

# 有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成15年4月1日  
(第31期) 至 平成16年3月31日

株式会社 レオパレス21

(591122)

## 表紙

第一部	企業情報	1
第1	企業の概況	1
	1. 主要な経営指標等の推移	1
	2. 沿革	3
	3. 事業の内容	4
	4. 関係会社の状況	6
	5. 従業員の状況	7
第2	事業の状況	8
	1. 業績等の概要	8
	2. 生産、受注及び販売の状況	11
	3. 対処すべき課題	12
	4. 事業等のリスク	12
	5. 経営上の重要な契約等	14
	6. 研究開発活動	14
	7. 財政状態及び経営成績の分析	14
第3	設備の状況	16
	1. 設備投資等の概要	16
	2. 主要な設備の状況	16
	3. 設備の新設、除却等の計画	18
第4	提出会社の状況	19
	1. 株式等の状況	19
	(1) 株式の総数等	19
	(2) 新株予約権等の状況	19
	(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	19
	(4) 所有者別状況	20
	(5) 大株主の状況	21
	(6) 議決権の状況	22
	(7) ストックオプション制度の内容	22
	2. 自己株式の取得等の状況	22
	3. 配当政策	23
	4. 株価の推移	23
	5. 役員の状況	24
	6. コーポレート・ガバナンスの状況	27
第5	経理の状況	28
	1. 連結財務諸表等	29
	(1) 連結財務諸表	29
	(2) その他	60
	2. 財務諸表等	61
	(1) 財務諸表	61
	(2) 主な資産及び負債の内容	84
	(3) その他	89
第6	提出会社の株式事務の概要	90
第7	提出会社の参考情報	91
第二部	提出会社の保証会社等の情報	92

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年6月30日
【事業年度】	第31期（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）
【会社名】	株式会社レオパレス21 （登録簿上の商号 株式会社 レオパレス二十一）
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 深山 祐助
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京 03 (5350) 0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京 03 (5350) 0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

# 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

### 1【主要な経営指標等の推移】

#### (1) 連結経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
売上高（百万円）	206,155	186,991	295,683	357,496	418,873
経常利益（百万円）	12,108	13,176	32,255	33,442	37,905
当期純損益（百万円）	△10,803	32,843	18,763	18,781	18,999
純資産額（百万円）	△12,577	17,386	44,759	65,307	76,458
総資産額（百万円）	337,283	343,039	372,954	404,853	411,925
1株当たり純資産額（円）	△119.08	158.73	363.00	470.44	550.12
1株当たり当期純損益（円）	△155.51	307.86	155.12	147.36	136.80
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益（円）	—	290.55	152.16	—	—
自己資本比率（％）	△3.73	5.07	12.00	16.13	18.56
自己資本利益率（％）	—	—	60.39	34.13	26.80
株価収益率（倍）	—	1.12	3.35	4.01	11.88
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	13,936	21,820	32,348	23,347	31,492
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△4,874	△7,895	△14,406	△21,011	△12,532
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△3,855	△11,048	△2,809	△1,010	△30,129
現金及び現金同等物の 期末残高（百万円）	21,729	24,659	39,901	41,217	30,735
従業員数（人）	2,951	3,693	4,228	4,385	5,702
[外、平均臨時雇用者数]	[—]	[—]	[—]	[—]	[714]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がない期は記載しておりません。

3. 第27期の自己資本利益率については、純資産額がマイナスのため、記載しておりません。

なお、第28期については、第27期の純資産額がマイナスのため、純資産額の平均残高の算定が合理的ではないので記載しておりません。

4. 株価収益率については、1株当たり当期純損益が損失(△)の期は記載しておりません。

5. 第30期から「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、同基準及び適用指針の適用に伴う影響については、第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表の(1株当たり情報)注記事項をご参照ください。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
売上高(百万円)	200,378	181,078	289,562	351,775	413,239
経常利益(百万円)	15,354	15,060	30,613	37,516	43,710
当期純損益(百万円)	2,412	△39,644	15,831	23,733	25,883
資本金(百万円)	30,524	31,134	33,274	37,500	37,500
発行済株式総数(千株)	105,671	109,606	123,412	139,543	139,543
純資産額(百万円)	62,736	24,496	44,083	76,446	100,607
総資産額(百万円)	375,478	316,556	340,183	396,220	423,314
1株当たり純資産額(円)	593.69	223.49	357.52	548.34	721.80
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)(円)	—	—	—	15.00 (—)	15.00 (—)
1株当たり当期純損益(円)	34.70	△371.40	130.88	185.32	185.68
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益(円)	—	—	128.38	—	—
自己資本比率(%)	16.71	7.74	12.96	19.29	23.77
自己資本利益率(%)	4.59	△90.89	46.17	39.38	29.24
株価収益率(倍)	11.24	—	3.97	3.19	8.75
配当性向(%)	—	—	—	8.09	8.08
従業員数(人) [外、平均臨時雇用者数]	2,281 [—]	3,003 [—]	3,520 [—]	3,661 [—]	4,572 [713]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第30期、第31期の1株当たり配当額15円には、それぞれ設立30周年記念配当5円と上場記念配当5円が含まれております。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がない期は記載しておりません。

なお、第28期については、当期純損失(△)のため、記載しておりません。

4. 株価収益率については、1株当たり当期純損益が損失(△)の期は記載しておりません。

5. 提出会社の経営指標等については、第29期より自己株式を資本に対する控除項目としており、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算しております。

6. 第30期から「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、同基準及び適用指針の適用に伴う影響については、第5 経理の状況 2. 財務諸表等(1)財務諸表の(1株当たり情報)注記事項をご参照ください。

