議申立中の債権	3,008	その他の長期化営業貸付金	13,121	計	18,644	<p>7 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、その内訳は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="893 1881 1452 2049"> <tr> <td>破産・更生債権</td> <td>3,291 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td>2,543</td> </tr> <tr> <td>その他の長期化営業貸付金</td> <td>11,264</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>17,100</td> </tr> </table>	破産・更生債権	3,291 百万円	破産・更生申立中の債権	2,543	その他の長期化営業貸付金	11,264	計	17,100
破産・和議債権	2,515 百万円																
破産・和議申立中の債権	3,008																
その他の長期化営業貸付金	13,121																
計	18,644																
破産・更生債権	3,291 百万円																
破産・更生申立中の債権	2,543																
その他の長期化営業貸付金	11,264																
計	17,100																

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)																																																																						
<p>8 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 883 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 349 百万円</p>	<p>8 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 2,711 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 210 百万円</p>																																																																						
<p>9 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">担保提供資産</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>現金預金</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>営業貸付金</td><td style="text-align: right;">20,560</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">30,115</td></tr> <tr><td>流動資産その他 (未収収益)</td><td style="text-align: right;">21</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">69,782</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">81,646</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">28,737</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">593</td></tr> <tr><td>固定化営業債権</td><td style="text-align: right;">17,326</td></tr> <tr><td>投資その他の資産その他 (会員権)</td><td style="text-align: right;">420</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">249,223</td></tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">担保提供資産に対応する債務</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">48,806</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">1,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">126,493</td></tr> <tr><td>長期未払金</td><td style="text-align: right;">13,754</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">190,054</td></tr> </tbody> </table> <p>このほか、投資有価証券のうち、39 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	百万円	現金預金	19	営業貸付金	20,560	販売用不動産	30,115	流動資産その他 (未収収益)	21	建物及び構築物	69,782	土地	81,646	建設仮勘定	28,737	投資有価証券	593	固定化営業債権	17,326	投資その他の資産その他 (会員権)	420	計	249,223	担保提供資産に対応する債務	百万円	短期借入金	48,806	未払金	1,000	長期借入金	126,493	長期未払金	13,754	計	190,054	<p>9 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">担保提供資産</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>現金預金</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>営業貸付金</td><td style="text-align: right;">17,046</td></tr> <tr><td>流動資産その他 (未収収益)</td><td style="text-align: right;">16</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">88,227</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">84,853</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">37,950</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">525</td></tr> <tr><td>固定化営業債権</td><td style="text-align: right;">15,325</td></tr> <tr><td>投資その他の資産その他 (会員権)</td><td style="text-align: right;">420</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">244,385</td></tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">担保提供資産に対応する債務</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">33,006</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">1,270</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">129,573</td></tr> <tr><td>長期未払金</td><td style="text-align: right;">6,201</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">170,050</td></tr> </tbody> </table> <p>このほか、投資有価証券のうち、40 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	百万円	現金預金	19	営業貸付金	17,046	流動資産その他 (未収収益)	16	建物及び構築物	88,227	土地	84,853	建設仮勘定	37,950	投資有価証券	525	固定化営業債権	15,325	投資その他の資産その他 (会員権)	420	計	244,385	担保提供資産に対応する債務	百万円	短期借入金	33,006	未払金	1,270	長期借入金	129,573	長期未払金	6,201	計	170,050
担保提供資産	百万円																																																																						
現金預金	19																																																																						
営業貸付金	20,560																																																																						
販売用不動産	30,115																																																																						
流動資産その他 (未収収益)	21																																																																						
建物及び構築物	69,782																																																																						
土地	81,646																																																																						
建設仮勘定	28,737																																																																						
投資有価証券	593																																																																						
固定化営業債権	17,326																																																																						
投資その他の資産その他 (会員権)	420																																																																						
計	249,223																																																																						
担保提供資産に対応する債務	百万円																																																																						
短期借入金	48,806																																																																						
未払金	1,000																																																																						
長期借入金	126,493																																																																						
長期未払金	13,754																																																																						
計	190,054																																																																						
担保提供資産	百万円																																																																						
現金預金	19																																																																						
営業貸付金	17,046																																																																						
流動資産その他 (未収収益)	16																																																																						
建物及び構築物	88,227																																																																						
土地	84,853																																																																						
建設仮勘定	37,950																																																																						
投資有価証券	525																																																																						
固定化営業債権	15,325																																																																						
投資その他の資産その他 (会員権)	420																																																																						
計	244,385																																																																						
担保提供資産に対応する債務	百万円																																																																						
短期借入金	33,006																																																																						
未払金	1,270																																																																						
長期借入金	129,573																																																																						
長期未払金	6,201																																																																						
計	170,050																																																																						
	<p>10 連結子会社 MDI Guam Corporation が販売用不動産として計上していたコンドミニアム、デュープレックス（戸建住宅）及び宅地に関しては、当初は販売を目的としておりましたが、その後経済変動もあり、本格的な滞在型ディスティネーションリゾート開発に事業目的を変更したため、固定資産に振替えております。その内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">15,223 百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">106</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">11,609</td></tr> <tr><td>その他 (工具器具備品)</td><td style="text-align: right;">280</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,220</td></tr> </tbody> </table>	建物及び構築物	15,223 百万円	土地	106	建設仮勘定	11,609	その他 (工具器具備品)	280	計	27,220																																																												
建物及び構築物	15,223 百万円																																																																						
土地	106																																																																						
建設仮勘定	11,609																																																																						
その他 (工具器具備品)	280																																																																						
計	27,220																																																																						

(連結剰余金計算書関係)

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
—————	1 在外連結子会社の財務諸表項目の円貨への換算について、改訂後の外貨建取引等会計処理基準に基づく剰余金の修正であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕																
<p>(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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">40,021 百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">100</td> </tr> <tr> <td>担保提供定期預金</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">39,901</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	40,021 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	100	担保提供定期預金	19		39,901	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">41,367 百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">130</td> </tr> <tr> <td>担保提供定期預金</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">41,217</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	41,367 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	130	担保提供定期預金	19		41,217
現金及び預金勘定	40,021 百万円																
預入期間が3か月を超える定期預金	100																
担保提供定期預金	19																
	39,901																
現金及び預金勘定	41,367 百万円																
預入期間が3か月を超える定期預金	130																
担保提供定期預金	19																
	41,217																
<p>(2) 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">転換社債の転換による資本金増加額</td> <td style="text-align: right;">2,139 百万円</td> </tr> <tr> <td>転換社債の転換による資本準備金増加額</td> <td style="text-align: right;">2,139</td> </tr> </table>	転換社債の転換による資本金増加額	2,139 百万円	転換社債の転換による資本準備金増加額	2,139													
転換社債の転換による資本金増加額	2,139 百万円																
転換社債の転換による資本準備金増加額	2,139																

セグメント情報

(1)事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自平成13年4月1日至平成14年3月31日）

（単位：百万円）

	請負事業	賃貸事業	ホテルリゾート 関連事業	ファイナンス 事業	不動産 販売事業	その他 事業	計	消去 又は全社	連 結
売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する 売上高	154,432	126,772	7,043	1,069	1,670	4,694	295,683	-	295,683
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	3	539	-	-	-	542	(542)	-
計	154,432	126,776	7,582	1,069	1,670	4,694	296,226	(542)	295,683
営業費用	127,628	117,551	11,152	902	1,499	3,391	262,126	884	263,011
営業利益	26,804	9,224	3,569	167	170	1,303	34,099	(1,427)	32,672
資産、減価償却費 及び資本的支出									
資産	53,463	109,179	117,508	25,661	8,838	909	315,561	57,393	372,954
減価償却費	574	1,198	2,512	6	3	10	4,305	127	4,432
資本的支出	771	4,303	4,491	8	5	-	9,581	1,035	10,616

