



平成16年3月期 決算短信(連結)

平成16年5月18日

上場会社名 株式会社レオパレス21
コード番号 8848
(URL http://www.leopalace21.com)

上場取引所 東
本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 深山 祐助
問合せ先責任者 役職名 広報室長 氏名 岩壁 真澄 TEL (03) 5350 - 0017
決算取締役会開催日 平成16年5月18日
米国会計基準採用の有無 無

1. 16年3月期の連結業績(平成15年4月1日~平成16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	%
16年3月期	418,873	(17.2)	48,317	(16.0)	37,905	(13.3)
15年3月期	357,496	(20.9)	41,650	(27.5)	33,442	(3.7)

	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	%	%	%
16年3月期	18,999	(1.2)	136 80	- -	26.8	9.3	9.1
15年3月期	18,781	(0.1)	147 36	- -	34.1	8.6	9.4

(注) 持分法投資損益 16年3月期 321百万円 15年3月期 351百万円
期中平均株式数(連結) 16年3月期 138,889,591株 15年3月期 127,454,078株
会計処理の方法の変更 無
売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年3月期	411,925	76,458	18.6	550 12
15年3月期	404,853	65,307	16.1	470 44

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年3月期 138,984,223株 15年3月期 138,821,543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
16年3月期	31,492	12,532	30,129	30,735
15年3月期	23,347	21,011	1,010	41,217

(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 2社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)0社 (除外)0社 持分法(新規)1社 (除外)0社

2. 17年3月期の連結業績予想(平成16年4月1日~平成17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	210,700	14,700	8,800
通期	478,000	50,000	27,000

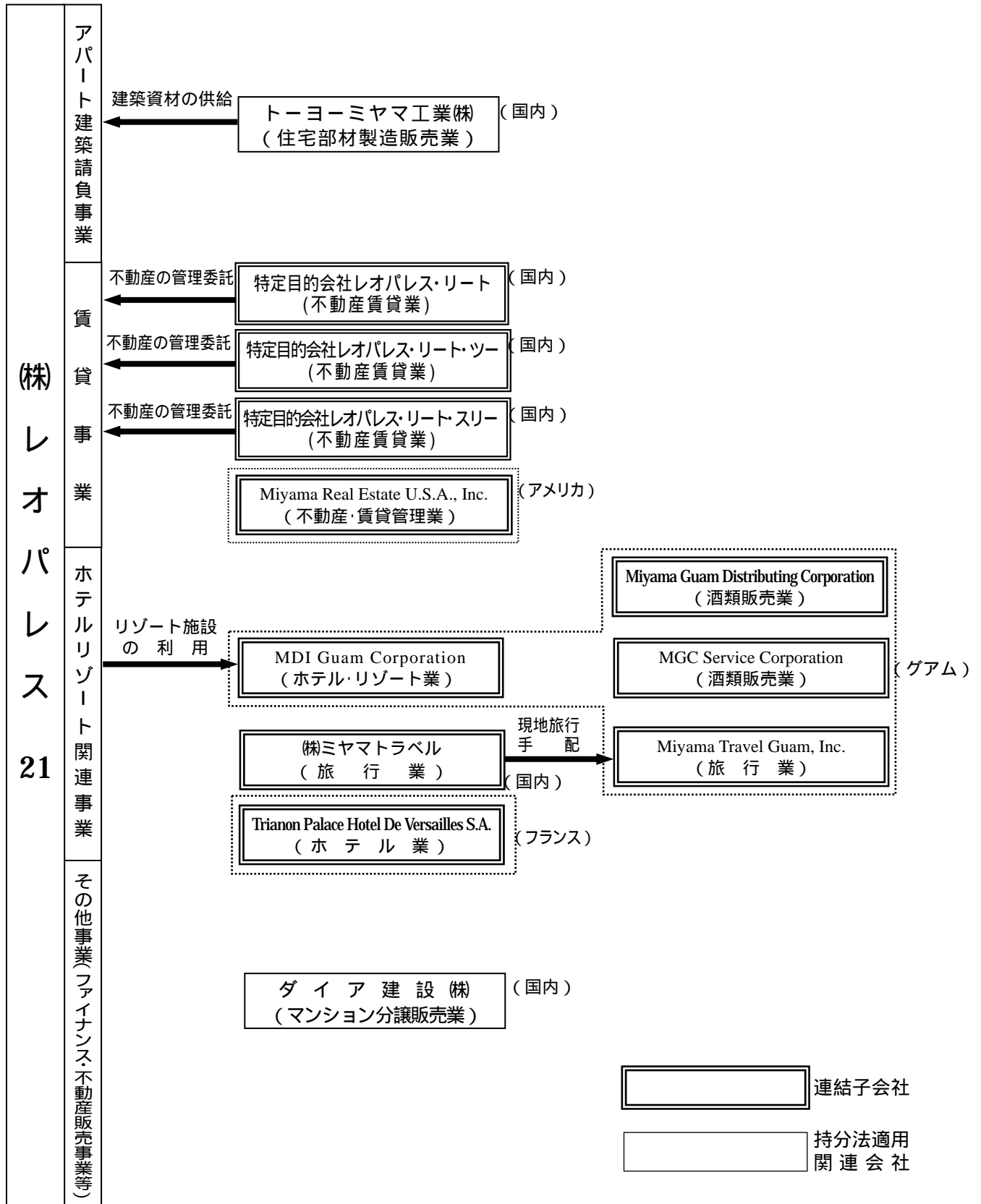
(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 194円 27銭

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9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、持分法適用関連会社2社により構成されており、アパート建築請負事業と賃貸事業を主たる業務としております。

当社グループ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、「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」および「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・サービスの提供に努め、一段の業績向上による安定した経営基盤の確立を目指すとともに、より高い企業価値の実現を目指してまいります。

2. 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

前期は、平成3年3月期以来となる配当（普通配当10円、当社設立30周年記念配当5円、合計1株当たり15円）を実施いたしました。当期についても、普通配当1株当たり10円に加えて、東京証券取引所市場第一部に上場を果たしたことから、上場記念配当5円の合計1株当たり15円の配当を予定しております。

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ます。なお、内部留保資金につきましては、当社グループの企業価値を高めるため有効に活用投入してまいります。

3. 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、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。

平成16年5月6日より、当社株式1単元の株式数を1,000株から100株に変更、投資単位の引下げを実施いたしました。

今後も個人投資家層の拡大および株式流通の活性化に配慮してまいりたいと考えております。

4. 中長期計画と会社の対処すべき課題

当社グループの主要事業である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ます。今後につきましても増収増益基調が維持できる見込みであり、財務内容の改善に引き続き取り組んでまいります。おかげさまで、当社は平成 16 年 3 月 25 日、東京証券取引所市場第一部に上場いたしました。

今後、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、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供し、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、平成 14 年 8 月に入居者向けブロードバンドサービス「Leopalace BB」(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)を開始、昨年 6 月に IP 電話サービス「LEO-PHONE」を、さらに 12 月に有料 CS チャンネル(11 チャンネル)「CS Plus」を追加し、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おります。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、今後も取り組んでまいりたいと考えております。

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した追加工事が昨年 12 月完成いたしました。

ホテル「ベルヴェデーレ」を中心に、コンドミニウム、チャペル、ゴルフ場、競泳用プール、野球場等の様々な施設が充実した総合リゾートとなり、収容キャパシティが大幅に拡大いたしました。観光やゴルフのみならず、ブライダルやスポーツ関連および滞在型リゾートとして幅広いニーズにお応えできるリゾートが完成いたしました。

この「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」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。今後は長期的視野に立った施設の充実を図りつつ、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。

5. 事業等のリスク

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性のあるリスクには、次のようなものがあります。なお、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。

(1) グアムのリゾート事業

当社は連結子会社である MDI Guam Corporation を通じて、グアム島においてレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムからなる大型リゾート事業を行っております。

レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムにおいて、ホテルとして利用しているコンドミニウムおよびゴルフコース等は従来より営業しております。さらに、平成 13 年 3 月期より躯体のみ完成しておりましたレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム内のホテル内装工事および野球場、プール等のリゾート内整備工事を行っていましたが、平成 15 年 12 月迄に順次完成し、全て営業を開始いたしました。

このグアム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すが、今後、事業計画が計画通りに進展しない場合には、当該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。