## 2【沿革】

年月	概要
昭和48年 8月	資本金300万円で東京都中野区に株式会社ミヤマを設立し、不動産仲介業を主として営業を開始
昭和56年 1月	一戸建住宅の分譲販売を開始
昭和58年 7月	本社を東京都中野区新井に移転
昭和60年 4月	A T M事業部（現営業総本部）を創設し、都市型アパート「レオパレス21」の販売を本格的開始 (株)東京ミヤマホームを吸収合併
昭和61年 4月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
昭和61年10月	ファイナンス事業部を創設し、金融貸付事業を本格的開始
昭和62年 2月	(株)ユニツアーズ（現(株)ミヤマトラベル）の株式を100%取得
昭和63年 1月	グアムに100%出資の子会社 Miyama Guam, Inc.（現 MDI Guam Corporation）を設立 会員制入居システム「キューブクラブ」（現「レオパレスクラブ」）を発足し、会員募集開始
昭和63年 8月	トーヨーミヤマ工業(株)を千葉県木更津市に設立し、50%資本参加
平成元年 2月	社団法人日本証券業協会東京地区協会（現日本証券業協会）に登録
平成元年 5月	ホテル事業部（現ホテル事業本部）を創設し、ホテル事業を本格的開始
平成元年10月	株式会社ミヤマから株式会社エムディアイに商号変更
平成 2年 6月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. の株式を49%取得
平成 3年 3月	本社新社屋（東京都中野区本町）完成、本社移転
平成 3年12月	グアムに間接100%出資の子会社 Miyama Guam Distributing Corporationを設立
平成 4年 5月	グアムに間接100%出資の子会社 Miyama Travel Guam, Inc. を設立
平成 4年 7月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. の株式を100%取得
平成 8年 9月	グアムに間接100%出資の子会社 MGC Service Corporationを設立
平成11年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」（現「マンスリーレオパレスフラット」） の販売を開始
平成12年 7月	株式会社エムディアイから株式会社レオパレス二十一に商号変更
平成13年 8月	当社賃貸アパート「レオパレス21」を投資対象とした不動産証券化を実施
平成14年 8月	入居者向けブロードバンドサービス「LEO-NET」（現「Leopalace BB」）を開始
平成16年 1月	(株)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)の株式及び社債を取得
平成16年 3月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び連結子会社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。

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

なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

アパート建築請負事業……………アパート等の建築工事の請負を行っており、建築資材の一部を関連会社であるトーヨーミヤマ工業㈱から調達しております。

賃貸事業……………自社物件の賃貸及び管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、並びにアパート等の営繕工事を行っております。

また、「レオパレス会員」等を対象にした家具・家電の販売等の諸サービス事業を行っております。

海外子会社のMiyama Real Estate U.S.A., Inc. はアメリカにおいて不動産賃貸等の事業を営んでおりますが、同社は現在実質的には休眠会社となっております。

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・スリーは賃貸不動産の証券化を行っております。

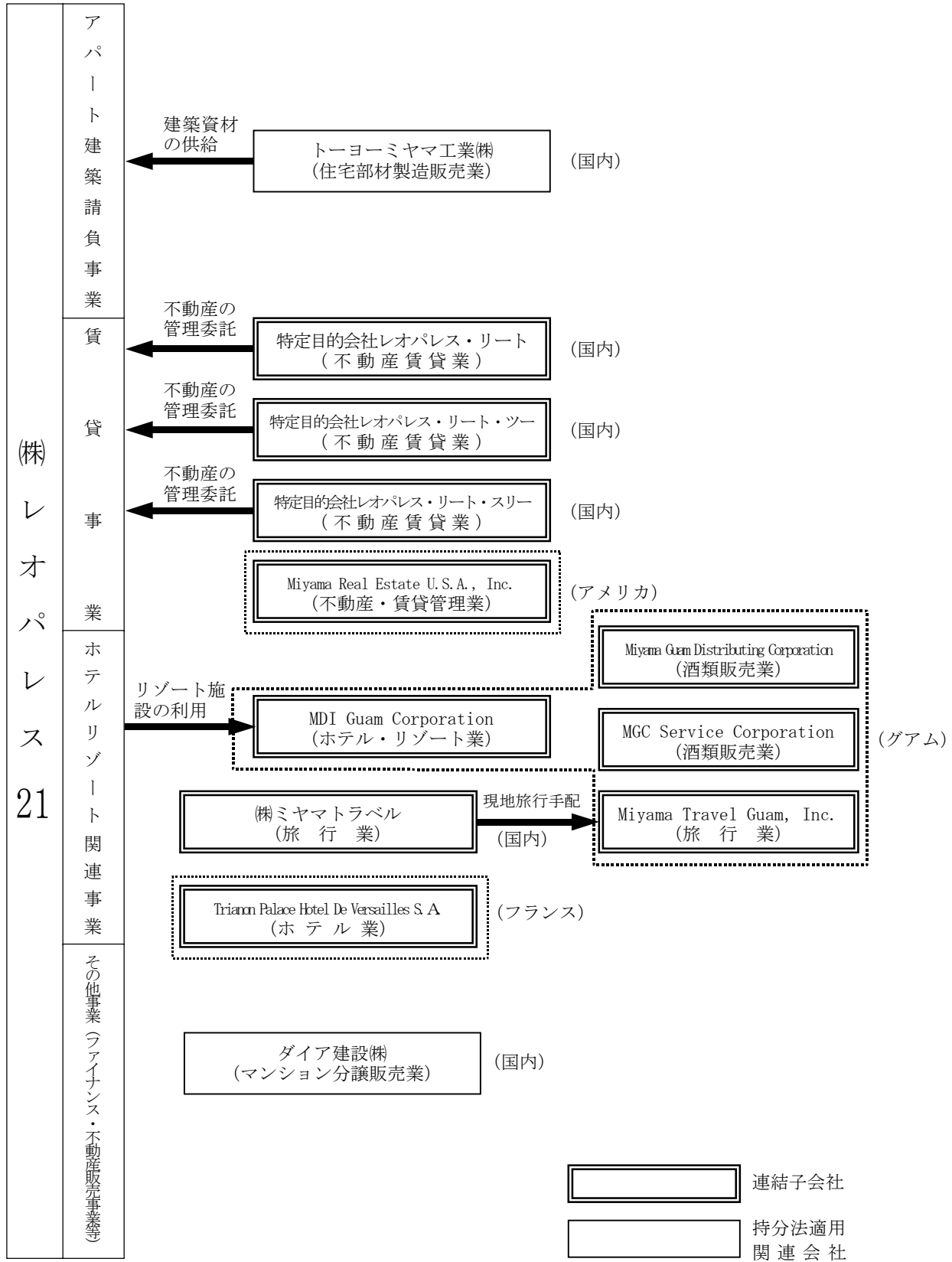
ホテルリゾート関連事業……………海外子会社のMDI Guam Corporation（以下MGCと略す。Miyama Guam Distributing Corporation及びMGC Service Corporationは酒類販売を業とするMGCの子会社）は、グアム島において大型リゾート事業を行っており、当社はMGC所有施設の利用権を得て会員権を販売しております。