(注) 1. 事業区分は連結損益計算書の売上集計区分に準じております。

2. 事業区分及び事業の内容

- (1) 請負事業 …………… アパート等の建築工事、改装工事の請負
- (2) 賃貸事業 …………… アパート等の賃貸及び管理
- (3) ホテルリゾート関連事業 …………… ホテル経営、リゾート施設の開発、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) ファイナンス事業 …………… 不動産担保貸付等の金融業
- (5) 不動産販売事業 …………… 戸建住宅等の販売等
- (6) その他事業 …………… 物販等諸サービス

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は、連結財務諸表提出会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

前連結会計年度 1,399 百万円

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産は、連結財務諸表提出会社での余資運用資金（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であります。

当連結会計年度（自平成14年4月1日至平成15年3月31日）

（単位：百万円）

	アパート建築 請負事業	賃貸事業	ホテルリゾート 関連事業	その 他業 事	計	消 去 又 は 全 社	連 結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	190,216	159,893	5,927	1,458	357,496	-	357,496
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	3	760	-	764	(764)	-
計	190,216	159,896	6,688	1,458	358,260	(764)	357,496
営業費用	148,782	153,316	9,425	2,693	314,218	1,627	315,845
営業利益	41,433	6,579	2,736	1,234	44,041	(2,391)	41,650
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	65,651	144,490	107,806	22,063	340,011	64,841	404,853
減価償却費	591	1,645	2,237	17	4,491	215	4,707
資本的支出	647	10,396	4,875	31	15,950	3,008	18,959

（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 …… アパートの建築請負
- (2) 賃貸事業 …… アパートの賃貸及び管理、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 …… ホテル経営、リゾート施設の開発、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、戸建住宅等の販売、ブロードバンド事業

3．営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は、連結財務諸表提出会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

当連結会計年度 2,319 百万円

4．資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産は、連結財務諸表提出会社での余資運用資金（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であります。

5．事業区分の変更

従来、当社グループの事業区分は、連結損益計算書の売上集計区分に準じて、「請負事業」、「賃貸事業」、「ホテルリゾート関連事業」、「ファイナンス事業」、「不動産販売事業」、「その他事業」の6事業区分に分類しておりましたが、当連結会計年度より、事業形態および営業管理体制の実態を反映した、より適正なセグメントで表示するため、事業区分を変更することにいたしました。

従来の事業区分によった場合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。

当連結会計年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

（単位：百万円）

	請負事業	賃貸事業	ホテルリゾート 関連事業	ファイナンス 事業	不動産 販売事業	その他 事業	計	消 去 又は全社	連 結
売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する 売上高	194,644	150,903	5,927	872	431	4,716	357,496	-	357,496
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	3	760	-	-	-	764	(764)	-
計	194,644	150,906	6,688	872	431	4,716	358,260	(764)	357,496
営業費用	152,660	146,434	9,425	847	589	4,260	314,218	1,627	315,845
営業利益	41,983	4,471	2,736	24	157	456	44,041	(2,391)	41,650
資産、減価償却費 及び資本的支出									
資産	68,630	140,682	107,806	21,469	91	1,331	340,011	64,841	404,853
減価償却費	591	1,634	2,237	6	2	18	4,491	215	4,707
資本的支出	647	10,396	4,875	14	4	12	15,950	3,008	18,959

なお、当下期に事業形態および営業管理体制の実態を反映した事業区分とする見直しを行ったため、当中間連結会計期間（自平成14年4月1日 至平成14年9月30日）においては、当連結会計年度に採用した事業区分を採用しておりません。

当中間連結会計期間に変更後の事業区分を採用した場合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。

当中間連結会計期間（自平成14年4月1日 至平成14年9月30日）

（単位：百万円）

	アパ-ト建築 請負事業	賃貸事業	ホテルリゾート 関連事業	その他 事業	計	消 去 又は全社	連 結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	80,295	75,668	2,987	544	159,496	-	159,496
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	1	224	-	226	(226)	-
計	80,295	75,669	3,211	544	159,722	(226)	159,496
営業費用	65,122	72,887	4,735	757	143,503	896	144,399
営業利益	15,172	2,782	1,523	212	16,219	(1,122)	15,096

(2)所在地別セグメント情報

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

（単位：百万円）

	日 本	米 国 信 託 統 治 領 グ ア ム	仏 国	米 国	計	消 去 又 は 全 社	連 結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	289,795	3,876	2,011	-	295,683	-	295,683
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	430	24	-	454	(454)	-
計	289,795	4,307	2,035	-	296,138	(454)	295,683
営業費用	253,768	5,808	2,489	0	262,066	944	263,011
営業利益	36,026	1,500	453	0	34,071	(1,399)	32,672
資 産	200,785	111,956	2,815	3	315,561	57,393	372,954

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

（単位：百万円）

	日 本	米 国 信 託 統 治 領 グ ア ム	仏 国	米 国	計	消 去 又 は 全 社	連 結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	351,791	3,639	2,065	-	357,496	-	357,496
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	1,417	14	-	1,432	(1,432)	-
計	351,791	5,057	2,080	-	358,928	(1,432)	357,496
営業費用	306,738	6,021	2,198	0	314,958	887	315,845
営業利益	45,053	964	118	0	43,970	(2,319)	41,650
資 産	232,938	103,773	3,297	3	340,011	64,841	404,853

（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．営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は、連結財務諸表提出会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

前連結会計年度 1,399 百万円
当連結会計年度 2,319 百万円

3．資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産は、連結財務諸表提出会社での余資運用資金（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であります。

(3)海外売上高

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

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 14 年 4 月 1 日 至平成 15 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。

リース取引

(単位：百万円)

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕																																																																
<p>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</p> <p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他 (車輛運搬具)</td> <td style="text-align: center;">223</td> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">122</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 その他 (工具器具備品)</td> <td style="text-align: center;">9,739</td> <td style="text-align: center;">2,226</td> <td style="text-align: center;">7,512</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 その他 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">9,976</td> <td style="text-align: center;">2,337</td> <td style="text-align: center;">7,638</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">2,018</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,856</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,874</td> </tr> </table> <p>3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1,802</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,721</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">233</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <p>減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	223	100	122	有形固定資産 その他 (工具器具備品)	9,739	2,226	7,512	無形固定資産 その他 (ソフトウェア)	14	10	3	合計	9,976	2,337	7,638	1年以内	2,018	1年超	5,856	合計	7,874	支払リース料	1,802	減価償却費相当額	1,721	支払利息相当額	233	<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</p> <p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他 (車輛運搬具)</td> <td style="text-align: center;">244</td> <td style="text-align: center;">150</td> <td style="text-align: center;">93</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 その他 (工具器具備品)</td> <td style="text-align: center;">14,548</td> <td style="text-align: center;">4,631</td> <td style="text-align: center;">9,916</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 その他 (ソフトウェア)</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">14,806</td> <td style="text-align: center;">4,796</td> <td style="text-align: center;">10,010</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">2,986</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">7,392</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,378</td> </tr> </table> <p>3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">2,558</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,464</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">238</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	244	150	93	有形固定資産 その他 (工具器具備品)	14,548	4,631	9,916	無形固定資産 その他 (ソフトウェア)	14	13	0	合計	14,806	4,796	10,010	1年以内	2,986	1年超	7,392	合計	10,378	支払リース料	2,558	減価償却費相当額	2,464	支払利息相当額	238
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																														
有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	223	100	122																																																														
有形固定資産 その他 (工具器具備品)	9,739	2,226	7,512																																																														
無形固定資産 その他 (ソフトウェア)	14	10	3																																																														
合計	9,976	2,337	7,638																																																														
1年以内	2,018																																																																
1年超	5,856																																																																
合計	7,874																																																																
支払リース料	1,802																																																																
減価償却費相当額	1,721																																																																
支払利息相当額	233																																																																
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																														
有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	244	150	93																																																														
有形固定資産 その他 (工具器具備品)	14,548	4,631	9,916																																																														
無形固定資産 その他 (ソフトウェア)	14	13	0																																																														
合計	14,806	4,796	10,010																																																														
1年以内	2,986																																																																
1年超	7,392																																																																
合計	10,378																																																																
支払リース料	2,558																																																																
減価償却費相当額	2,464																																																																
支払利息相当額	238																																																																