(2) 為替相場の変動

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

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

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

(3) 預り敷金保証金

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

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

(4) 有形固定資産

当社グループは、賃貸用アパートやリゾート関連施設を保有しているため、有形固定資産の総資産に占める割合が 57.9%と高くなっております。遊休資産や非効率物件の売却などに努めておりますが、今期以降も賃貸用不動産の取得新設や、ホテルリゾート関連事業の設備更新維持投資を予定するなど、当社グループは今後も継続的な設備投資や設備の更新を行う必要性があります。従って、不動産相場の変動や減損会計の導入等によって、固定資産除売却損益や評価損を計上したり、設備の更新に伴う償却負担の増加により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

固定資産の減損会計につきましては、平成 15 年 10 月 31 日、企業会計基準委員会からその適用指針が公表されました。

当社グループは、固定資産の減損会計の適用により、相当額の減損処理が必要となることが想定されます。このため、当社では今回公表された適用指針に則り減損見込額を試算した結果、連結子会社 MDI Guam Corporation 約 488 億円、当社約 112 億円、合計約 600 億円となりました。なお、当該減損損失見込額は、今後の当社グループの経営状況や不動産市況等の当社を取り巻く事業および金融・経済環境によっては変動する可能性があります。

当社グループにおける減損会計の適用は、影響が大きいと考えられる連結子会社 MDI Guam Corporation において平成 15 年 12 月迄に追加工事が順次完成し全ての施設が営業開始した直後であり、今後の営業実績を踏まえた処理が必要となることから、平成 18 年 3 月期を予定しております。

(5) 貸倒引当金および貸倒損失

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

(6) 業績の季節的変動

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

(7) ダイア建設株式会社への再生支援

当社は、ダイア建設株式会社に対し、株式会社産業再生機構等による事業再生支援のスポンサーとして、平成16年1月14日、第三者割当増資による普通株式18億円、転換社債型新株予約権付社債12億円の合計30億円を取得いたしました。

また、平成15年12月19日、当社代表取締役社長である深山祐助は、ダイア建設株式会社の社外取締役役に就任いたしました。

当社としては、限定的な資本拠出であるものの、ダイア建設株式会社の経営資源、ノウハウを有効に活用できる本件資本提携は、新規事業の円滑な立ち上げのチャンスであると考えております。

しかしながら、今後のダイア建設株式会社事業再生の進捗状況や業務提携等の内容によっては、当社の業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

(8) その他

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

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

6. 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、事業並びに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、監査役制度を維持しつつ、意思決定に対する牽制機能の強化および株主や取引先等との良好な関係の構築に取り組んでまいりたいと考えております。今後とも透明性ある公正な経営を目指して体制を整備してまいる所存であります。

取締役会は取締役 14 名で構成され、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。なお、現在社外取締役はおりません。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が、引き続きコンプライアンス体制の充実・強化に取り組んでまいります。株主や投資家の皆様には、決算発表の早期化、インターネット配信等情報開示に取り組んでおります。

公認会計士監査はあずさ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。また、経営および日常業務に関して、必要に応じて顧問弁護士等の専門家からアドバイスを受けております。

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、企業収益の改善による民間設備投資や株式市況の回復など、緩やかながら回復基調に移行してきたものの、所得や雇用の先行き不安感から個人消費は力強さに欠ける状況のまま推移いたしました。

住宅投資については、平成15年度の住宅着工戸数は前年度比2.5%増加の1,173千戸と4年ぶりの増加となりました。うち貸家については、前年度比0.9%増加の458千戸と3年連続の増加となりました。

このような状況のなかで、当社の当期業績は、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3期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受注が順調に推移したこと、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、賃貸部門において増加する管理戸数に対処するため店舗拡充等の賃貸営業体制の強化・整備を実施したため販管費が膨らんでおりますが、一方、アパート建築請負部門において原価管理等の徹底により利益率が向上したことから、大幅増益となりました。当期純利益についても、法人税等が増加したものの増益を達成することができました。

この結果、当社単体ベースの売上高は4,132億39百万円(前期比17.5%増)、営業利益は484億29百万円(前期比15.3%増)、経常利益は437億10百万円(前期比16.5%増)、当期純利益は258億83百万円(前期比9.1%増)となりました。

また、連結ベースの売上高は4,188億73百万円(前連結会計年度比17.2%増)と単体ベースを上回ったものの、営業利益は483億17百万円(前連結会計年度比16.0%増)、主にゴム子会社の期末換算に伴う円高による為替差損64億5百万円が発生したため経常利益は379億5百万円(前連結会計年度比13.3%増)、当期純利益は189億99百万円(前連結会計年度比1.2%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。

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、全国営業店舗網(当期末107店)の積極的な受注営業活動および耐久性・防音断熱性に優れた鉄骨系「ハイブリッド」(スチール2×4工法)と低投資高利回りに配慮した木質系「グランスペランツァ」(木造2階建長屋タイプ)の主力商品が好評で受注は順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の徹底が奏功し、前期を上回る利益率となりました。

この結果、売上高は2,250億11百万円(前連結会計年度比18.3%増)、営業利益は540億90百万円(前連結会計年度比30.5%増)となりました。なお、当連結会計年度受注高は2,207億38百万円(前連結会計年度比7.3%増)、当連結会計年度末受注残高は1,057億53百万円(前連結会計年度末比3.9%減)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、当連結会計年度末 259 千戸（前連結会計年度末比 43 千戸増）となった管理戸数の増加とともに、「マンスリーレオパレス フラット」は引き続き順調に推移しております。一方で、管理戸数の増加に賃貸営業が追いつかない地域が発生したため、賃貸営業の抜本的強化策として、管理戸数増加に対応し、小型店を中心に賃貸営業店を大幅に拡充、前連結会計年度末 114 店から当連結会計年度末 212 店まで展開いたしました。このため、出店費用等の経費が増加しており、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策を実施いたしましたが、利益率は前期を下回りました。

この結果、売上高は 1,855 億 13 百万円（前連結会計年度比 16.0%増）、営業利益は 41 億 36 百万円（前連結会計年度比 37.1%減）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後、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、当連結会計年度前半は S A R S およびイラク戦争の影響も重なったことから、売上高は 57 億 59 百万円（前連結会計年度比 2.8%減）、営業損失は 38 億 49 百万円（前連結会計年度比 40.7%増）となりました。

なお、追加工事を行っておりましたグアムのレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム内のホテル「ベルヴェデーレ」を含め野球場・競泳用プール等が平成 15 年 12 月迄に全て完成し、複合スポーツリゾートとして本格的にオープンいたしました。

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の先行費用の発生から、売上高 25 億 90 百万円（前連結会計年度比 77.6%増）、営業損失 35 億 14 百万円（前連結会計年度比 184.6%増）となりました。

(2) 翌期の見通し

増収増益基調は引き続き維持できる見込みで、当社単体ベースの業績については、売上高 4,700 億円、営業利益 553 億円、経常利益 505 億円、当期純利益 284 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 1,057 億円と翌期受注高見込 2,600 億円から、アパート建築請負部門売上高 2,400 億円を見込んでおります。

また、賃貸部門においても、アパート完成に伴い管理戸数が 48 千戸増加（期末見込 307 千戸）となる見込みであり、賃貸部門売上高 2,250 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、原価・工程管理は引き続き徹底していくものの、資材価格の上昇懸念等から粗利益率は当期を若干下回る見込みであります。一方賃貸部門については、当期の店舗拡充が第 4 四半期には成果を挙げたことから、今後の管理戸数増加予定にも対応し、さらなる店舗拡充を期初から実施しており、粗利益率は当期を上回る見込みであります。なお、人件費を含む販管費は、主に賃貸部門の店舗拡充に伴い増加を見込んでおります。

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が平成 15 年 12 月迄に完成、営業開始したこと、また、ようやくグアム島の観光客も回復してきていることから、海外子会社の業績は好転する見通しで、連結ベース売上高 4,780 億円、営業利益 558 億円、経常利益 500 億円、当期純利益 270 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、普通配当を 5 円増配し、期末 1 株当たり 15 円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、314億92百万円(前連結会計年度比34.9%増)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が366億51百万円(前連結会計年度比21.6%増)となりましたが、法人税等の支払額が180億64百万円(前連結会計年度は5億52百万円の収入)あったためであります。なお、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143億58百万円ありました。