同じく海外子会社のTrianon Palace Hotel De Versailles S.A. は、フランスでホテルを運営しております。また、㈱ミヤマトラベル及び同社の子会社であるMiyama Travel Guam, Inc. は旅行業を営んでおります。

その他事業……………当社物件の購入資金等を融資する不動産担保貸付等の金融業（平成4年3月期以降は、主として既存貸付金の回収及び債権管理業務のみを行っております。）、戸建住宅等の建築販売及び当社が運営管理するアパート入居者向けのブロードバンド事業を行っております。

[事業の系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。





#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) MDI Guam Corporation *	米国信託統治領グアム	26,000千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100	当社のホテルリゾート 関連事業の一環として グアムにおいてホテル、 リゾート施設の運営を行 っております。 役員の兼任あり。 資金援助あり。
Miyama Guam Distributing Corporation	米国信託統治領 グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
MGC Service Corporation	米国信託統治領 グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
Miyama Real Estate U. S. A., Inc.	米国 カリフォルニア州	16,000千米ドル	賃貸事業	100	役員の兼任あり。 資金援助あり。
Trianon Palace Hotel De Versailles S. A.	フランス ベルサイユ	5,442千ユーロ	ホテルリゾート 関連事業	100	役員の兼任あり。 資金援助あり。
㈱ミヤマトラベル	東京都中野区 本町	30百万円	ホテルリゾート 関連事業	100	役員の兼任あり。 資金援助あり。
Miyama Travel Guam, Inc.	米国信託統治領 グアム	10千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	役員の兼任あり。
特定目的会社 レオパレス・リート *	東京都中野区 本町	特定資本 10万円 優先資本 8,000百万円	賃貸事業	優先資本の 37.5	賃貸不動産の証券化 役員の兼任あり。
特定目的会社 レオパレス・リート・ ツー *	東京都中野区 本町	特定資本 10万円 優先資本 12,000百万円	賃貸事業	優先資本の 33.3	賃貸不動産の証券化 役員の兼任あり。
特定目的会社 レオパレス・リート・ スリー *	東京都中野区 本町	特定資本 10万円 優先資本 6,000百万円	賃貸事業	優先資本の 25.0	賃貸不動産の証券化 役員の兼任あり。
(持分法適用関連会社) トーヨーミヤマ工業㈱	千葉県木更津市	100百万円	アパート 建築請負事業	50	役員の兼任あり。 資金援助あり。
ダイア建設㈱	東京都新宿区 新宿	21,368百万円	その他事業	37.4	役員の兼任あり。

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. \*は特定子会社に該当いたします。

3. 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・スリーの優先資本は、法令及び同社の定款に別段の定めがある場合を除き議決権を有しておりません。また、上記3社に対する持分は50%以下であります。また、実質的に支配しているため子会社を含めております。なお、上記3社及びダイア建設㈱は、有価証券報告書を提出しております。

4. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数となっております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社における状況

当連結会計年度末における従業員数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。

平成16年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
アパート建築請負事業	2,332 [ 19]
賃貸事業	1,975 [683]
ホテルリゾート関連事業	1,171 [ 2]
その他事業	21 [ -]
全社（共通）	203 [ 10]
合計	5,702 [714]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は[ ]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成16年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与（円）
4,572 [713]	29才 3ヵ月	3年 2ヵ月	4,503,791

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は[ ]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金（時間外勤務手当）を含んでおります。
3. 従業員数が前期末に比し、911名増加しております。これは、営業基盤の強化拡充に伴う定期採用等による増加であります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

◎以下に掲げる金額については消費税抜きの金額によっております。

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度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売費及び一般管理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）、主にグア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。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SARS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施設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発生から、売上高は25億90百万円（前連結会計年度比77.6%増）、営業損失は35億14百万円（前連結会計年度比184.6%増）となりました。

所在地別セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

a. 日本

当社単体において、アパート建築請負部門の増収により、売上高は、4,135億82百万円（前連結会計年度比617億91百万円の増加）となり、営業利益は532億65百万円（前連結会計年度比82億12百万円の増加）となりました。

b. 米国信託統治領グアム

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・グアムを経営するMDI Guam Corporation等の子会社による売上高は、33億8百万円（前連結会計年度比3億30百万円の減少）となり、営業損失は20億37百万円（前連結会計年度比10億72百万円の増加）となりました。

c. 仏国

ベルサイユにてトリアノンパレス・ア・ウェスティンホテルを経営するTrianon Palace Hotel De Versailles S.A.による売上高は19億82百万円（前連結会計年度比83百万円の減少）となり、営業損失は3億64百万円（前連結会計年度比2億46百万円の増加）となりました。

## (2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は307億35百万円と前連結会計年度末に比べ104億82百万円の減少となりました。

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等）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。

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、純資産額は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【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

### (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。

### 3 【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、コンドミニアム、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。

### 4 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があるリスクには、次のようなものがあります。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ア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。公表された適用指針に則り検討した結果、減損損失は連結子会社MDI Guam Corporationにおいて約488億円、当社で約112億円、グループ全体で約600億円と試算されました。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。

## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループに関する財政状態及び経営成績の分析・検討内容は原則として連結財務諸表に基づいて分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成16年3月31日）現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 経営成績について

#### ① 売上高

当連結会計年度の売上高は4,188億73百万円と前連結会計年度比613億77百万円（17.2%）増加となりました。これは、売上高の約98%を占める2大事業、即ちアパート建築請負部門において受注が順調であったこと、賃貸部門において管理戸数が前連結会計年度比43千戸増加したことが主な要因であります。

#### ② 売上総利益

売上総利益は主に売上高の増加に伴い、1,057億88百万円と前連結会計年度比171億49百万円（19.3%）増加となりました。

#### ③ 営業利益

営業利益は483億17百万円と前連結会計年度比66億67百万円（16.0%）増加となりました。なお、売上高営業利益率は11.5%（前連結会計年度11.6%）となりました。

販売費及び一般管理費が574億71百万円と前連結会計年度比104億82百万円（22.3%）増加となりましたが、これは主に、賃貸部門の営業体制強化の一環として店舗を拡充したことによるものであります。

#### ④ 経常利益

経常利益は379億5百万円と前連結会計年度比44億63百万円（13.3%）増加となりました。なお、売上高経常利益率は9.0%（前連結会計年度9.3%）となりました。

これは主に、グアム子会社において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であります。なお、支払利息は51億13百万円でした。

#### ⑤ 当期純利益

当期純利益は189億99百万円と前連結会計年度比2億18百万円（1.2%）増加となりました。なお、売上高当期純利益率は4.5%（前連結会計年度5.3%）、1株当たり当期純利益は136.80円となりました。

これは主に、法人税等が167億78百万円と前連結会計年度比59億36百万円（54.8%）増加したためであります。なお、特別利益が投資有価証券売却益等により14億79百万円、特別損失が貸倒引当金繰入額等により27億33百万円ありました。

なお、事業の種類別セグメントの売上高および営業利益については、第2 事業の状況 1. 業績等の概要 (1) 業績に記載しております。

(2) 財政状態について

① 総資産

当連結会計年度末の総資産は4,119億25百万円となり、前連結会計年度末比70億72百万円（1.7%）増加いたしました。その主な内訳は、流動資産が1,302億10百万円と前連結会計年度末比18億59百万円（1.4%）の増加、固定資産が2,812億83百万円と前連結会計年度末比48億33百万円（1.7%）の増加であります。

② 固定資産

有形固定資産は2,386億55百万円となり、前連結会計年度末比49億88百万円（2.0%）減少いたしました。これは主に国内（当社単体）において賃貸用不動産の取得等およびグアム子会社においてリゾート関係設備投資を行いました。また、グアム子会社において円高による期末換算に伴う資産の減少が上回ったためであります。

また、投資その他の資産は420億56百万円となり、前連結会計年度末比98億69百万円（30.7%）増加いたしました。これは主に、ダイア建設株式会社の株式および社債の取得、一括借上前払家賃制度による長期前払費用の増加等があったためであります。

③ 負債

負債の合計は3,177億84百万円となり、前連結会計年度末比42億44百万円（1.3%）減少いたしました。そのうち借入金等（借入金および社債）は、借入金の削減に努めた結果1,626億65百万円となり、前連結会計年度末比203億81百万円（11.1%）減少いたしました。なお、今後も毎期200億円程度削減し、借入金等残高1,000億円以下を目指してまいります。

④ 資本

資本の合計は764億58百万円となり、前連結会計年度末比111億50百万円（17.1%）増加いたしました。これは主に当期純利益が増加した一方で、円高に伴い為替換算調整勘定の減少があったためであります。

この結果、自己資本比率は18.6%（前連結会計年度末16.2%）、1株当たり純資産額は550.12円となりました。

なお、キャッシュ・フローの状況については、第2 事業の状況 1. 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローに記載しております。

### 第3【設備の状況】

◎以下に掲げる金額については消費税等抜き金額によっております。

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループが、当連結会計年度に実施した設備投資の主なもののうち、賃貸事業においては、賃貸用不動産として55億60百万円の投資を行いました。また、ホテルリゾート関連事業においては、グアム島の総合リゾート施設完成のため平成13年3月期より順次着手しておりました「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」内ホテルの内装工事およびその周辺整備工事が平成15年12月に完了いたしました。この内装および周辺整備工事に51億51百万円の投資を行いました。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成16年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 及び構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都中野区)	全社	事務所	3,489	12,133 (2,984.84)	903	16,526	656
船橋支店 (千葉県船橋市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	店舗	268	277 (270.45)	5	551	57
町田支店 (東京都町田市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	店舗	140	312 (224.60)	1	453	33
藤沢支店 (神奈川県藤沢市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	店舗	867	2,006 (731.50)	6	2,880	35
八王子支店 (東京都八王子市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	店舗 マンション	357	505 (212.35)	3	866	25
八重洲支店 (東京都中央区)	賃貸事業	店舗 マンション	682	808 (368.38)	10	1,501	21
大阪支店 (大阪市北区)	アパート建築請負事業 賃貸事業	店舗	1,387	5,459 (679.70)	74	6,921	219
自由が丘ビル (東京都目黒区)	賃貸事業 その他事業	貸ビル 事務所	200	137 (366.97)	0	337	2
中野第2ビル (東京都中野区)	賃貸事業	貸ビル 事務所	211	895 (410.90)	2	1,109	14
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃貸事業	貸ビル	40	48 (144.03)	—	89	—
府中ビル (東京都府中市)	賃貸事業	貸ビル	460	381 (1,444.24)	—	841	—
戸塚ビル (横浜市戸塚区)	賃貸事業	貸ビル	80	801 (6,491.18)	—	882	—
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃貸事業	マンション	300	1,151 (19,146.83)	—	1,452	—
レオバード大山 (東京都板橋区)	賃貸事業	マンション	95	117 (257.57)	0	212	—
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	スポーツクラブ マンション	755	1,055 (1,074.53)	2	1,814	7