関連当事者との取引

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

役員及び個人主要株主等

（単位：百万円）

属性	氏名	住所	資本金又は 出資金	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	科目	期末 残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	深山祐助			当社代表取締役社長	(被所有) 直接 21.0%			当社土地建物の賃貸	3	-	-
								借入金の利息	126	-	-
	谷口 忠			当社取締役副社長	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の賃借	5	-	-
	野口孝行			当社取締役副社長	(被所有) 直接 1.1%			土地建物の賃借	11	-	-
	大場富夫			当社取締役副社長	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の賃借	6	-	-
	北川芳輝			当社専務取締役	(被所有) 直接 0.5%			土地建物の賃借	11	-	-
								土地建物の転貸	2	-	-
	深山英世			当社常務取締役	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の賃借	6	-	-
								土地建物の転貸	1	-	-
	笹原邦昭			当社常務取締役	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の転貸	0	-	-
	篠崎敬一郎			当社取締役	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の転貸	2	-	-
三池嘉一			当社取締役	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の賃借	5	-	-	
阿部 聡			当社取締役	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の賃借	3	-	-	
古畑克巳			当社常勤監査役	-			土地建物の賃借	2	-	-	

（注）１．取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 土地建物の転貸については、近隣の取引実勢及び社内規程に基づいて取引価格を決定しております。また、当連結会計年度において、当社土地建物の賃貸は取引を終了しております。
- (2) 土地建物の賃借について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
- (3) 当社役員からの借入金について、金利その他の条件は、金融機関の取引条件に準じて決定しております。

２．上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

３．当連結会計年度において、役員長期借入金 3,950 百万円は全額返済しております。

税効果会計

1. 繰延税金資産の発生 of 主な原因別の内訳

	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
繰延税金資産	(百万円)
繰越欠損金	13,997
賃貸収入前受金否認額	4,289
貸倒引当金否認額	2,196
固定資産評価損否認額	1,629
未払事業税否認額	1,190
貸倒損失否認額	689
株式評価損否認額	519
賞与引当金損金算入限度超過額	505
退職給付引当金損金算入限度超過額	491
販売用不動産評価損否認額	255
ソフトウェア一括償却否認額	193
減価償却超過額	146
少額資産償却超過額	52
その他有価証券評価差額金	43
その他	127
繰延税金資産小計	26,327
評価性引当額	20,016
繰延税金資産合計	6,310

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の差異の原因となった主要な項目別の内訳

	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
法定実効税率	42.05 %
(調整)	
子会社における適用税率の相違による影響	2.46
税率変更による影響	0.90
住民税均等割等	0.42
評価性引当額増減による影響	9.61
配当金損金算入による影響	0.81
その他	0.57
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.98

3. 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日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の42.05%から40.69%に変更されております。なお、この変更に伴う影響は軽微であります。

有 価 証 券

I . 前連結会計年度

1 . その他有価証券で時価のあるもの（平成14年3月31日現在）

（単位：百万円）

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	531	560	28
	(2)債券(国債)	183	184	1
	(3)その他	84	95	11
	小 計	798	840	41
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	2,630	2,405	225
	(2)債券	-	-	-
	(3)その他	422	326	95
	小 計	3,052	2,732	320
合 計		3,851	3,572	279

（注）当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式等について130百万円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

2 . 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成13年4月1日 至平成14年3月31日）

（単位：百万円）

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
395	17	64

3 . 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成14年3月31日現在）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額
その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	694

（注）当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式のうち、資産状態が著しく悪化した銘柄について2,545百万円減損処理を行っております。

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（平成14年3月31日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超5年以内
債 券（国債）	11	172

Ⅱ．当連結会計年度

1．その他有価証券で時価のあるもの（平成15年3月31日現在）

（単位：百万円）

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	92	110	17
	(2)債券(国債)	172	173	0
	(3)その他	50	51	1
	小計	314	334	19
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	2,577	2,497	80
	(2)債券	-	-	-
	(3)その他	824	778	46
	小計	3,402	3,275	126
合計		3,716	3,609	106

（注）当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式等について1,207百万円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

2．当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

（単位：百万円）

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
379	27	12

3．時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成15年3月31日現在）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額
その他有価証券	
(1)非上場株式(店頭売買株式を除く)	847
(2)優先出資証券	2,000
合計	2,847

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（平成15年3月31日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超5年以内
債券(国債)	19	153

デリバティブ取引

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
<p>(1) 取引の内容 当社が利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 金利デリバティブ取引は、将来の市場金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 変動金利支払の借入金について、将来の市場金利上昇による変動リスクを軽減する目的で利用しております。 なお、金利キャップ取引については、ヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……………金利キャップ ヘッジ対象……………借入金</p> <p>ヘッジ方針 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>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・フロー総額の変動額を比較検討し、有効性を評価しております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同 左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>(3) 取引の利用目的 変動金利支払の借入金について、将来の市場金利上昇による変動リスクを軽減する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 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、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 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> <p>ヘッジ方針 同 左</p> <p>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>

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
<p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>利用している金利スワップ取引及び金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>なお、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。</p>	<p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>
<p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は、「デリバティブ取引管理規定」に従い経理部で行っております。</p> <p>また、取引の運用状況等は、定期的に取締役会に報告することで、リスク管理に万全を期しております。</p>	<p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>
<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における計算上の想定元本であり、この金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金利関連

(単位：百万円)

区 分	種 類	前連結会計年度(平成14年3月31日現在)				当連結会計年度(平成15年3月31日現在)			
		契約額等	うち1年超	時 価	評価損益	契約額等	うち1年超	時 価	評価損益
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	10,000	10,000	270	270	20,000	20,000	697	697
	合計	10,000	10,000	270	270	20,000	20,000	697	697

- (注) 1. 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算出しております。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は、開示の対象から除いております。

退職給付

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、退職一時金制度を設けているほか、当社は、総合型厚生年金基金に加入しております。

2. 退職給付債務に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
イ. 退職給付債務	1,491	1,982
ロ. 会計基準変更時差異の未処理額	471	314
ハ. 未認識数理計算上の差異	21	238
ニ. 退職給付引当金(イ+ロ+ハ)	997	1,429

(注) 当社は、「日本住宅建設産業厚生年金基金」に加入しておりますが、当該厚生年金基金制度は、退職給付会計実務指針33項の例外処理を行う制度であります。同基金の年金残高のうち、当社の掛金拠出割合に基づく期末の年金資産残高は5,962百万円であります。

3. 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
イ. 勤務費用	873	989
ロ. 利息費用	28	33
ハ. 会計基準変更時差異の費用処理額	157	157
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	5	13
ホ. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	1,064	1,194

(注) 総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の掛金651百万円は勤務費用に含めております。

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 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同 左
ロ. 割引率	2.2%	同 左
ハ. 数理計算上の差異の処理年数	翌連結会計年度から5年間 (発生時の従業員の平均残存 勤務期間)にわたり、定額法 により費用処理することとし ております。	翌連結会計年度から5年間 (発生時の従業員の平均残存 勤務期間以内の一定の年数) にわたり、定額法により費 用処理することとしており ます。
ニ. 会計基準変更時差異の処理年数	発生年度から5年間にわ たり、定額法により費用処理 しております。	同 左

1 株当たり情報

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	
1株当たり純資産額	363円00銭	1株当たり純資産額	470円44銭
1株当たり当期純利益	155円12銭	1株当たり当期純利益	147円36銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	152円16銭	—————	
<p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用して算定した場合の1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。</p>			
		1株当たり純資産額	365円00銭
		1株当たり当期純利益	155円92銭
		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	152円92銭

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
当期純利益(百万円)	—————	18,781
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(百万円)	—————	18,781
期中平均株式数(千株)	—————	127,454

6 . 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アパート建築請負事業の生産実績を示すと、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	130,049	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度におけるアパート建築請負事業の生産実績を前連結会計年度に用いた事業区分によって示すと、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(%)
請負事業	133,132	21.8