投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは、125億32百万円(前連結会計年度比40.4%減)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127億15百万円(前連結会計年度比33.2%減)があったためであります。内訳は、国内関係74億52百万円(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51億51百万円(リゾート関係設備投資)等であります。

なお、都市部でのマンスリーマンション「レオパレス Flat」としては浜松町・浦和が稼働開始、また、当社の営業拠点も兼ねるマンスリー型ホテル「レオパレスホテルズ」としては仙台・旭川・岡山がオープンいたしました。

また、株式会社産業再生機構等による事業再生支援のスポンサーとしてダイア建設株式会社に30億円の資本拠出を行いました。

財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、301億29百万円(前連結会計年度比291億19百万円増)となりました。これは主に、借入金等の返済209億76百万円(借入金・社債収入差引後)があったためであります。なお、借入金の一部を社債(金融機関引受けによる私募債)にシフトしております。また、当期は配当金の支払が発生しております。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は、307億35百万円となりました。

当連結会計年度末の借入金等残高は、1,626億65百万円(前連結会計年度末比203億81百万円減)となりました。また、株主資本は764億58百万円(前連結会計年度末比111億50百万円増)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。

投資活動の結果使用されるキャッシュ・フローのうち、設備投資額は国内関係で引き続き「レオパレス Flat」の取得および出店費用等が発生する計画であります。リゾート関係追加工事投資は平成 15 年 12 月迄に完了したことから、その金額は当連結会計年度より大幅に減少する見通しであります。

財務活動の結果使用されるキャッシュ・フローは、収益力の向上を図るとともに資金効率の向上に努めることにより、引き続き借入金を圧縮し、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 13 年 3 月期	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
株主資本比率 (%)	5.1	12.0	16.1	18.6
時価ベースの株主資本比率 (%)	11.9	18.9	20.3	54.8
債務償還年数 (年)	10.5	6.6	8.2	5.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	2.2	2.9	2.0	5.7

(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

区 分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		対前年比
		金額(百万円)		金額(百万円)		増 減 (百万円)
(資産の部)						
流動資産						
1.現金預金	7		41,367		30,735	10,632
2.売掛金及び完成工事未収入金			29,241		31,699	2,458
3.営業貸付金	7		20,137		16,737	3,399
4.有価証券	7		19		164	144
5.販売用不動産	8		-		133	133
6.未成工事支出金			3,716		3,747	31
7.その他の棚卸資産			480		746	266
8.繰延税金資産			6,064		9,493	3,429
9.未収入金			19,820		24,017	4,197
10.その他	7		9,208		14,358	5,149
11.貸倒引当金			1,705		1,623	81
流動資産合計			128,351		130,210	1,859
固定資産						
(1)有形固定資産	2 7 8					
1.建物及び構築物		129,997		150,497		
減価償却累計額		33,552	96,445	35,707	114,790	18,344
2.土地	4		105,127		106,458	1,331
3.建設仮勘定			39,977		14,053	25,924
4.その他		9,451		10,881		
減価償却累計額		7,358	2,093	7,528	3,353	1,260
有形固定資産合計			243,644		238,655	4,988
(2)無形固定資産			619		570	48
(3)投資その他の資産						
1.投資有価証券	1 7		6,436		7,697	1,260
2.長期貸付金			2,567		2,444	123
3.繰延税金資産			246		1,330	1,084
4.固定化営業債権	5 7		17,100		15,821	1,278
5.長期前払費用	2		18,525		26,119	7,594
6.その他	7		3,246		3,560	314
7.貸倒引当金			15,936		14,918	1,018
投資その他の資産合計			32,186		42,056	9,869
固定資産合計			276,450		281,283	4,833
繰延資産						
1.創立費			51		39	12
2.社債発行費			-		392	392
繰延資産合計			51		431	379
資産合計			404,853		411,925	7,072

		前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	対前年比
区 分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	増 減 (百万円)
(負債の部)				
流動負債				
1.買掛金及び工事未払金		59,771	72,921	13,149
2.短期借入金	2 3 7	33,042	24,203	8,839
3.1年内償還予定の社債		-	1,435	1,435
4.未払金	2 7	9,677	10,572	894
5.未払費用		59	52	7
6.未払法人税等		13,323	16,755	3,432
7.前受金		14,232	21,699	7,466
8.未成工事受入金		11,602	10,418	1,183
9.賞与引当金		1,423	1,689	265
10.その他	2	4,030	6,531	2,500
流動負債合計		147,164	166,278	19,113
固定負債				
1.社債		-	14,197	14,197
2.長期借入金	2 3 7	150,004	122,829	27,174
3.長期未払金	2 7	6,201	201	6,000
4.退職給付引当金		1,429	1,958	528
5.預り敷金保証金	2	17,183	12,276	4,906
6.その他		45	42	2
固定負債合計		174,864	151,505	23,358
負債合計		322,028	317,784	4,244
(少数株主持分)				
少数株主持分		17,516	17,683	166
(資本の部)				
資本金	9	37,500	37,500	-
資本剰余金		15,407	15,495	88
利益剰余金		19,519	36,428	16,908
その他有価証券評価差額金		106	291	397
為替換算調整勘定		6,649	12,964	6,315
自己株式	9	364	293	70
資本合計		65,307	76,458	11,150
負債、少数株主持分及び資本合計		404,853	411,925	7,072

(2) 連結損益計算書

		前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕		対前年比
区 分	注記 番号	金額（百万円）		金額（百万円）		増 減 （百万円）
売 上 高						
1. 請負事業売上高		190,216		225,011		
2. 賃貸事業売上高		159,893		185,513		
3. その他事業売上高		7,386	357,496	8,349	418,873	61,377
売 上 原 価						
1. 請負事業売上原価		130,049		147,266		
2. 賃貸事業売上原価		130,950		154,080		
3. その他事業売上原価		7,856	268,856	11,737	313,084	44,228
売 上 総 利 益			88,639		105,788	17,149
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費						
1. 広 告 宣 伝 費		7,863		8,004		
2. 販 売 手 数 料		1,358		1,555		
3. 貸倒引当金繰入額		210		118		
4. 役 員 報 酬		375		358		
5. 給与手当及び賞与		15,735		19,485		
6. 賞与引当金繰入額		1,029		1,105		
7. 退職給付引当金繰入額		375		487		
8. 賃 借 料		2,520		3,031		
9. 減 価 償 却 費		1,910		2,407		
10. 租 税 公 課		1,133		1,999		
11. そ の 他		14,476	46,989	18,918	57,471	10,482
営 業 利 益			41,650		48,317	6,667
営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息		73		52		
2. 有 価 証 券 売 却 益		27		299		
3. 持分法による投資利益		351		321		
4. リゾート会員権解約収入		199		26		
5. 請負工事解約収入		86		121		
6. 金利スワップ評価益		-		268		
7. そ の 他		235	973	431	1,521	547
営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息		4,457		5,113		
2. 為 替 差 損		4,207		6,405		
3. そ の 他		517	9,181	413	11,932	2,750
経 常 利 益			33,442		37,905	4,463

		前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕		対前年比
区 分	注記 番号	金額（百万円）		金額（百万円）		増 減 （百万円）
特別利益						
1. 固定資産売却益	1	85		22		
2. 投資有価証券売却益		-		1,439		
3. 貸倒引当金戻入益		35		17		
4. 債務免除益	2	94	215	-	1,479	1,264
特別損失						
1. 固定資産売却損	3	84		17		
2. 固定資産除却損	4	251		762		
3. 投資有価証券評価損		1,207		30		
4. 貸倒引当金繰入額		1,667		1,393		
5. 退職給付会計基準 変更時差異償却		157		157		
6. 役員退職慰労金		-		300		
7. その他		159	3,527	72	2,733	794
税金等調整前当期純利益			30,129		36,651	6,521
法人税、住民税及び事業税		13,231		21,491		
法人税等調整額		2,389	10,842	4,713	16,778	5,936
少数株主利益			505		873	367
当期純利益			18,781		18,999	218

(3) 連結剰余金計算書

		前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕		対前年比
区 分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)		増 減 (百万円)
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高					15,407	17,119
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	88	88	4,169
資本剰余金減少高						
資本準備金取崩額		21,377	21,377	-	-	21,377
資本剰余金期末残高			15,407		15,495	88
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高					19,519	40,774
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		18,999		
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	-	18,999	21,774
利益剰余金減少高						
配当金		-	-	2,091	2,091	2,091
利益剰余金期末残高			19,519		36,428	16,908