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 及び構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
ホテルレオパレス旭川 (北海道旭川市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	ホテル 店舗	846	137 (516.19)	42	1,026	33
ホテルレオパレス札幌 (札幌市中央区)	アパート建築請負事業 賃貸事業	ホテル 店舗	1,563	1,340 (1,378.31)	26	2,929	69
ホテルレオパレス仙台 (仙台市青葉区)	アパート建築請負事業 賃貸事業	ホテル 店舗	534	680 (1,880.82)	70	1,284	93
ホテルレオパレス新潟 (新潟県新潟市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	ホテル 店舗	688	200 (978.55)	36	925	40
ホテルレオパレス名古屋 (名古屋市千種区)	アパート建築請負事業 賃貸事業	ホテル 店舗	1,544	2,804 (1,575.98)	76	4,425	159
ホテルレオパレス四日市 (三重県四日市市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	ホテル 店舗	294	131 (389.20)	16	442	39
ホテルレオパレス岡山 (岡山県岡山市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	ホテル 店舗	785	255 (699.73)	48	1,089	56
レオパレス広尾 他611棟 (東京都港区 他)	賃貸事業	アパート	24,022	66,261 (137,472.63)	7	90,290	—
名古屋市中区 他3件	賃貸事業	マンション等 用地	—	2,467 (2,833.69)	—	2,467	—

(注) 1. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の 内 容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
立川支店 他80支店 (東京都立川市 他)	アパート建築請負事業 賃貸事業	店舗	622	—	236	858	2,277
川崎支店 他5支店 (川崎市中原区 他)	アパート建築請負事業	店舗	0	—	2	2	59
新宿支店 他118支店 (東京都新宿区 他)	賃貸事業	店舗	632	—	168	800	674
大宮物流 他2倉庫 (さいたま市北区 他)	全社	倉庫	9	—	10	20	3

なお、上記賃借設備の年間賃借料は、アパート建築請負事業は949百万円、賃貸事業は1,367百万円、  
全社は46百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(251,095戸)を一括借上し転貸しております。

(注) 2. 上記の他、休止固定資産として、以下のものがあります。

所在地	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額	
			土地 (百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	合計 (百万円)
香川県東かがわ市 他1件	全社	更地	1,958 (1,241,258.38)	1,958

(注) 3. 上記の他、主要なリース設備として以下のものがあります。

所在地	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	数量 (セット)	当期リース料 (百万円)	リース契約残高 (百万円)
国内賃貸用不動産	賃 貸 事 業	賃貸用不動産備え付け 家具・電化製品等	84,663	2,242	5,374
国内賃貸用不動産	賃 貸 事 業	ミニストレイジ	7,000	490	864
国内賃貸用不動産	そ の 他 事 業	ブロードバンド設備等	62,714	1,042	4,615

(2) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
MDI Guam Corporation	レオパレスリゾート・ マネンガンヒルズ・グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル・ スポーツ 施設他	54,908	2,118 (1,003,192.00)	1,187	58,214	578
MDI Guam Corporation	ウェスティンリゾート・ グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル	16,207	1,426 (20,582.00)	158	17,791	309
Trianon Palace Hotel De Versailles S. A.	トリアノンパレス・ア・ ウェスティンホテル (フランスベルサイユ)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル	2,068	94 (29,564.00)	247	2,410	217

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定日	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	レオパレスFlat 名古屋新栄 他3棟 (名古屋市中区他)	賃貸事業	賃貸用不動産	6,341	2,895	自己資金	平成14年9月	平成17年12月

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	250,000,000
計	250,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株） （平成16年3月31日）	提出日現在発行数（株） （平成16年6月30日）	上場証券取引所又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	139,543,915	139,543,915	東京証券取引所 （市場第一部）	—
計	139,543,915	139,543,915	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 （千株）	発行済株式 総数残高 （千株）	資本金増減額 （百万円）	資本金残高 （百万円）	資本準備金 増減額 （百万円）	資本準備金 残高 （百万円）
平成12年2月16日 （注）1	41,230	105,671	8,039	30,524	8,039	29,776
平成12年4月1日 ～ 平成13年3月31日 （注）2	3,935	109,606	609	31,134	609	30,386
平成13年4月1日 ～ 平成14年3月31日 （注）2	13,806	123,412	2,139	33,274	2,139	32,526
平成14年6月27日 （注）3	—	123,412	—	33,274	△21,377	11,148
平成14年8月10日 （注）4	—	123,412	—	33,274	△2,830	8,318
平成14年12月12日 （注）5	15,000	138,412	3,930	37,204	3,930	12,248
平成15年1月9日 （注）6	1,131	139,543	296	37,500	296	12,544

（注）1. 第三者割当による増加であります。

第三者割当株式数 41,230千株、発行価格 390円、資本組入額 195円

2. 転換社債の株式への転換による増加であります。

平成12年8月22日に発行いたしました2004年満期海外発行円建転換社債については、平成13年6月28日をもちまして全て株式に転換されました。なお、転換価格及び資本組入額は次のとおりであります。

転換価格 310円

資本組入額 転換により発行する株式の発行価格に0.5を乗じ、その結果、1円未満の端数を生じる時はその端数を切りあげた額としております。

ただし、1株当たりの資本組入額は、当社額面金額を下回らないものとしております。

3. 欠損てん補による取崩しであります。
4. その他資本剰余金への振替であります。
5. 公募による増加であります。

発行株式数 15,000千株、発行価格 524円、資本組入額 262円

6. 第三者割当による増加であります。

第三者割当株式数 1,131千株、発行価格 524円、資本組入額 262円

(4) 【所有者別状況】

平成16年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数1,000株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等	外国法人等のうち個人	個人その他	計	
株主数（人）	－	32	17	264	156	2	6,816	7,285	－
所有株式数（単元）	－	24,399	2,484	8,542	41,065	3	62,677	139,167	376,915
所有株式数の割合（％）	－	17.53	1.78	6.14	29.51	0.00	45.04	100	－