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 受注状況

当連結会計年度におけるアパート建築請負事業の受注状況を示すと、次のとおりであります。

区分	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	205,686	-	110,025	-

当連結会計年度におけるアパート建築請負事業の受注状況を前連結会計年度に用いた事業区分によって示すと、次のとおりであります。

区分	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(%)
請負事業	210,114	20.4	110,025	16.4

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売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。

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	190,216	-
賃貸事業	159,893	-
ホテルリゾート関連事業	5,927	-
その他事業	1,458	-
合計	357,496	-

- (注) 1 . 当社の相手先は、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。

当連結会計年度における販売実績を前連結会計年度に用いた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。

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(%)
請負事業	194,644	26.0
賃貸事業	150,903	19.0
ホテルリゾート関連事業	5,927	15.8
ファイナンス事業	872	18.5
不動産販売事業	431	74.2
その他事業	4,716	0.5
合計	357,496	20.9

- (注) 1 . 当社の相手先は、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。

平成15年3月期 7.個別財務諸表の概要



平成15年5月22日

会社名 株式会社 レオパレス21
 コード番号 8848
 (URL <http://www.leopalace21.com>)
 代表者 役職名 代表取締役社長
 氏名 深山祐助
 問い合わせ先 責任者役職名 経理部長
 氏名 山田睦裕
 決算取締役会開催日 平成15年5月22日
 定時株主総会開催日 平成15年6月27日

登録銘柄
 本社所在都道府県 東京都
 TEL(03)5350-0020
 中間配当制度の有無 有
 単元株制度採用の有無 有(1単元1,000株)

1. 15年3月期の業績(平成14年4月1日~平成15年3月31日)

(1) 経営成績 (百万円未満切捨表示)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年3月期	351,775	(21.5)	42,017	(25.4)	37,516	(22.6)
14年3月期	289,562	(59.9)	33,514	(98.2)	30,613	(103.3)

	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	%	%	%	%		
15年3月期	23,733	(49.9)	185	32	-	-	39.4	10.2	10.7			
14年3月期	15,831	(-)	130	88	128	38	46.2	9.3	10.6			

(注) 期中平均株式数 15年3月期 128,069,290株 14年3月期 120,960,383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) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率			
	円	銭	円				銭		
15年3月期	15	00	0	00	15	00	2,091	8.1	2.7
14年3月期	0	00	0	00	0	00	-	-	-

(注) 15年3月期期末配当金の内訳 普通配当 10円00銭 記念配当 5円00銭

(3) 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	円	百万円	円	%	円	銭	
15年3月期	396,220		76,446		19.3	548	34	
14年3月期	340,183		44,083		13.0	357	52	

(注) 期末発行済株式数 15年3月期 139,414,043株 14年3月期 123,303,808株
 期末自己株式数 15年3月期 129,872株 14年3月期 109,107株

2. 16年3月期の業績予想(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金			
				中間		期末	
				円	銭		円
中間期	183,600	13,800	9,900	0	00	-	-
通期	413,000	43,300	24,000	-		10	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 172円 15銭

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は経済情勢等様々な不確定要因によりこれらの予想数値と異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項につきましては、添付資料「3.経営成績及び財政状態」の7ページをご参照下さい。

8. 個別財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前 事 業 年 度 (平成14年3月31日現在)		当 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)		増 減()
		金 額		金 額		
(資 産 の 部)						
流 動 資 産						
1. 現金預金	1		39,056		39,219	162
2. 売掛金			2,832		3,233	401
3. 完成工事未収入金			10,796		25,665	14,869
4. 営業貸付金	1		23,548		20,137	3,411
5. 有価証券			11		19	7
6. 販売用不動産			422		-	422
7. 仕掛販売用不動産	1		3,583		-	3,583
8. 未成工事支出金			4,856		3,716	1,140
9. 貯蔵品			272		295	22
10. 前払費用			3,606		7,728	4,121
11. 繰延税金資産			3,805		6,063	2,258
12. 未収収益	1		22		18	4
13. 未収入金			17,811		19,703	1,891
14. その他			814		1,390	575
15. 貸倒引当金			1,667		1,686	18
流動資産合計			109,775		125,505	15,730
固 定 資 産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物	1 11	47,373		56,085		
減価償却累計額		15,671	31,701	17,401	38,684	6,982
2. 構築物	1	375		368		
減価償却累計額		179	195	192	175	19
3. 機械装置		19		19		
減価償却累計額		13	6	14	5	0
4. 車輛運搬具		37		37		
減価償却累計額		26	10	30	7	3
5. 工具器具備品		3,364		3,771		
減価償却累計額		2,386	977	2,619	1,151	174
6. 土地	1 2 11		94,836		101,493	6,656
7. 建設仮勘定			893		2,026	1,132
有形固定資産合計			128,622		143,544	14,921

(単位：百万円)

期 別 科 目	前 事 業 年 度 (平成14年3月31日現在)		当 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)		増 減()
	金 額		金 額		
(2) 無形固定資産					
1. 借 地 権		161		321	160
2. ソフトウェア		137		46	90
3. 電話加入権		240		241	1
無形固定資産合計		539		609	70
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券 1/3		4,249		6,431	2,181
2. 関係会社株式 8		68,161		68,161	0
3. 出 資 金		0		0	-
4. 長期貸付金		1,853		531	1,322
5. 従業員長期貸付金		2		6	4
6. 関係会社長期貸付金 8		17,924		34,700	16,775
7. 固定化営業債権 1/4		18,644		17,100	1,544
8. 長期前払費用		7,277		14,322	7,044
9. 繰延税金資産		97		246	149
10. そ の 他 1		2,933		3,272	339
11. 貸倒引当金		19,900		18,212	1,687
投資その他の資産合計		101,246		126,560	25,314
固定資産合計		230,408		270,714	40,306
資 産 合 計		340,183		396,220	56,037

(単位：百万円)

期 別 科 目	前 事 業 年 度 (平成14年3月31日現在)		当 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)		増 減 ()
	金 額		金 額		
(負 債 の 部)					
流 動 負 債					
1. 買 掛 金		566		535	31
2. 工 事 未 払 金		49,263		59,050	9,786
3. 短 期 借 入 金	1	34,221		18,568	15,653
4. 一 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	1 8 9	14,311		13,557	753
5. 未 払 金		6,524		7,613	1,088
6. 未 払 費 用		149		45	103
7. 未 払 法 人 税 等		58		13,319	13,261
8. 前 受 金		7,940		14,090	6,150
9. 未 成 工 事 受 入 金		14,806		11,602	3,203
10. 預 り 金		2,759		2,688	70
11. 前 受 収 益		4		3	0
12. 賞 与 引 当 金		1,311		1,423	112
13. そ の 他		348		784	436
流 動 負 債 合 計		132,266		143,285	11,018
固 定 負 債					
1. 長 期 借 入 金	1 8 9	131,638		132,355	716
2. 役 員 長 期 借 入 金		3,950		-	3,950
3. 関 係 会 社 長 期 借 入 金	1 11	8,187		25,532	17,345
4. 退 職 給 付 引 当 金		987		1,417	430
5. 預 り 敷 金 保 証 金	8	18,955		17,183	1,771
6. 長 期 未 払 金	8 10	114		-	114
固 定 負 債 合 計		163,833		176,489	12,655
負 債 合 計		296,099		319,774	23,674
(資 本 の 部)					
資 本 金	5	33,274		-	33,274
資 本 準 備 金		32,526		-	32,526
利 益 準 備 金		196		-	196
欠 損 金					
当 期 未 処 理 損 失		21,574		-	21,574
欠 損 金 合 計		21,574		-	21,574
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		296		-	296
自 己 株 式		42		-	42
資 本 金	5	-		37,500	37,500
資 本 剰 余 金					
1. 資 本 準 備 金		-		12,544	12,544
2. そ の 他 資 本 剰 余 金					
資 本 準 備 金 減 少 差 益		-		2,830	2,830
資 本 剰 余 金 合 計		-		15,375	15,375
利 益 剰 余 金					
当 期 未 処 分 利 益		-		23,733	23,733
利 益 剰 余 金 合 計		-		23,733	23,733
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		-		106	106
自 己 株 式	6	-		56	56
資 本 合 計		44,083		76,446	32,362
負 債 ・ 資 本 合 計		340,183		396,220	56,037