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前連結会計年度	当連結会計年度	対前年比
		[自平成14年4月1日 至平成15年3月31日]	[自平成15年4月1日 至平成16年3月31日]	
		金額(百万円)	金額(百万円)	増減(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		30,129	36,651	
減価償却費		4,707	5,251	
貸倒引当金の増減額(減少:)		1,495	1,252	
受取利息及び受取配当金		78	68	
支払利息		4,971	5,579	
債務免除益		94	-	
為替差損益(差益:)		4,207	6,405	
持分法による投資利益		351	321	
有形固定資産売却損		84	17	
有形固定資産除却損		251	762	
投資有価証券売却益		-	1,439	
投資有価証券評価損		1,207	30	
有価証券売却益		27	299	
売上債権の増減額(増加:)		12,576	3,684	
棚卸資産の増減額(増加:)		1,398	449	
長期前払費用の増減額(増加:)		14,551	14,358	
仕入債務の増減額(減少:)		11,005	13,514	
前受金の増減額(減少:)		2,946	6,383	
預り保証金の増減額(減少:)		1,677	3,348	
未払消費税の増減額(減少:)		257	160	
その他		1,372	2,975	
小計		34,161	55,014	20,852
利息及び配当金の受取額		80	72	
利息の支払額		11,446	5,530	
法人税等の支払額		552	18,064	
営業活動によるキャッシュ・フロー		23,347	31,492	8,144
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		19,023	12,715	
有形固定資産の売却による収入		204	56	
有形固定資産除却手数料等		56	52	
関連会社株式取得による支出		-	1,800	
関連会社社債取得による支出		-	1,200	
投資有価証券の取得による支出		3,632	1,099	
投資有価証券の売却による収入		378	4,949	
貸付による支出		1,634	1,499	
貸付金の回収による収入		3,234	1,487	
その他		481	658	
投資活動によるキャッシュ・フロー		21,011	12,532	8,479
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入による収入		563	28,754	
短期借入金の返済による支出		1,673	36,357	
長期借入による収入		14,500	18,908	
長期借入金の返済による支出		27,649	47,325	
長期工事未払金の返済による支出		7,339	6,325	
新株発行による収入		8,452	-	
私募債発行による収入		-	15,761	
私募債定時償還による支出		-	717	
少数株主の払込による収入		12,500	-	
少数株主への配当金の支払額		350	706	
自己株式の取得による支出		13	29	
株主への配当金支払額		-	2,091	
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,010	30,129	29,119
現金及び現金同等物に係る換算差額		9	686	695
現金及び現金同等物の増減額(減少:)		1,316	10,482	11,799
現金及び現金同等物の期首残高		39,901	41,217	1,316
現金及び現金同等物の期末残高	1	41,217	30,735	10,482

「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・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

項目	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 10社</p> <p>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>	<p>連結子会社数 10社</p> <p>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。</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>(1) 持分法適用の関連会社数 2社 会社名 トーヨーミヤマ工業(株) ダイア建設(株)</p> <p>なお、ダイア建設(株)については、新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用の関連会社に含めております。</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社(株)ポーラスター投資顧問)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>(3) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項</p> <p>連結調整勘定相当額の償却については、10年間の均等償却を行います。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、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。</p> <p>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>同 左</p>

項 目	前 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 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成15年4月 1 日 〕 〔 至 平成16年3月31日 〕
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券 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</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) 棚卸資産 販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 原材料 総平均法による原価法 貯蔵品 主に最終仕入原価法</p> <p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 …………… 22～47年</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 …… 40～50年 工具 器具 備品 …… 5年 (有形固定資産その他)</p>	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券 同 左</p> <p>(2) デリバティブ 同 左</p> <p>(3) 棚卸資産 販売用不動産及び未成工事支出金 同 左 原材料 同 左 貯蔵品 同 左</p> <p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産 同 左</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産 同 左</p>

項 目	前 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成14年4月 1 日 〕 〔 至 平成15年3月31日 〕	当 連 結 会 計 年 度 〔 自 平成15年4月 1 日 〕 〔 至 平成16年3月31日 〕
	<p>(3)在外子会社における有形固定資産 所在地国の会計処理基準に基づく 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおり であります。 建物及び構築物……………30～40年 工具器具備品……………3～5年 (有形固定資産その他)</p> <p>(4)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>(八)繰延資産の処理方法</p> <p>(1)創立費 商法施行規則規定の最長期間(5年) で均等償却</p> <p>(2)新株発行費 支払時全額費用処理</p> <p>(二)重要な引当金の計上基準</p> <p>(1)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に 備えるため、一般債権については貸 倒実績率により、貸倒懸念債権等特 定の債権については個別に回収可能 性を検討し、回収不能見込額を計上 しております。</p> <p>(2)賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、 支給見込額基準により計上しており ます。</p>	<p>(3)在外子会社における有形固定資産 同 左</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 社債発行費 商法施行規則規定の最長期間(3年) で均等償却</p> <p>(二)重要な引当金の計上基準</p> <p>(1)貸倒引当金 同 左</p> <p>(2)賞与引当金 同 左</p>

項 目	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16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>(3)退職給付引当金</p> <p style="text-align: center;">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>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)重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>
	<p>(ヘ)重要なリース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(ヘ)重要なリース取引の処理方法</p> <p style="text-align: center;">同 左</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</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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>(ト)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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>また、為替予約が付されている外貨建予定取引については、振当処理を行っております。</p>

項 目	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕														
	<p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" data-bbox="502 324 925 448"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </table> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>MDI Guam Corporation は、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しております。</p> <p>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	<p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" data-bbox="1021 324 1444 492"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>為替予約取引</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> </table> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>また、為替予約取引については、将来の為替変動によるリスク回避を目的としております。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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。</p> <p>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及び振当処理を行っている為替予約取引については、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</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>(2)支払利息に関する会計処理</p> <p>MDI Guam Corporation は、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しております。</p> <p>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7,783百万円であります。</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	為替予約取引	外貨建予定取引
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															
為替予約取引	外貨建予定取引															

項 目	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16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>	<p>_____</p> <p>_____</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. 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
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕																								
<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>(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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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15年3月31日現在)	当 連 結 会 計 年 度 (平成16年3月31日現在)
1 関連会社の株式の残高は零であります。	1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 1,900 百万円 投資有価証券(社債) 1,200 百万円
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。 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。	2 連結財務諸表提出会社は、連結子会社である MDI Guam Corporation を通して、グアム島において、レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムからなる大型リゾート事業(既投資額 112,963 百万円、1,068,819 千米ドル)を行っております。 平成 16 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。
科 目 連結貸借対照表計上額	科 目 連結貸借対照表計上額
有形固定資産	有形固定資産
建物及び構築物 54,956 百万円 (457,210 千米ドル)	建物及び構築物 71,031 百万円 (672,071 千米ドル)
土 地 3,426 百万円 (28,505 千米ドル)	土 地 3,544 百万円 (33,535 千米ドル)
建設仮勘定 37,950 百万円 (315,724 千米ドル)	建設仮勘定 12,324 百万円 (116,613 千米ドル)
そ の 他 418 百万円 (3,482 千米ドル)	そ の 他 1,148 百万円 (10,870 千米ドル)
投資その他の資産	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)	長期前払費用 4,549 百万円 (43,042 千米ドル)
資 産 合 計 101,962 百万円 (848,275 千米ドル)	資 産 合 計 92,598 百万円 (876,132 千米ドル)
流動負債	流動負債
短期借入金 5,204 百万円	短期借入金 1,140 百万円
未 払 金 1,270 百万円	未 払 金 1,270 百万円
固定負債	流動負債その他 (会員権預託金) 1,554 百万円
長期借入金 31,823 百万円	固定負債
長期未払金 6,201 百万円	長期借入金 22,927 百万円
預り保証金 (会員権預託金) 15,400 百万円	長期未払金 201 百万円
負 債 合 計 59,898 百万円	預り敷金保証金 (会員権預託金) 10,951 百万円
	負 債 合 計 38,044 百万円
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アム 3 棟及び賃貸住宅として営業しているデュプレックス(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。 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。	営業施設の主なものとしては、レオパレスリゾート内のホテルベルヴェデーレ(16,377 百万円、154,953 千米ドル)、コンドミニアム ラクエスタ 4 棟および賃貸住宅 45 戸(15,642 百万円、148,004 千米ドル)、ゴルフコース 36 ホール(19,775 百万円、187,109 千米ドル)および野球場・プール等の各種スポーツ施設(6,137 百万円、58,072 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(17,791 百万円、168,337 千米ドル)があります。 なお、工事中でありましたレオパレスリゾート内のホテルおよび各種スポーツ施設等は、平成 15 年 12 月迄に順次完成し、営業を開始いたしました。