- (注) 1. 自己株式159,692株は「個人その他」に159単元、「単元未満株式の状況」に692株含まれております。
2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が267単元含まれております。
3. 平成16年3月18日開催の当社取締役会の決議により、1単元の株式数は平成16年5月6日付をもって1,000株から100株になっております。

## (5) 【大株主の状況】

平成16年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
深山 祐助	東京都西東京市新町四丁目11番5号	28,949	20.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,602	6.88
バンクオブニューヨークフォーゴールドマン サックスインターナショナルエクイティ (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	ピーターバラ コート 133 フリート ストリート ロンドン EC4A 2BB 英国 (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	6,305	4.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,670	3.34
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券会社東京支店)	133 フリート ストリート ロンドン EC4A 2BB 英国 (東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	3,807	2.72
ザチェアスマンハッタンバンク エヌエイロンドン (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	ウールゲート ハウス コールマンストリート ロンドン EC2P 2HD 英国 (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	3,339	2.39
トーヨーカネツ株式会社	東京都江東区東砂八丁目19番20号	2,745	1.96
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	P.O. BOX 351 ボストン マサチューセッツ 02101 米国 (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	2,228	1.59
ザバンクオブニューヨーク トリーティージェスデックアカウント (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	ワン ウォール ストリート ニューヨーク 10286 米国 (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	1,696	1.21
野口 孝行	東京都中野区中央四丁目47番7号	1,513	1.08
計	—	64,858	46.47

(注) 1. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	9,501 千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	4,464 千株

2. タワー投資顧問株式会社から平成16年4月6日付で大量保有報告書の提出があり、平成16年3月31日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けましたが、当社として期末日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
タワー投資顧問株式会社	東京都港区芝大門一丁目12番16号 住友芝大門ビル2号館2階	7,137	5.11



## (6) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成16年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 159,000 (相互保有株式) 普通株式 800,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式138,208,000	137,941	—
単元未満株式	普通株式 376,915	—	—
発行済株式総数	139,543,915	—	—
総株主の議決権	—	137,941	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が267,000株含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数267個は含まれておりません。

## ② 【自己株式等】

平成16年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数割合(%)
(自己保有株式) ㈱レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	159,000	—	159,000	0.11
(相互保有株式) トーヨーミヤマ工業㈱	千葉県木更津市築地2番地	800,000	—	800,000	0.57
計	—	959,000	—	959,000	0.68

## (7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

## (1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

## ① 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

## ② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

平成16年6月30日現在

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議	—	—	—

(注) 平成16年6月29日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当社は商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けることができる。」旨を定款に定めております。

### 3 【配当政策】

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、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円の配当を実施いたしました。

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いく所存であります。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。

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
最高（円）	652	435	668	960	1,799
最低（円）	314	205	285	475	560

(注) 株価は、平成16年3月24日以前は日本証券業協会におけるものであり、平成16年3月25日以降は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成15年10月	11月	12月	平成16年1月	2月	3月
最高（円）	1,320	1,170	1,180	1,200	1,320	1,799
最低（円）	871	873	968	980	1,150	1,270

(注) 株価は、平成16年3月24日以前は日本証券業協会におけるものであり、平成16年3月25日以降は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	代表取締役	深山 祐助	昭和20年7月29日生	昭和43年4月 丸萬商事株式会社入社 昭和48年8月 当社設立代表取締役社長（現任） 昭和62年10月 Miyama Real Estate U.S.A., Inc. 代表取締役社長（現任） 昭和63年1月 MDI Guam Corporation 代表取締役社長（現任）	28,949
取締役副社長	営業総本部 総本部長	大場 富夫	昭和20年2月23日生	昭和46年4月 株式会社朝日広告社入社 昭和60年1月 当社入社総合企画部長 昭和60年6月 当社取締役 昭和63年1月 当社広告事業部長 平成2年4月 当社専務取締役 平成6年7月 当社千葉営業部長 平成8年1月 当社取締役副社長（現任） 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社営業総本部総本部長（現任）	127
専務取締役	営業総本部 副本部長	北川 芳輝	昭和24年4月20日生	昭和45年4月 丸萬商事株式会社入社 昭和49年1月 当社入社 昭和52年4月 当社高円寺第2店部長 昭和52年6月 当社取締役 昭和52年8月 当社営業部長 昭和58年6月 当社専務取締役（現任） 平成6年10月 当社九州営業部長 平成8年11月 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社不動産事業部担当 平成13年7月 当社営業総本部副本部長（現任）	796
専務取締役	賃貸事業本部 本部長	深山 英世	昭和32年11月13日生	昭和52年10月 当社入社 平成2年4月 当社営業第三部長 平成2年6月 当社取締役 平成5年1月 当社埼玉営業部長 平成8年1月 当社常務取締役 平成8年11月 当社賃貸事業本部本部長（現任） 平成15年4月 当社専務取締役（現任）	104
専務取締役	営業総本部 副本部長	笹原 邦昭	昭和22年7月4日生	昭和45年4月 株式会社エービーシー商会入社 平成9年2月 当社入社社長室長 平成10年4月 当社営業総本部部長 平成10年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長（現任） 平成11年4月 当社常務取締役 平成15年4月 当社専務取締役（現任）	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常務取締役	ホテル事業本部 本部長	西田 次郎	昭和19年10月10日生	昭和47年3月 日本ビューホテル株式会社入社 平成元年6月 当社入社ホテル事業部長 平成3年6月 当社取締役 平成5年9月 ㈱ミヤマトラベル 代表取締役社長 (現任) 平成8年11月 当社建築事業部長 平成11年6月 当社常務取締役 (現任) 平成14年5月 当社営業総本部担当 平成14年12月 当社ホテル・リゾート事業本部長 平成15年8月 Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. 代表取締役社長 (現任) 平成16年4月 当社ホテル事業本部本部長 (現任)	2
常務取締役	人事部長	上原 義則	昭和23年1月27日生	昭和46年3月 日本ビューホテル株式会社入社 平成元年7月 当社入社 平成4年4月 当社関連事業業務部長 平成5年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 (現任) 平成11年7月 当社人事部長兼総務部長 平成14年5月 当社人事部長 (現任)	2
取締役	経理部担当	篠崎 敬一郎	昭和33年7月14日生	昭和56年4月 池田建設株式会社入社 昭和60年2月 当社入社 平成6年5月 当社大阪営業部長 平成6年6月 当社取締役 (現任) 平成8年11月 当社人事部長兼総務部長 平成11年7月 当社賃貸事業部長 平成12年6月 当社賃貸事業部副本部長 平成14年5月 当社経理部担当 (現任)	4
取締役	建築事業部長	木村 鋼	昭和30年1月19日生	昭和56年4月 株式会社京王映画入社 昭和59年5月 当社入社 平成7年5月 当社建築事業部建築部長 平成11年6月 当社取締役 (現任) 平成14年5月 当社建築事業部長 (現任)	21
取締役	総務部長	坂口 康英	昭和22年10月3日生	昭和45年4月 オリエント商事株式会社入社 平成5年10月 当社入社 平成6年5月 当社建築事業部業務部長 平成11年6月 当社取締役 (現任) 平成11年7月 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社賃貸事業部副本部長 平成13年7月 当社営業総本部副本部長 平成14年5月 当社総務部長 (現任)	3
取締役	賃貸事業本部 副本部長	三池 嘉一	昭和32年7月8日生	昭和51年4月 株式会社三景入社 昭和55年10月 当社入社 平成11年4月 当社営業総本部部長 平成11年6月 当社取締役 (現任) 当社営業総本部副本部長 平成15年10月 当社賃貸事業本部副本部長 (現任)	57