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	前 事 業 年 度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕		当 事 業 年 度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		増 減 ()
	金 額		金 額		
I 売 上 高					
1. 完成工事高	154,432		-		
2. 賃貸及び管理収入	126,785		-		
3. 貸付金収入	1,069		-		
4. 不動産売上高	1,670		-		
5. その他の売上高	5,604		-		
1. 請負事業売上高	-		190,216		
2. 賃貸事業売上高	-		159,925		
3. その他事業売上高	-	289,562	1,633	351,775	62,212
II 売 上 原 価					
1. 完成工事原価	109,324		-		
2. 賃貸及び管理原価	100,337		-		
3. 貸付金収入原価	621		-		
4. 不動産売上原価	1,311		-		
5. その他の売上原価	3,370		-		
1. 請負事業売上原価	-		130,049		
2. 賃貸事業売上原価	-		131,934		
3. その他事業売上原価	-	214,966	2,053	264,037	49,071
売 上 総 利 益		74,596		87,737	13,141
III 販売費及び一般管理費					
1. 広告宣伝費	7,446		7,736		
2. 販売手数料	2,439		2,859		
3. 貸倒引当金繰入額	48		210		
4. 役員報酬	365		365		
5. 給料手当	12,587		14,053		
6. 賞 与	620		1,010		
7. 賞与引当金繰入額	980		1,029		
8. 退職給付引当金繰入額	302		373		
9. 福利厚生費	2,727		3,031		
10. 支払手数料	1,979		2,724		
11. 賃 借 料	2,489		2,514		
12. 減価償却費	805		1,082		
13. 租 税 公 課	806		940		
14. そ の 他	7,482	41,082	7,786	45,720	4,638
営 業 利 益		33,514		42,017	8,503

(単位：百万円)

期 別 科 目	前 事 業 年 度 〔自 平成13年4月1日〕 〔至 平成14年3月31日〕		当 事 業 年 度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕		増 減()
	金 額		金 額		
IV 営業外収益					
1.受取利息	43		72		
2.受取配当金	-		130		
3.有価証券売却益	0		27		
4.リゾート会員権解約収入	74		199		
5.請負工事解約収入	72		86		
6.為替差益	575		-		
7.その他	146	913	156	671	241
V 営業外費用					
1.支払利息	3,300		3,927		
2.為替差損	-		743		
3.その他	514	3,814	501	5,172	1,358
経常利益		30,613		37,516	6,903
VI 特別利益					
1.固定資産売却益 1	-		85		
2.貸倒引当金戻入益	54		30		
3.債務免除益 2	5,000	5,054	94	209	4,844
VII 特別損失					
1.固定資産売却損 3	18		84		
2.固定資産除却損 4	1,623		240		
3.投資有価証券評価損	2,385		1,207		
4.貸倒引当金繰入額	2,914		1,467		
5.退職給付会計基準変更時差異償却	157		157		
6.その他	-	7,098	1	3,159	3,939
税引前当期純利益		28,568		34,567	5,998
法人税、住民税及び事業税	119		13,223		
法人税等更正額	190		-		
法人税等調整額	12,426	12,737	2,389	10,833	1,903
当期純利益		15,831		23,733	7,902
前期繰越損失		37,405		-	37,405
当期末処分利益 (当期末処理損失)		21,574		23,733	45,307

売上原価明細書

前事業年度（自平成13年4月1日 至平成14年3月31日）

（A）完成工事原価明細書

（単位：百万円）

科 目	金 額	構 成 比
材 料 費	43,695	40.0%
外 注 費	53,150	48.6
経 費	12,478	11.4
（うち人件費）	（7,075）	（6.5）
完 成 工 事 原 価	109,324	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）賃貸及び管理原価明細書

（単位：百万円）

科 目	金 額	構 成 比
賃 借 料	81,950	81.7%
減 価 償 却 費	913	0.9
そ の 他 の 経 費	17,473	17.4
賃 貸 及 び 管 理 原 価	100,337	100.0

（C）貸付金収入原価

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。

（D）不動産売上原価明細書

（単位：百万円）

科 目	金 額	
期 首 在 高		
販売用不動産	101	
仕掛販売用不動産	1,701	1,802
当 期 受 入 高		
分譲用土地購入費	2,011	
分譲用建物建築費	1,502	3,514
期 末 在 高		
販売用不動産	422	
仕掛販売用不動産	3,583	4,005
不 動 産 売 上 原 価		1,311

（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。

（E）その他の売上原価明細書

（単位：百万円）

科 目	金 額	構 成 比
ホ テ ル 事 業 経 費	1,030	30.6%
通 販 ・ 商 品 等 売 上 原 価	2,339	69.4
そ の 他 の 売 上 原 価	3,370	100.0

当事業年度（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

(A) 請負事業売上原価明細書

(単位：百万円)

科 目	金 額	構 成 比
材 料 費	55,714	42.8%
外 注 費	60,985	46.9
経 費	13,349	10.3
(うち人件費)	(7,826)	(6.0)
請負事業売上原価	130,049	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

(単位：百万円)

科 目	金 額	構 成 比
賃 借 料	98,144	74.4%
減 価 償 却 費	1,108	0.8
営 繕 工 事 原 価	3,082	2.3
通販・商品等売上原価	1,129	0.9
そ の 他 の 経 費	28,470	21.6
賃貸事業売上原価	131,934	100.0

(C) その他事業売上原価明細書

(単位：百万円)

科 目	金 額	構 成 比
不 動 産 売 上 原 価	422	20.6%
貸 付 金 収 入 原 価	514	25.0
ブローバンド事業売上原価	1,116	54.4
そ の 他 事 業 売 上 原 価	2,053	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。

損失処理計算書・利益処分案

損失処理計算書			利益処分案			(単位：百万円)		
科目	期別		科目	期別				
	前事業年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕			当事業年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕				
	金額			金額				
当期末処理損失		21,574	当期末処分利益		23,733			
損失処理額			利益処分額					
1. 利益準備金取崩額	196		配当金		2,091			
2. 資本準備金取崩額	21,377	21,574						
次期繰越損失		-	次期繰越利益		21,642			

(注) 1株当たり配当金の内訳

	当事業年度(自平成14年4月1日至平成15年3月31日)		
	年間	中間	期末
普通株式 (内訳)			
普通配当	15円00銭		15円00銭
記念配当	10円00銭		10円00銭
	5円00銭		5円00銭

重要な会計方針

期 別 項 目	前 事 業 年 度 〔自 平成13年4月1日〕 〔至 平成14年3月31日〕	当 事 業 年 度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕
1 .有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 (2) 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	(1) 子会社株式及び関連会社株式 同 左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同 左 時価のないもの 同 左
2 .デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時 価 法	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年～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 無形固定資産 自社利用のソフトウェアは、定額法によ り5年で償却 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 無形固定資産 同 左 長期前払費用 同 左

期 別 項 目	前 事 業 年 度 (自 平成13年4月1日) (至 平成14年3月31日)	当 事 業 年 度 (自 平成14年4月1日) (至 平成15年3月31日)
5.繰延資産の処理方法	—————	新株発行費 支払時全額費用処理
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。 なお、会計基準変更時差異(785百万円)については、5年による按分額を特別損失として処理しております。 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>	<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>
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