前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)																
<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。</p> <p>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>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 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。</p> <p>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>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 19,897 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>4 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 style="text-align: center;">土 地 1,990 百万円</p>	<p>4 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 style="text-align: center;">土 地 1,958 百万円</p>																
<p>5 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">3,291 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">2,543</td> </tr> <tr> <td>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: center;">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	<p>5 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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">3,727 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3,237</td> </tr> <tr> <td>その他の長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">8,856</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">15,821</td> </tr> </table>	破産・更生債権	3,727 百万円	破産・更生申立中の債権	3,237	その他の長期化営業貸付金	8,856	計	15,821
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・更生債権	3,727 百万円																
破産・更生申立中の債権	3,237																
その他の長期化営業貸付金	8,856																
計	15,821																
<p>6 保証債務</p> <p>(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">2,711 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</p> <p style="text-align: right;">210 百万円</p>	<p>6 保証債務</p> <p>(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">2,538 百万円</p> <p>(2)会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">85 百万円</p>																

前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)																																																																				
<p>7 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 style="width: 80%;">担保提供資産</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <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="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">244,385</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">担保提供資産に対応する債務</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <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="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">170,050</td> </tr> </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	<p>7 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 style="width: 80%;">担保提供資産</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">12,833</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">94</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他 (未収収益)</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">103,858</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">85,011</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">12,324</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">713</td> </tr> <tr> <td>固定化営業債権</td> <td style="text-align: right;">14,280</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="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">229,547</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">担保提供資産に対応する債務</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,870</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;">98,455</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">201</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">122,796</td> </tr> </table> <p>このほか、有価証券のうち 28 百万円、投資有価証券のうち 5 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	営業貸付金	12,833	有価証券	94	流動資産その他 (未収収益)	10	建物及び構築物	103,858	土地	85,011	建設仮勘定	12,324	投資有価証券	713	固定化営業債権	14,280	投資その他の資産その他 (会員権)	420	計	229,547	担保提供資産に対応する債務	百万円	短期借入金	22,870	未払金	1,270	長期借入金	98,455	長期未払金	201	計	122,796
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																																																																				
営業貸付金	12,833																																																																				
有価証券	94																																																																				
流動資産その他 (未収収益)	10																																																																				
建物及び構築物	103,858																																																																				
土地	85,011																																																																				
建設仮勘定	12,324																																																																				
投資有価証券	713																																																																				
固定化営業債権	14,280																																																																				
投資その他の資産その他 (会員権)	420																																																																				
計	229,547																																																																				
担保提供資産に対応する債務	百万円																																																																				
短期借入金	22,870																																																																				
未払金	1,270																																																																				
長期借入金	98,455																																																																				
長期未払金	201																																																																				
計	122,796																																																																				
<p>8 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;"> <tr> <td style="width: 80%;">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="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">27,220</td> </tr> </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	<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/>																																																										
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																																																																				
<p>9 連結財務諸表提出会社の発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">139,543 千株</td> </tr> </table> <p>連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">129 千株</td> </tr> </table> <p>関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">592 千株</td> </tr> </table>	普通株式	139,543 千株	普通株式	129 千株	普通株式	592 千株	<p>9 連結財務諸表提出会社の発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">139,543 千株</td> </tr> </table> <p>連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">159 千株</td> </tr> </table> <p>関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">400 千株</td> </tr> </table>	普通株式	139,543 千株	普通株式	159 千株	普通株式	400 千株																																																								
普通株式	139,543 千株																																																																				
普通株式	129 千株																																																																				
普通株式	592 千株																																																																				
普通株式	139,543 千株																																																																				
普通株式	159 千株																																																																				
普通株式	400 千株																																																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕														
<p>1 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td>84 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>85</td> </tr> </table>	土地	84 百万円	その他	0	計	85	<p>1 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>22 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>22</td> </tr> </table>	建物及び構築物	22 百万円	その他	0	計	22		
土地	84 百万円														
その他	0														
計	85														
建物及び構築物	22 百万円														
その他	0														
計	22														
<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>なお、キャッシュ・フローにおいては、非資金取引であります。</p>															
<p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>83 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>84</td> </tr> </table>	建物及び構築物	83 百万円	土地	0	その他	1	計	84	<p>3 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td>16 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>17</td> </tr> </table>	土地	16 百万円	その他	1	計	17
建物及び構築物	83 百万円														
土地	0														
その他	1														
計	84														
土地	16 百万円														
その他	1														
計	17														
<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>205 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>251</td> </tr> </table>	建物及び構築物	205 百万円	その他	46	計	251	<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>725 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>762</td> </tr> </table>	建物及び構築物	725 百万円	その他	36	計	762		
建物及び構築物	205 百万円														
その他	46														
計	251														
建物及び構築物	725 百万円														
その他	36														
計	762														

(連結剰余金計算書関係)

前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
<p>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。</p>	

(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14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16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> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>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>130</td> </tr> <tr> <td>担保提供定期預金</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>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	現金及び現金同等物	41,217	
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								
現金及び現金同等物	41,217								

リース取引

E D I N E Tにより開示を行うため記載を省略しております。

有価証券

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15年3月31日）

	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(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）

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
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）

	連結貸借対照表計上額(百万円)
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）

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内
債券(国債)	19	153

・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16年3月31日）

	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	563	1,055	492
	(2)債券			
	国債	124	124	0
	社債	99	99	0
	その他	-	-	-
	(3)その他	73	79	5
	小計	861	1,360	498
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)債券			
	国債	48	48	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	202	195	7
	小計	250	243	7
合計		1,112	1,603	490

(注)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15年4月1日 至平成16年3月31日）

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
4,989	1,738	17

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16年3月31日）

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
(1)非上場株式(店頭売買株式を除く)	716
(2)非上場債券	403
(3)優先出資証券	2,000
合計	3,119

(注)1. 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30百万円減損処理を行っております。

2. 上記のうち非上場債券は、劣後債403百万円であります。この劣後債は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

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16年3月31日）

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債	124	48	-	-
社債	-	99	-	403
その他	-	-	-	-
その他	39	79	-	-
合計	164	227	-	403

デリバティブ取引

E D I N E Tにより開示を行うため記載を省略しております。

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15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
イ. 退職給付債務	1,982	2,400
ロ. 会計基準変更時差異の未処理額	314	157
ハ. 未認識数理計算上の差異	238	285
ニ. 退職給付引当金(イ+ロ+ハ)	1,429	1,958

(注) 1. 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 10,245 百万円であります。

2. 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

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14年4月1日 至平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
イ. 勤務費用	979	1,141
ロ. 利息費用	33	43
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	13	51
ホ. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	1,183	1,393

(注) 1. 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749百万円は勤務費用に含めております。

2. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)	当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16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。	同 左
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

税効果会計

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)
繰延税金資産	(百万円)
繰越欠損金	14,036
賃貸収入前受金否認額	7,224
貸倒引当金否認額	1,305
固定資産評価損否認額	1,629
未払事業税否認額	1,459
貸倒損失否認額	634
株式評価損否認額	60
賞与引当金損金算入限度超過額	687
退職給付引当金損金算入限度超過額	742
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	239
減価償却超過額	146
少額資産償却超過額	108
その他	164
繰延税金資産小計	28,693
評価性引当額	17,669
繰延税金資産合計	11,024
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	199
繰延税金負債合計	199
繰延税金資産の純額	10,824

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16年3月31日現在)
法定実効税率	42.05 %
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.89
子会社における適用税率の相違による影響	1.66
評価性引当額増減による影響	1.03
税率変更による影響	0.82
住民税均等割等	0.41
配当金損金算入による影響	1.40
その他	0.68
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.78

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	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