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役	リゾート事業本部 本部長	阿部 聡	昭和31年7月29日生	昭和55年4月 株式会社リクルート入社 平成12年6月 当社入社賃貸事業部企画部長 当社取締役(現任) 平成14年12月 当社ホテル・リゾート事業本部 リゾート事業部長 平成16年4月 当社リゾート事業本部本部長 (現任)	20
取締役	賃貸事業本部 副本部長	北川 洋輔	昭和30年1月8日生	昭和52年11月 株式会社新都ホーム入社 昭和53年10月 当社入社 平成10年4月 当社賃貸事業部大阪店部長 平成10年7月 当社上信越営業部長 平成11年4月 当社北関東営業部長 平成11年6月 当社賃貸事業部法人営業部長 平成12年1月 当社賃貸事業部部長 平成15年6月 当社取締役(現任) 当社賃貸事業本部副本部長(現任)	50
取締役	営業総本部 副本部長	深山 忠広	昭和41年1月21日生	昭和60年9月 当社入社 平成10年7月 当社神奈川営業本部長 平成14年10月 当社営業総本部部長 平成15年6月 当社取締役(現任) 当社営業総本部副本部長(現任)	3
常勤監査役	—	香田 義隆	昭和10年7月7日生	昭和30年4月 株式会社協和銀行入行 平成2年2月 当社入社社長室付部長 平成2年4月 当社人事部長 平成2年6月 当社取締役 平成8年11月 当社内部監査室長 平成11年6月 当社常勤監査役(現任)	1
常勤監査役	—	片山 勝	昭和18年11月2日生	平成14年5月 ダイア建設株式会社入社 平成14年6月 同社取締役副社長 平成16年2月 当社入社 平成16年6月 当社常勤監査役(現任)	—
常勤監査役	—	古畑 克巳	昭和27年4月25日生	昭和55年8月 公認会計士古畑克巳事務所設立 昭和60年6月 当社常勤監査役(現任)	—
監査役	—	土橋 榮一	昭和2年1月28日生	昭和60年11月 株式会社直久代表取締役社長 (現任) 平成6年6月 当社監査役(現任)	—
計					30,152

(注) 1. 監査役 古畑克巳及び土橋榮一の両名は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める「社外監査役」であります。

2. 専務取締役北川芳輝と取締役北川洋輔は兄弟であります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

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いく方針であります。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いく所存であります。

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、監査機能の充実を図るため今回1名増員し4名といたしました。うち、2名が社外監査役であります。公正で充実した監査役制度となる体制を敷いており、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。

当期に取締役および監査役に支払われた報酬の額は、取締役16名（当期中に退任した取締役2名を含む）に対し、合計323百万円、監査役3名に対し、合計24百万円の総額347百万円であります。なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額は含まれておりません。

また、監査報酬としてあずさ監査法人に支払われた報酬の額は、監査契約に基づく監査証明に係る報酬が35百万円、上記以外に係る報酬が7百万円となっております。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