期 別 項 目	前 事 業 年 度 〔自 平成13年4月 1 日〕 〔至 平成14年3月31日〕	当 事 業 年 度 〔自 平成14年4月 1 日〕 〔至 平成15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。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……………金利キャップ ヘッジ対象……………借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 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・フロー総額の変動額を比較検討し、有効性を評価しております。</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 style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利キャップ</td> <td style="text-align: center;">借入金</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金</td> </tr> </table> <p>(3)ヘッジ方針 同 左</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
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							
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>(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 style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(1)消費税及び地方消費税の会計処理 同 左</p> <p>(2)自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準 当事業年度から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当事業年度の損益に与える影響はありません。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(3)1株当たり情報 当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しておりますが、これによる影響はありません。</p>						

(表示方法の変更)

前事業年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当事業年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕												
_____	<p>(損益計算書)</p> <p>1. 従来、売上高の表示については、「完成工事高」、「賃貸及び管理収入」、「貸付金収入」、「不動産売上高」、「その他の売上高」の5区分によっておりましたが、当事業年度より事業区分の変更を行ったため、「請負事業売上高」、「賃貸事業売上高」、「その他事業売上高」の3区分によっております。</p> <p>従来の事業区分によった場合の当事業年度の売上高を示すと、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">完成工事高</td> <td style="text-align: right;">194,644 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">賃貸及び管理収入</td> <td style="text-align: right;">149,431</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">貸付金収入</td> <td style="text-align: right;">872</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">不動産売上高</td> <td style="text-align: right;">431</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">その他の売上高</td> <td style="text-align: right;">6,394</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">351,775</td> </tr> </table>	完成工事高	194,644 百万円	賃貸及び管理収入	149,431	貸付金収入	872	不動産売上高	431	その他の売上高	6,394	計	351,775
完成工事高	194,644 百万円												
賃貸及び管理収入	149,431												
貸付金収入	872												
不動産売上高	431												
その他の売上高	6,394												
計	351,775												
_____	<p>2. 従来、売上原価の表示については、「完成工事原価」、「賃貸及び管理原価」、「貸付金収入原価」、「不動産売上原価」、「その他の売上原価」の5区分によっておりましたが、当事業年度より事業区分の変更を行ったため、「請負事業売上原価」、「賃貸事業売上原価」、「その他事業売上原価」の3区分によっております。</p> <p>従来の事業区分によった場合の当事業年度の売上原価を示すと、以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">完成工事原価</td> <td style="text-align: right;">133,132 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">賃貸及び管理原価</td> <td style="text-align: right;">127,528</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">貸付金収入原価</td> <td style="text-align: right;">514</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">不動産売上原価</td> <td style="text-align: right;">422</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">その他の売上原価</td> <td style="text-align: right;">2,440</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">264,037</td> </tr> </table>	完成工事原価	133,132 百万円	賃貸及び管理原価	127,528	貸付金収入原価	514	不動産売上原価	422	その他の売上原価	2,440	計	264,037
完成工事原価	133,132 百万円												
賃貸及び管理原価	127,528												
貸付金収入原価	514												
不動産売上原価	422												
その他の売上原価	2,440												
計	264,037												
_____	<p>3. 前事業年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取配当金」については、営業外収益の総額の100分の10を超えることとなったため、当事業年度より区分掲記しております。なお、前事業年度の営業外収益の「その他」に含まれている「受取配当金」は23百万円です。</p>												

(追加情報)

前事業年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当事業年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
<p>(自己株式)</p> <p>前事業年度において資産の部に計上していた「自己株式」(流動資産 24 百万円)は、財務諸表等規則の改正により当事業年度末においては資本の部の末尾に表示しております。</p>	_____

注 記 事 項

(貸借対照表関係)

前 事 業 年 度 (平成14年3月31日現在)	当 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)																																																																		
<p>1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担 保 提 供 資 産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現 金 預 金</td> <td style="text-align: right;">19 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">営 業 貸 付 金</td> <td style="text-align: right;">20,560</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">766</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未 収 収 益</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">24,646</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">119</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">78,325</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">593</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定化営業債権</td> <td style="text-align: right;">17,326</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産 その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">142,801</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">34,221 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,507</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">98,275</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">143,004</td> </tr> </table> <p>このほか、担保提供資産に対応する債務として関係会社の金融機関等からの借入金 3,665 百万円があります。</p>	担 保 提 供 資 産		現 金 預 金	19 百万円	営 業 貸 付 金	20,560	仕掛販売用不動産	766	未 収 収 益	21	建 物	24,646	構 築 物	119	土 地	78,325	投資有価証券	593	固定化営業債権	17,326	投資その他の資産 その他(会員権)	420	計	142,801	担保提供資産に対応する債務		短 期 借 入 金	34,221 百万円	一年内返済予定の長期借入金	10,507	長 期 借 入 金	98,275	計	143,004	<p>1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担 保 提 供 資 産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現 金 預 金</td> <td style="text-align: right;">19 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">営 業 貸 付 金</td> <td style="text-align: right;">17,046</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未 収 収 益</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">30,661</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">111</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">81,332</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">525</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定化営業債権</td> <td style="text-align: right;">15,325</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産 その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">145,458</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">18,568 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,717</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">100,309</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">128,595</td> </tr> </table> <p>このほか、担保提供資産に対応する債務として関係会社の金融機関等からの借入金 9,371 百万円があります。</p>	担 保 提 供 資 産		現 金 預 金	19 百万円	営 業 貸 付 金	17,046	未 収 収 益	16	建 物	30,661	構 築 物	111	土 地	81,332	投資有価証券	525	固定化営業債権	15,325	投資その他の資産 その他(会員権)	420	計	145,458	担保提供資産に対応する債務		短 期 借 入 金	18,568 百万円	一年内返済予定の長期借入金	9,717	長 期 借 入 金	100,309	計	128,595
担 保 提 供 資 産																																																																			
現 金 預 金	19 百万円																																																																		
営 業 貸 付 金	20,560																																																																		
仕掛販売用不動産	766																																																																		
未 収 収 益	21																																																																		
建 物	24,646																																																																		
構 築 物	119																																																																		
土 地	78,325																																																																		
投資有価証券	593																																																																		
固定化営業債権	17,326																																																																		
投資その他の資産 その他(会員権)	420																																																																		
計	142,801																																																																		
担保提供資産に対応する債務																																																																			
短 期 借 入 金	34,221 百万円																																																																		
一年内返済予定の長期借入金	10,507																																																																		
長 期 借 入 金	98,275																																																																		
計	143,004																																																																		
担 保 提 供 資 産																																																																			
現 金 預 金	19 百万円																																																																		
営 業 貸 付 金	17,046																																																																		
未 収 収 益	16																																																																		
建 物	30,661																																																																		
構 築 物	111																																																																		
土 地	81,332																																																																		
投資有価証券	525																																																																		
固定化営業債権	15,325																																																																		
投資その他の資産 その他(会員権)	420																																																																		
計	145,458																																																																		
担保提供資産に対応する債務																																																																			
短 期 借 入 金	18,568 百万円																																																																		
一年内返済予定の長期借入金	9,717																																																																		
長 期 借 入 金	100,309																																																																		
計	128,595																																																																		
<p>2 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;">3,487 百万円</td> </tr> </table>	土 地	3,487 百万円	<p>2 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;">1,990 百万円</td> </tr> </table>	土 地	1,990 百万円																																																														
土 地	3,487 百万円																																																																		
土 地	1,990 百万円																																																																		
<p>3 投資有価証券のうち、39 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>	<p>3 投資有価証券のうち、40 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>																																																																		
<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、その内訳は以下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・和議債権</td> <td style="text-align: right;">2,515 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・和議申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3,008</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;">13,121</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">18,644</td> </tr> </table>	破産・和議債権	2,515 百万円	破産・和議申立中の債権	3,008	その他の長期化営業貸付金	13,121	計	18,644	<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、その内訳は以下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;">3,291 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;">2,543</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;">11,264</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">17,100</td> </tr> </table>	破産・更生債権	3,291 百万円	破産・更生申立中の債権	2,543	その他の長期化営業貸付金	11,264	計	17,100																																																		
破産・和議債権	2,515 百万円																																																																		
破産・和議申立中の債権	3,008																																																																		
その他の長期化営業貸付金	13,121																																																																		
計	18,644																																																																		
破産・更生債権	3,291 百万円																																																																		
破産・更生申立中の債権	2,543																																																																		
その他の長期化営業貸付金	11,264																																																																		
計	17,100																																																																		
<p>5 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">250,000 千株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">123,412 千株</td> </tr> </table>	発行済株式総数	250,000 千株	発行済株式総数	123,412 千株	<p>5 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">250,000 千株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">123,412 千株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">139,543 千株</td> </tr> </table>	普通株式	250,000 千株	発行済株式総数	123,412 千株	普通株式	139,543 千株																																																								
発行済株式総数	250,000 千株																																																																		
発行済株式総数	123,412 千株																																																																		
普通株式	250,000 千株																																																																		
発行済株式総数	123,412 千株																																																																		
普通株式	139,543 千株																																																																		