当連結会計年度（自平成15年4月1日至平成16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	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	225,011	185,513	5,759	2,590	418,873	-	418,873
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	3	1,297	-	1,300	(1,300)	-
計	225,011	185,516	7,056	2,590	420,174	(1,300)	418,873
営業費用	170,920	181,379	10,906	6,104	369,310	1,245	370,556
営業利益	54,090	4,136	3,849	3,514	50,863	(2,545)	48,317
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	72,881	170,440	98,668	17,717	359,707	52,218	411,925
減価償却費	605	2,083	2,307	18	5,016	235	5,251
資本的支出	840	6,231	4,951	22	12,046	325	12,371

（注）1．事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

2．事業区分及び事業の内容

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

前連結会計年度 2,319 百万円

当連結会計年度 2,545 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。

(2)所在地別セグメント情報

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 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	413,582	3,308	1,982	-	418,873	-	418,873
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	331	1,650	14	-	1,997	(1,997)	-
計	413,913	4,959	1,996	-	420,870	(1,997)	418,873
営業費用	360,648	6,997	2,361	0	370,007	548	370,556
営業利益	53,265	2,037	364	0	50,863	(2,545)	48,317
資 産	262,281	94,351	3,074	0	359,707	52,218	411,925

（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 2,319 百万円

当連結会計年度 2,545 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。

・当連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16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。

関連当事者との取引

当連結会計年度（自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日）

(1) 役員及び個人主要株主等

（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	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	3	-	-
	深山 英世			当社専務 取締役	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の 賃借	6	-	-
	笹原 邦昭			当社専務 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	-	-
	北川 洋輔			当社取締役	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の 賃借	2	-	-
	谷口 忠			(注) (3)	(被所有) 直接 0.0%			土地建物の 賃借	1	-	-
	野口 孝行			(注) (3)	(被所有) 直接 1.0%			土地建物の 賃借	2	-	-
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。
- (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) 谷口忠、野口孝行の両氏は平成 15 年 6 月 27 日付で取締役を退任しておりますので、同日以降の取引については上記の取引金額より除外しております。

2. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(2) 子会社等

（単位：百万円）

属性	会社等の名称	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				
関連会社	トーヨーミヤマ工業㈱	千葉県 木更津市	100	建築資材 製造・販売	直接 50.0%	兼任 4 名	資材の 購入等	建築資材 の購入等	15,578	工事 未払金	6,709

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

建築資材の購入等については、一般の取引条件と同様に決定しております。

2. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

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	147,266	13.2

(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。

なお、アパート建築請負事業以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

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	220,738	7.3	105,753	3.9

(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	225,011	18.3
賃貸事業	185,513	16.0
ホテルリゾート関連事業	5,759	2.8
その他事業	2,590	77.6
合計	418,873	17.2

(注) 1 . 当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、「主要な販売先」の記載は省略しております。

2 . セグメント間の取引については相殺消去しております。



平成16年3月期 個別財務諸表の概要

平成16年5月18日

上場会社名 株式会社レオパレス21
 コード番号 8848
 (URL <http://www.leopalace21.com>)

上場取引所 東
 本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 代表取締役社長
 問合せ先責任者 役職名 広報室長
 決算取締役会開催日 平成16年5月18日
 定時株主総会開催日 平成16年6月29日

氏名 深山 祐助
 氏名 岩壁 真澄 TEL (03) 5350 - 0017
 中間配当制度の有無 有
 単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1. 16年3月期の業績(平成15年4月1日~平成16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	%
16年3月期	413,239	(17.5)	48,429	(15.3)	43,710	(16.5)
15年3月期	351,775	(21.5)	42,017	(25.4)	37,516	(22.6)

	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	%	%	%
16年3月期	25,883	(9.1)	185 68	- -	29.2	10.7	10.6
15年3月期	23,733	(49.9)	185 32	- -	39.4	10.2	10.7

(注) 期中平均株式数 16年3月期 139,401,305株 15年3月期 128,069,290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	中 間	期 末			
16年3月期	15 00	0 00	15 00	2,090	8.1	2.1
15年3月期	15 00	0 00	15 00	2,091	8.1	2.7

(注) 16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	百万円	%	円 銭
16年3月期	423,314	100,607	23.8	721 80
15年3月期	396,220	76,446	19.3	548 34

(注) 期末発行済株式数 16年3月期 139,384,223株 15年3月期 139,414,043株
 期末自己株式数 16年3月期 159,692株 15年3月期 129,872株

2. 17年3月期の業績予想(平成16年4月1日~平成17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	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	207,000	14,900	9,500	0 00	-	-
通 期	470,000	50,500	28,400	-	15 00	15 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 203円 75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9ページをご参照下さい。

7.個別財務諸表等

(1) 貸借対照表

		前事業年度 (平成15年3月31日現在)		当事業年度 (平成16年3月31日現在)		対前年比
区 分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)		増 減 (百万円)
(資産の部)						
流動資産						
1.現金預金	1		39,219		28,168	11,050
2.売掛金			3,233		5,197	1,964
3.完成工事未収入金			25,665		25,841	175
4.営業貸付金	1		20,137		16,737	3,399
5.有価証券	1 3		19		124	104
6.仕掛販売用不動産			-		133	133
7.未成工事支出金			3,716		3,747	31
8.貯蔵品			295		552	256
9.前払費用			7,728		13,518	5,790
10.繰延税金資産			6,063		9,493	3,429
11.未収収益	1		18		12	5
12.未収入金			19,703		24,016	4,312
13.その他			1,390		872	517
14.貸倒引当金			1,686		1,612	73
流動資産合計			125,505		126,804	1,298
固定資産						
(1)有形固定資産						
1.建物	1 10	56,085		60,187		
減価償却累計額		17,401	38,684	19,114	41,072	2,387
2.構築物	1	368		442		
減価償却累計額		192	175	200	242	66
3.機械装置		19		19		
減価償却累計額		14	5	14	4	0
4.車輛運搬具		37		37		
減価償却累計額		30	7	32	5	2
5.工具器具備品		3,771		4,745		
減価償却累計額		2,619	1,151	2,995	1,750	598
6.土地	1 2 10		101,493		102,710	1,217
7.建設仮勘定			2,026		1,707	319
有形固定資産合計			143,544		147,492	3,947

区 分	注記 番号	前 事 業 年 度	当 事 業 年 度	対前年比	
		(平成15年3月31日現在)	(平成16年3月31日現在)	金額(百万円)	金額(百万円)
(2) 無形固定資産					
1. 借 地 権		321	321		-
2. ソフトウェア		46	-		46
3. 電話加入権		241	242		0
無形固定資産合計		609	563		45
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券	1 3	6,431	4,591		1,839
2. 関係会社株式	8	68,161	70,061		1,900
3. 関係会社社債		-	1,200		1,200
4. 出 資 金		0	0		-
5. 長期貸付金		531	735		203
6. 従業員長期貸付金		6	4		2
7. 関係会社長期貸付金	8	34,700	45,886		11,186
8. 固定化営業債権	1 4	17,100	15,821		1,278
9. 長期前払費用		14,322	22,532		8,210
10. 繰延税金資産		246	1,330		1,084
11. そ の 他	1	3,272	3,508		235
12. 貸倒引当金		18,212	17,612		600
投資その他の資産合計		126,560	148,061		21,500
固定資産合計		270,714	296,117		25,402
繰延資産					
社債発行費		-	392		392
繰延資産合計		-	392		392
資産合計		396,220	423,314		27,093

		前事業年度 (平成15年3月31日現在)	当事業年度 (平成16年3月31日現在)	対前年比
区 分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	増 減 (百万円)
(負債の部)				
流動負債				
1.買掛金		535	930	395
2.工事未払金	11	59,050	71,802	12,752
3.短期借入金	1	18,568	8,459	10,108
4.一年内返済予定の長期借入金	1 9	13,557	14,815	1,257
5.一年内償還予定の社債		-	1,435	1,435
6.未払金		7,613	8,557	944
7.未払費用		45	41	4
8.未払法人税等		13,319	16,750	3,430
9.前受金		14,090	21,657	7,566
10.未成工事受入金		11,602	10,418	1,183
11.預り金		2,688	3,832	1,143
12.前受収益		3	2	1
13.賞与引当金		1,423	1,689	265
14.その他	8	784	2,247	1,462
流動負債合計		143,285	162,640	19,355
固定負債				
1.社債		-	14,197	14,197
2.長期借入金	1 9	132,355	109,493	22,862
3.関係会社長期借入金	1 10	25,532	22,154	3,377
4.退職給付引当金		1,417	1,944	526
5.預り敷金保証金	8	17,183	12,276	4,906
固定負債合計		176,489	160,066	16,422
負債合計		319,774	322,707	2,932
(資本の部)				
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				
資本金及び資本 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				
当期末処分利益		23,733	47,525	23,792
利益剰余金合計		23,733	47,525	23,792
その他有価証券評価差額金		106	291	397
自己株式	6	56	85	29
資本合計		76,446	100,607	24,160
負債・資本合計		396,220	423,314	27,093