前 事 業 年 度 (平成14年3月31日現在)	当 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)
—————	6 自己株式の保有数 普通株式 129 千株
7 保証債務 (1) 関係会社の金融機関等からの借入金及び 工事未払金に対する保証債務 MDI Guam Corporation 28,684 百万円 (株)ミヤマトラベル 3,665 百万円 (2) 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 883 百万円 (3) 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 349 百万円	7 保証債務 (1) 関係会社の金融機関等からの借入金及び 工事未払金に対する保証債務 MDI Guam Corporation 15,464 百万円 (株)ミヤマトラベル 3,521 百万円 (2) 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 2,711 百万円 (3) 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 210 百万円
8 当社は、子会社である MDI Guam Corporation を通して、グアム島においてゴルフ場、ホテル を中心とする大型リゾート開発事業（既投資額 131,320 百万円、985,516 千米ドル）を行って おります。 現在、完成しているコンドミニウム及びデュ プレックス(戸建住宅)は、それぞれホテル及び 賃貸住宅として営業しており、その取得価額は、 19,747 百万円(149,655 千米ドル)、簿価は 17,065 百万円(129,336 千米ドル)であります。ゴルフ コースは 27 ホールが営業しており、その取得価 額は 28,525 百万円(216,183 千米ドル)、簿価は 22,732 百万円(172,283 千米ドル)であります。 また、タモン湾に面したホテルはウエスティン ホテルカンパニーに運営委託し営業しており、 その取得価額は、28,861 百万円(218,733 千米ド ル)、簿価は 23,863 百万円(180,855 千米ドル) であります。 なお、事業計画にあります工事の未完成部分の うち、コンドミニウム、ホテル等につきましては、 前期から追加工事に着手いたしました。そのう ち、コンドミニウム 1 棟の内装工事とタモン湾 に面したホテルのチャペルの新設等が当期中に 完了し、いずれも営業を開始しております。ま た、今後についても、不動産流動化等も含めた 商品化による販売を企画、実施しつつ段階的か つ長期的視野に立って施設の充実を図っていく 計画であります。これらの開発用不動産として 40,671 百万円(308,235 千米ドル)が建設仮勘定等 に計上されております。(取得価額及び簿価は、い ずれも平成 13 年 12 月 31 日現在の MDI Guam Corporation における数値であります。)	8 当社は、子会社である MDI Guam Corporation を通して、グアム島においてゴルフ場を中心と するレオパレスリゾートと、ホテル(ウエスティ ンリゾート)から成る大型リゾート開発事業(既投資 額 123,202 百万円、1,024,977 千米ドル)を行っ ております。 MDI Guam Corporation の平成 14 年 12 月 31 日に終了した事業年度の財政状態及び経営成 績は以下のとおりであります。 <u>財 政 状 態</u> 総 資 産 103,585 百万円(863,934 千米ドル) 負 債 47,536 百万円(396,466 千米ドル) 資本金及び払込剰余金 60,954 百万円(508,379 千米ドル) 欠 損 金 4,905 百万円(40,911 千米ドル) <u>経 営 成 績</u> 売 上 高 4,695 百万円(39,163 千米ドル) 売 上 原 価 322 百万円(2,686 千米ドル) 販売管理費 5,511 百万円(45,966 千米ドル) 〔内 減価償却費 1,969 百万円(16,422 千米ドル)〕 その他の損失 3,767 百万円(31,421 千米ドル) 当 期 損 失 4,905 百万円(40,911 千米ドル) なお、その他の損失には為替換算差損 3,212 百万円(26,790 千米ドル)が含まれております。

前事業年度 (平成14年3月31日現在)	当事業年度 (平成15年3月31日現在)																																										
<p>この大型リゾートに係る当社の金融機関等からの借入金 37,600 百万円及び同未払利息 232 百万円は、金融機関との協定書(有効期限 平成 17 年 12 月末)等に基づき返済しております。</p> <p>MDI Guam Corporationの平成13年12月31日に終了した事業年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。</p> <p>財政状態</p> <table border="0"> <tr> <td>総資産</td> <td>112,112 百万円(849,656 千ドル)</td> </tr> <tr> <td>負債</td> <td>45,031 百万円(341,277 千ドル)</td> </tr> <tr> <td>資本金及び払込剰余金</td> <td>67,080 百万円(508,379 千ドル)</td> </tr> </table> <p>経営成績</p> <table border="0"> <tr> <td>売上高</td> <td>4,301 百万円(32,597 千ドル)</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td>303 百万円(2,302 千ドル)</td> </tr> <tr> <td>販売管理費</td> <td>5,757 百万円(43,634 千ドル)</td> </tr> <tr> <td>(内 減価償却費)</td> <td>2,001 百万円(15,168 千ドル)</td> </tr> <tr> <td>その他の利益</td> <td>33,480 百万円(253,733 千ドル)</td> </tr> <tr> <td>当期利益</td> <td>31,720 百万円(240,394 千ドル)</td> </tr> </table> <p>なお、その他の利益には為替換算差益 4,091 百万円(31,005 千ドル)、為替差益 7,271 百万円(55,109 千ドル)及び当社に対する未払利息の免除に伴う債務免除益 21,490 百万円(162,869 千ドル)が含まれております。</p> <p>当該事業の推進に関連してリゾートクラブの会員権、コンドミニアム及びデュープレックスの販売は当社が行っており、当社は、MDI Guam Corporation 及びリゾートクラブの会員に対して、以下の投資、債権・債務関係を有しております。</p> <table border="0"> <tr> <td>MDI Guam Corporation</td> <td>関係会社株式</td> <td>59,342 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>関係会社長期貸付金</td> <td>13,621 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保証債務</td> <td>28,684 百万円</td> </tr> <tr> <td>リゾートクラブ会員</td> <td>預り保証金</td> <td>15,959 百万円</td> </tr> </table> <p>当期において、当社は同社に対する長期貸付金のうち 38,000 百万円を支援処理した結果、同社の繰越欠損金は解消いたしました。当該大型リゾート事業の収益は種々の諸施策により改善しておりますが、今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、財政状態が再び悪化した場合には、当該開発事業にかかる追加損失の生じる可能性があります。</p>	総資産	112,112 百万円(849,656 千ドル)	負債	45,031 百万円(341,277 千ドル)	資本金及び払込剰余金	67,080 百万円(508,379 千ドル)	売上高	4,301 百万円(32,597 千ドル)	売上原価	303 百万円(2,302 千ドル)	販売管理費	5,757 百万円(43,634 千ドル)	(内 減価償却費)	2,001 百万円(15,168 千ドル)	その他の利益	33,480 百万円(253,733 千ドル)	当期利益	31,720 百万円(240,394 千ドル)	MDI Guam Corporation	関係会社株式	59,342 百万円		関係会社長期貸付金	13,621 百万円		保証債務	28,684 百万円	リゾートクラブ会員	預り保証金	15,959 百万円	<p>当該事業の推進に関連して当社は、MDI Guam Corporation 及びリゾートクラブの会員に対して、以下の投資、債権・債務関係を有しております。</p> <table border="0"> <tr> <td>MDI Guam Corporation</td> <td>関係会社株式</td> <td>59,342 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>関係会社長期貸付金</td> <td>30,932 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保証債務</td> <td>15,464 百万円</td> </tr> <tr> <td>リゾートクラブ会員</td> <td>預り保証金</td> <td>15,400 百万円</td> </tr> </table> <p>この大型リゾート事業は、諸施設が順次稼働し収益は改善しつつある状況であります。今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、再び財政状態が悪化した場合には、当該開発事業に係る追加損失の生じる可能性があります。</p>	MDI Guam Corporation	関係会社株式	59,342 百万円		関係会社長期貸付金	30,932 百万円		保証債務	15,464 百万円	リゾートクラブ会員	預り保証金	15,400 百万円
総資産	112,112 百万円(849,656 千ドル)																																										
負債	45,031 百万円(341,277 千ドル)																																										
資本金及び払込剰余金	67,080 百万円(508,379 千ドル)																																										
売上高	4,301 百万円(32,597 千ドル)																																										
売上原価	303 百万円(2,302 千ドル)																																										
販売管理費	5,757 百万円(43,634 千ドル)																																										
(内 減価償却費)	2,001 百万円(15,168 千ドル)																																										
その他の利益	33,480 百万円(253,733 千ドル)																																										
当期利益	31,720 百万円(240,394 千ドル)																																										
MDI Guam Corporation	関係会社株式	59,342 百万円																																									
	関係会社長期貸付金	13,621 百万円																																									
	保証債務	28,684 百万円																																									
リゾートクラブ会員	預り保証金	15,959 百万円																																									
MDI Guam Corporation	関係会社株式	59,342 百万円																																									
	関係会社長期貸付金	30,932 百万円																																									
	保証債務	15,464 百万円																																									
リゾートクラブ会員	預り保証金	15,400 百万円																																									