(2) 損益計算書

		前事業年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当事業年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕		対前年比
区 分	注記 番号	金額（百万円）		金額（百万円）		増 減 （百万円）
売 上 高						
1. 請負事業売上高		190,216		225,011		
2. 賃貸事業売上高		159,925		185,524		
3. その他事業売上高		1,633	351,775	2,704	413,239	61,464
売 上 原 価						
1. 請負事業売上原価		130,049		147,266		
2. 賃貸事業売上原価		131,934		156,036		
3. その他事業売上原価		2,053	264,037	5,430	308,734	44,696
売 上 総 利 益			87,737		104,505	16,768
販売費及び一般管理費						
1. 広告宣伝費		7,736		7,999		
2. 販売手数料		2,859		3,492		
3. 貸倒引当金繰入額		210		118		
4. 役員報酬		365		347		
5. 給料手当		14,053		17,223		
6. 賞 与		1,010		1,372		
7. 賞与引当金繰入額		1,029		1,105		
8. 退職給付引当金繰入額		373		485		
9. 福利厚生費		3,031		3,474		
10. 支払手数料		2,724		4,171		
11. 賃 借 料		2,514		3,061		
12. 減価償却費		1,082		1,501		
13. 租 税 公 課		940		1,769		
14. そ の 他		7,786	45,720	9,952	56,075	10,355
営 業 利 益			42,017		48,429	6,412
営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息		72		53		
2. 受 取 配 当 金	1	130		336		
3. 有価証券売却益		27		299		
4. リゾート会員権解約収入		199		26		
5. 請負工事解約収入		86		121		
6. 金利スワップ評価益		-		268		
7. そ の 他		156	671	200	1,306	634
営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息		3,927		4,454		
2. 社 債 利 息		-		82		
3. 社債発行費償却		-		196		
4. 為 替 差 損		743		1,084		
5. そ の 他		501	5,172	208	6,026	853
経 常 利 益			37,516		43,710	6,193

		前事業年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当事業年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕		対前年比
区 分	注記 番号	金額（百万円）		金額（百万円）		増 減 （百万円）
特別利益						
1. 固定資産売却益	2	85		22		
2. 投資有価証券売却益		-		1,439		
3. 貸倒引当金戻入益		30		-		
4. 債務免除益	3	94	209	-	1,461	1,251
特別損失						
1. 固定資産売却損	4	84		16		
2. 固定資産除却損	5	240		761		
3. 投資有価証券評価損		1,207		30		
4. 貸倒引当金繰入額		1,467		1,193		
5. 退職給付会計基準 変更時差異償却		157		157		
6. 役員退職慰労金		-		300		
7. その他		1	3,159	72	2,532	626
税引前当期純利益			34,567		42,639	8,072
法人税、住民税及び事業税		13,223		21,468		
法人税等調整額		2,389	10,833	4,713	16,755	5,921
当期純利益			23,733		25,883	2,150
前期繰越利益			-		21,642	21,642
当期未処分利益			23,733		47,525	23,792

売上原価明細書

(A) 請負事業売上原価明細書

区 分	前 事 業 年 度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当 事 業 年 度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
材 料 費	55,714	42.8	67,138	45.6
外 注 費	60,985	46.9	66,333	45.0
経 費 (うち人件費)	13,349 (7,826)	10.3 (6.0)	13,794 (8,848)	9.4 (6.0)
請負事業売上原価	130,049	100.0	147,266	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(B) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前 事 業 年 度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当 事 業 年 度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃 借 料	98,144	74.4	117,774	75.5
減 価 償 却 費	1,108	0.8	1,220	0.8
営繕工事原価	3,082	2.3	1,556	1.0
通販・商品等売上原価	1,129	0.9	1,562	1.0
そ の 他 の 経 費	28,470	21.6	33,923	21.7
賃貸事業売上原価	131,934	100.0	156,036	100.0

(C) その他事業売上原価明細書

区 分	前 事 業 年 度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		当 事 業 年 度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
不 動 産 売 上 原 価	422	20.6	-	-
貸付金収入原価	514	25.0	466	8.6
ブロードバンド事業売上原価	1,116	54.4	4,964	91.4
その他事業売上原価	2,053	100.0	5,430	100.0

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

(3) 利益処分計算書・利益処分案

	前事業年度 (平成15年3月期)	当事業年度 (平成16年3月期)	増減()
区 分	金額(百万円)	金額(百万円)	金額 (百万円)
当期末処分利益	23,733	47,525	23,792
利益処分額			
配当金	2,091	2,090	0
次期繰越利益	21,642	45,435	23,792

(注) 1株当たり配当金の内訳

	前事業年度(平成15年3月期)			当事業年度(平成16年3月期)		
	年間	中間	期末	年間	中間	期末
普通株式 (内訳)	15円00銭		15円00銭	15円00銭		15円00銭
普通配当	10円00銭		10円00銭	10円00銭		10円00銭
記念配当	5円00銭		5円00銭	5円00銭		5円00銭

重要な会計方針

項 目	前 事 業 年 度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕	当 事 業 年 度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16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

項 目	前 事 業 年 度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕	当 事 業 年 度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16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	社債発行費 商法施行規則規定の最長期間（3年） で均等償却
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
9. ヘッジ会計の方法	(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。	(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。 また、為替予約が付されている外貨建予定取引については、振当処理を行っております。

項 目	前 事 業 年 度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕	当 事 業 年 度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16年3月31日〕														
	<p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" data-bbox="491 300 916 421"> <tr> <td><u>ヘッジ手段</u></td> <td><u>ヘッジ対象</u></td> </tr> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借 入 金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借 入 金</td> </tr> </table> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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>	<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>	金利キャップ	借 入 金	金利スワップ	借 入 金	<p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" data-bbox="1023 300 1458 465"> <tr> <td><u>ヘッジ手段</u></td> <td><u>ヘッジ対象</u></td> </tr> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借 入 金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借 入 金</td> </tr> <tr> <td>為替予約取引</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> </table> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。また、為替予約取引については、将来の為替変動によるリスク回避を目的としております。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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及び振当処理を行っている為替予約取引については、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>	金利キャップ	借 入 金	金利スワップ	借 入 金	為替予約取引	外貨建予定取引
<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>															
金利キャップ	借 入 金															
金利スワップ	借 入 金															
<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>															
金利キャップ	借 入 金															
金利スワップ	借 入 金															
為替予約取引	外貨建予定取引															
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</p> <p>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)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。</p> <p>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</p> <p>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>	<p>(1)消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>														

表示方法の変更

前 事 業 年 度 (自 平成14年4月1日) (至 平成15年3月31日)	当 事 業 年 度 (自 平成15年4月1日) (至 平成16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="width: 60%;">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;">149,431</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;">6,394</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<hr style="width: 20%; margin: auto;"/>
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="width: 60%;">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;">127,528</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;">2,440</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<hr style="width: 20%; margin: auto;"/>
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23百万円あります。</p>	<hr style="width: 20%; margin: auto;"/>												

注 記 事 項

(貸借対照表関係)