前事業年度 (平成14年3月31日現在)	当事業年度 (平成15年3月31日現在)
<p>9 (1) 過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金 50,102 百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p> <p>(2) 長期借入金の返済については、担保として差し入れている固定資産等の売却等がなされるまで返済が延期されているものと、新たに締結した約定により返済額及び返済時期が予め定められているものがあります。 このうち一年内返済予定の長期借入金への振替は、約定により翌期の返済が予定されているもののみを行っております。</p>	<p>9 (1) 過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金 28,036 百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p> <p>(2)</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>
<p>10 支払利息のうち長期借入金の脚注 9の(2)と同様に支払が延期されている未払利息及び約定にて支払期限が一年を超えて到来する未払利息 114 百万円については、長期未払金として表示しております。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>11 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 15 年 3 月 31 日現在における金額は以下のとおりであります。</p>

前事業年度 (平成14年3月31日現在)	当事業年度 (平成15年3月31日現在)																														
	<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 (単位:百万円)</p> <table border="1" data-bbox="874 378 1422 604"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,796</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>5,919</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,715</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,665</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 (単位:百万円)</p> <table border="1" data-bbox="874 795 1422 1016"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>6,586</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>12,222</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,809</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>13,289</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 (単位:百万円)</p> <table border="1" data-bbox="874 1205 1422 1429"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>3,044</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>8,225</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,270</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表計上額	建物	2,796	土地	5,919	計	8,715	関係会社長期借入金	4,665	科目	貸借対照表計上額	建物	6,586	土地	12,222	計	18,809	関係会社長期借入金	13,289	科目	貸借対照表計上額	建物	3,044	土地	8,225	計	11,270	関係会社長期借入金	4,199
科目	貸借対照表計上額																														
建物	2,796																														
土地	5,919																														
計	8,715																														
関係会社長期借入金	4,665																														
科目	貸借対照表計上額																														
建物	6,586																														
土地	12,222																														
計	18,809																														
関係会社長期借入金	13,289																														
科目	貸借対照表計上額																														
建物	3,044																														
土地	8,225																														
計	11,270																														
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13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当事業年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕																
—————	<p>1 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">84 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85</td> </tr> </table>	土 地	84 百万円	工具器具備品	0	計	85										
土 地	84 百万円																
工具器具備品	0																
計	85																
<p>2 債務免除益は、下記の債権者からの借入金精算に伴う金銭債務免除益であります。</p> <p>あたごファイナンス㈱ 5,000 百万円</p>	<p>2 債務免除益は、下記の債権者からの借入金精算に伴う金銭債務免除益であります。</p> <p>リンデン・ウッド・リミテッド東京支店 94 百万円</p>																
<p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">18 百万円</td> </tr> </table>	土 地	18 百万円	<p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">80 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">84</td> </tr> </table>	建 物	80 百万円	構 築 物	2	工具器具備品	0	土 地	0	計	84				
土 地	18 百万円																
建 物	80 百万円																
構 築 物	2																
工具器具備品	0																
土 地	0																
計	84																
<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">1,610 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,623</td> </tr> </table>	建 物	1,610 百万円	構 築 物	3	工具器具備品	9	計	1,623	<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">188 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">35</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">240</td> </tr> </table>	建 物	188 百万円	構 築 物	16	工具器具備品	35	計	240
建 物	1,610 百万円																
構 築 物	3																
工具器具備品	9																
計	1,623																
建 物	188 百万円																
構 築 物	16																
工具器具備品	35																
計	240																

リース取引

(単位：百万円)

前事業年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕				当事業年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕			
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				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			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車輦運搬具	223	100	122	車輦運搬具	244	150	93
工具器具備品	9,739	2,226	7,512	工具器具備品	14,548	4,631	9,916
ソフトウェア	14	10	3	ソフトウェア	14	13	0
合計	9,976	2,337	7,638	合計	14,806	4,796	10,010
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年以内		2,018		1年以内		2,986	
1年超		5,856		1年超		7,392	
合計		7,874		合計		10,378	
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料		1,802		支払リース料		2,558	
減価償却費相当額		1,721		減価償却費相当額		2,464	
支払利息相当額		233		支払利息相当額		238	
4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同 左			
利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。							

有価証券

前事業年度(自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)及び当事業年度(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

税効果会計

1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

	当 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)
繰延税金資産	(百万円)
賃貸収入前受金否認額	4,289
貸倒引当金否認額	3,339
固定資産評価損否認額	1,629
未払事業税否認額	1,190
貸倒損失否認額	955
株式評価損否認額	519
賞与引当金損金算入限度超過額	505
退職給付引当金損金算入限度超過額	491
販売促進費否認額	404
減価償却超過額	331
販売用不動産評価損否認額	255
ソフトウェア一括償却否認額	193
少額資産償却超過額	52
その他有価証券評価差額金	43
その他	127
繰延税金資産小計	14,329
評価性引当額	8,018
繰延税金資産合計	6,310

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の差異の原因となった主要な項目別の内訳

	当 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)
法定実効税率	42.05 %
(調整)	
評価性引当金の減少	12.63
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.21
税率変更による影響	0.79
住民税均等割等	0.35
その他	0.43
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.34

3. 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日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前期の42.05%から40.69%に変更されております。なお、この変更に伴う影響は軽微であります。

当期中の発行済株式数の増加の内容

1. 公募増資

発行形態	公募（ブックビルディング方式）
発行株式数	15,000,000株
発行価額	1株につき 524円
発行価額の総額	7,860,000千円
資本組入額	1株につき 262円
資本組入額の総額	3,930,000千円

2. 第三者割当増資

発行形態	第三者割当
発行株式数	1,131,000株
発行価額	1株につき 524円
発行価額の総額	592,644千円
資本組入額	1株につき 262円
資本組入額の総額	296,322千円

重要な後発事象

該当事項はありません。

役員 の 異 動 (平成 15 年 6 月 27 日付)

(1) 新任取締役候補

取締役 貸貸事業部副本部長 北川 洋輔 (現 貸貸事業部部长)

取締役 営業総本部副本部長 深山 忠広 (現 営業総本部部长)

(2) 退任予定取締役

取締役副社長 谷口 忠

取締役副社長 野口 孝行