前 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)	当 事 業 年 度 (平成16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> <p>担 保 提 供 資 産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">145,458</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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>	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	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>1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>担 保 提 供 資 産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">営 業 貸 付 金</td> <td style="text-align: right;">12,833 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有 価 証 券</td> <td style="text-align: right;">94</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未 収 収 益</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">30,535</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">137</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">81,372</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投 資 有 価 証 券</td> <td style="text-align: right;">713</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固 定 化 営 業 債 権</td> <td style="text-align: right;">14,280</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; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">140,399</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">8,459 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;">13,482</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">81,392</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">103,335</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 5,550 百万円があります。</p>	営 業 貸 付 金	12,833 百万円	有 価 証 券	94	未 収 収 益	10	建 物	30,535	構 築 物	137	土 地	81,372	投 資 有 価 証 券	713	固 定 化 営 業 債 権	14,280	投 資 そ の 他 の 資 産 そ の 他 (会 員 権)	420	計	140,399	短 期 借 入 金	8,459 百万円	一 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	13,482	長 期 借 入 金	81,392	計	103,335
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																																																								
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																																																								
営 業 貸 付 金	12,833 百万円																																																								
有 価 証 券	94																																																								
未 収 収 益	10																																																								
建 物	30,535																																																								
構 築 物	137																																																								
土 地	81,372																																																								
投 資 有 価 証 券	713																																																								
固 定 化 営 業 債 権	14,280																																																								
投 資 そ の 他 の 資 産 そ の 他 (会 員 権)	420																																																								
計	140,399																																																								
短 期 借 入 金	8,459 百万円																																																								
一 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	13,482																																																								
長 期 借 入 金	81,392																																																								
計	103,335																																																								
<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	<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;">1,958 百万円</td> </tr> </table>	土 地	1,958 百万円																																																				
土 地	1,990 百万円																																																								
土 地	1,958 百万円																																																								
<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>3 有価証券のうち 28 百万円、投資有価証券のうち 5 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 ・ 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; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<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;">3,727 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破 産 ・ 更 生 申 立 中 の 債 権</td> <td style="text-align: right;">3,237</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;">8,856</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,821</td> </tr> </table>	破 産 ・ 更 生 債 権	3,727 百万円	破 産 ・ 更 生 申 立 中 の 債 権	3,237	そ の 他 の 長 期 化 営 業 貸 付 金	8,856	計	15,821																																								
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 ・ 更 生 債 権	3,727 百万円																																																								
破 産 ・ 更 生 申 立 中 の 債 権	3,237																																																								
そ の 他 の 長 期 化 営 業 貸 付 金	8,856																																																								
計	15,821																																																								

前 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)	当 事 業 年 度 (平成16年3月31日現在)
5 会社が発行する株式の総数 普通株式 250,000 千株 発行済株式総数 普通株式 139,543 千株	5 会社が発行する株式の総数 同 左 発行済株式総数 同 左
6 自己株式の保有数 普通株式 129 千株	6 自己株式の保有数 普通株式 159 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 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	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 9,136 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 2,538 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 85 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。 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。	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、レオパレスリゾ ート・マネンガンヒルズ・グアムと ウェスティンリ ゾート・グアムからなる大型リゾート事業(既投資 額112,963百万円、1,068,819千米ドル)を行っ ております。 MDI Guam Corporation の平成15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 97,023 百万円(905,664 千米ドル) 負 債 53,235 百万円(496,920 千米ドル) 資本金及び払込剰余金 54,462 百万円(508,379 千米ドル) 欠 損 金 10,673 百万円(99,635 千米ドル) <u>経 営 成 績</u> 売 上 高 4,477 百万円(41,796 千米ドル) 売上原価 390 百万円(3,647 千米ドル) 販売管理費 5,787 百万円(54,025 千米ドル) 〔内 減価償却費〕 1,948 百万円(18,187 千米ドル) その他の損失 4,590 百万円(42,847 千米ドル) 当期損失 6,291 百万円(58,724 千米ドル) なお、その他の損失には為替換算差損 4,373 百万円(40,824千米ドル)が含まれております。

前事業年度 (平成15年3月31日現在)	当事業年度 (平成16年3月31日現在)																				
<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" data-bbox="239 392 821 560"> <tr> <td rowspan="3">MDI Guam Corporation</td> <td>関係会社株式</td> <td>59,342 百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期貸付金</td> <td>30,932 百万円</td> </tr> <tr> <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	<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" data-bbox="869 392 1460 593"> <tr> <td rowspan="3">MDI Guam Corporation</td> <td>関係会社株式</td> <td>59,342 百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期貸付金</td> <td>41,919 百万円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td>9,136 百万円</td> </tr> <tr> <td>リゾートクラブ 会員</td> <td>流動負債その他 預り敷金保証金</td> <td>1,554 百万円 10,951 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	41,919 百万円	保証債務	9,136 百万円	リゾートクラブ 会員	流動負債その他 預り敷金保証金	1,554 百万円 10,951 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																			
MDI Guam Corporation	関係会社株式	59,342 百万円																			
	関係会社長期貸付金	41,919 百万円																			
	保証債務	9,136 百万円																			
リゾートクラブ 会員	流動負債その他 預り敷金保証金	1,554 百万円 10,951 百万円																			
<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) 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。</p> <p>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 19,897 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 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>10 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>																				

前 事 業 年 度 (平成15年3月31日現在)	当 事 業 年 度 (平成16年3月31日現在)																																																												
<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> <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"> <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"> <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"> <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	<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16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> <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"> <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>2,618</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>5,919</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,537</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"> <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>6,325</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>12,222</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,548</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"> <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>2,912</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>8,230</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,142</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	2,618	土 地	5,919	計	8,537	関係会社長期借入金	4,665	科 目	貸借対照表計上額	建 物	6,325	土 地	12,222	計	18,548	関係会社長期借入金	13,289	科 目	貸借対照表計上額	建 物	2,912	土 地	8,230	計	11,142	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																																																												
科 目	貸借対照表計上額																																																												
建 物	2,618																																																												
土 地	5,919																																																												
計	8,537																																																												
関係会社長期借入金	4,665																																																												
科 目	貸借対照表計上額																																																												
建 物	6,325																																																												
土 地	12,222																																																												
計	18,548																																																												
関係会社長期借入金	13,289																																																												
科 目	貸借対照表計上額																																																												
建 物	2,912																																																												
土 地	8,230																																																												
計	11,142																																																												
関係会社長期借入金	4,199																																																												
<p>11 関係会社に対する負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">工事未払金 4,848 百万円</p>	<p>11 関係会社に対する負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">工事未払金 6,709 百万円</p>																																																												
<p>—————</p>	<p>12 平成14年6月27日開催の定時株主総会において、下記の欠損てん補を行っております。</p> <p style="text-align: right;">資本準備金 21,377 百万円 利益準備金 196 計 21,574</p>																																																												

前事業年度 (平成15年3月31日現在)	当事業年度 (平成16年3月31日現在)
_____	13 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は291百万円であります。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)	当事業年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取配当金 126百万円	1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取配当金 324百万円
2 固定資産売却益の内訳 土 地 84百万円 工具器具備品 0 計 85	2 固定資産売却益の内訳 建 物 22百万円
3 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。 リンデン・ウッド・リミテッド東京支店 94百万円	_____
4 固定資産売却損の内訳 建 物 80百万円 構 築 物 2 工具器具備品 0 土 地 0 計 84	4 固定資産売却損の内訳 土 地 16百万円
5 固定資産除却損の内訳 建 物 188百万円 構 築 物 16 工具器具備品 35 計 240	5 固定資産除却損の内訳 建 物 699百万円 構 築 物 26 工具器具備品 35 計 761

リース取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

有価証券

前事業年度（平成 15 年 3 月 31 日）

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。

当事業年度（平成 16 年 3 月 31 日）

区 分	貸借対照表計上額（百万円）	時 価（百万円）	差 額（百万円）
関連会社株式	1,800	5,724	3,924

（注）子会社株式で時価のあるものはありません。

税効果会計

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当 事 業 年 度 (平成16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	7,224
貸倒引当金否認額	2,365
固定資産評価損否認額	1,629
未払事業税否認額	1,459
貸倒損失否認額	900
株式評価損否認額	60
賞与引当金損金算入限度超過額	687
退職給付引当金損金算入限度超過額	742
販売促進費否認額	499
減価償却超過額	567
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	239
少額資産償却超過額	108
その他	164
繰延税金資産小計	16,905
評価性引当額	5,881
繰延税金資産合計	11,024
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	199
繰延税金負債合計	199
繰延税金資産の純額	10,824

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16年3月31日現在)
法定実効税率	42.05 %
(調 整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.62
税率変更による影響	0.69
住民税均等割等	0.34
評価性引当金増減による影響	4.91
その他	0.49
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.30

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

8 . 役 員 の 異 動 (平成 16 年 6 月 29 日付)

新任監査役候補

常勤監査役 片山 勝