また、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）及び前事業年度（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表については、朝日監査法人により監査を受け、当連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）及び当事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表については、あずさ監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けている朝日監査法人は、平成16年1月1日に名称を変更し、あずさ監査法人となりました。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金預金	※7	41,367		30,735	
2. 売掛金及び 完成工事未収入金		29,241		31,699	
3. 営業貸付金	※7	20,137		16,737	
4. 有価証券	※7	19		164	
5. 販売用不動産	※8	—		133	
6. 未成工事支出金		3,716		3,747	
7. その他の棚卸資産		480		746	
8. 繰延税金資産		6,064		9,493	
9. 未収入金		19,820		24,017	
10. その他	※7	9,208		14,358	
11. 貸倒引当金		△1,705		△1,623	
流動資産合計		128,351	31.7	130,210	31.6
II 固定資産					
(1) 有形固定資産					
1. 建物及び構築物 減価償却累計額	※2 ※7 ※8	129,997 33,552	96,445	150,497 35,707	114,790
2. 土地	※4		105,127		106,458
3. 建設仮勘定			39,977		14,053
4. その他 減価償却累計額		9,451 7,358	2,093	10,881 7,528	3,353
有形固定資産合計			243,644		238,655
(2) 無形固定資産			619		570
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券	※1 ※7		6,436		7,697
2. 長期貸付金			2,567		2,444
3. 繰延税金資産			246		1,330
4. 固定化営業債権	※5 ※7		17,100		15,821
5. 長期前払費用	※2		18,525		26,119
6. その他	※7		3,246		3,560
7. 貸倒引当金			△15,936		△14,918
投資その他の資産合計			32,186	8.0	42,056
固定資産合計			276,450	68.3	281,283
III 繰延資産					
1. 創立費			51		39
2. 社債発行費			—		392
繰延資産合計			51	0.0	431
資産合計			404,853	100.0	411,925



区分	注記 番号	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)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金及び工事未払金		59,771		72,921	
2. 短期借入金	※2 ※3 ※7	33,042		24,203	
3. 一年内償還予定の社債		—		1,435	
4. 未払金	※2 ※7	9,677		10,572	
5. 未払費用		59		52	
6. 未払法人税等		13,323		16,755	
7. 前受金		14,232		21,699	
8. 未成工事受入金		11,602		10,418	
9. 賞与引当金		1,423		1,689	
10. その他	※2	4,030		6,531	
流動負債合計		147,164	36.3	166,278	40.3
II 固定負債					
1. 社債		—		14,197	
2. 長期借入金	※2 ※3 ※7	150,004		122,829	
3. 長期未払金	※2 ※7	6,201		201	
4. 退職給付引当金		1,429		1,958	
5. 預り敷金保証金	※2	17,183		12,276	
6. その他		45		42	
固定負債合計		174,864	43.2	151,505	36.8
負債合計		322,028	79.5	317,784	77.1
(少数株主持分)					
少数株主持分		17,516	4.3	17,683	4.3
(資本の部)					
I 資本金					
	※9	37,500	9.3	37,500	9.1
II 資本剰余金					
		15,407	3.8	15,495	3.8
III 利益剰余金					
		19,519	4.8	36,428	8.8
IV その他有価証券評価差額金					
		△106	△0.0	291	0.1
V 為替換算調整勘定					
		△6,649	△1.6	△12,964	△3.1
VI 自己株式					
	※9	△364	△0.1	△293	△0.1
資本合計		65,307	16.2	76,458	18.6
負債、少数株主持分及び 資本合計		404,853	100.0	411,925	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成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)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 請負事業売上高		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
II 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
売上総利益			88,639		105,788
III 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
営業利益			41,650		48,317
IV 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
V 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
経常利益			33,442		37,905

区分	注記 番号	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)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
VI 特別利益					
1. 固定資産売却益	※1	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
VII 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
税金等調整前当期純利益			30,129		36,651
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
少数株主利益			505		873
当期純利益			18,781		18,999

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)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高					15,407
資本準備金期首残高		32,526	32,526		
II 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
III 資本剰余金減少高					
資本準備金取崩額		21,377	21,377	—	—
IV 資本剰余金期末残高			15,407		15,495
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高					19,519
連結剰余金期首残高		△21,254	△21,254		
II 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
III 利益剰余金減少高					
配当金		—	—	2,091	2,091
IV 利益剰余金期末残高			19,519		36,428

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		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
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
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△19,023	△12,715
有形固定資産の売却による収入		204	56
有形固定資産除却売却手数料等		△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

		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)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入による収入		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
配当金の支払額		—	△2,091
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,010	△30,129
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△9	686
V 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		1,316	△10,482
VI 現金及び現金同等物の期首残高		39,901	41,217
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	41,217	30,735

※「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>子会社は全て連結されております。</p> <p>連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。</p> <p>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>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>子会社は全て連結されております。</p> <p>連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」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きについて特に記載する必要があると認められる事項 連結調整勘定相当額の償却については、10年間の均等償却を行います。</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</p> <p>① 販売用不動産及び未成工事支出金          個別法による原価法</p> <p>② 原材料          総平均法による原価法</p> <p>③ 貯蔵品          主に最終仕入原価法</p> <p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産          定額法          なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。          建物 …………… 22～47年</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産          定率法          ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法          なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。          建物及び構築物 …………… 40～50年          工具器具備品 …………… 5年          (有形固定資産その他)</p> <p>(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>(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</p> <p>① 販売用不動産及び未成工事支出金          同左</p> <p>② 原材料          同左</p> <p>③ 貯蔵品          同左</p> <p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産          同左</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産          同左</p> <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>



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>(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>(ハ)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>(ニ)重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。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>(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 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>(5) 長期前払費用 同左</p> <p>(ハ)繰延資産の処理方法 社債発行費 商法施行規則規定の最長期間（3年）で均等償却</p> <p>(ニ)重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <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 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>(へ)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>(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。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="582 709 954 814"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th colspan="3">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> </tbody> </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> <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>	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>(へ)重要なリース取引の処理方法</p> <p>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。 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。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="1061 709 1433 846"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th colspan="3">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> <tr> <td>為替予約取引</td> <td></td> <td></td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> </tbody> </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> <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>同左</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>(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した。</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> <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。</p> <p>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>(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した。</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> <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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

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)																								
(連結貸借対照表) 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」に含まれている「未収入金」は17,944百万円であります。	_____																								
(連結損益計算書) (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。 従来 of 事業区分によった場合 of 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。 <table data-bbox="204 793 772 1010" 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> (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。 従来 of 事業区分によった場合 of 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。 <table data-bbox="204 1415 772 1631" 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																								

(連結貸借対照表関係)

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)																																																																																																									
<p>※1 関連会社の株式の残高は零であります。</p>	<p>※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">1,900百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(社債)</td> <td style="text-align: right;">1,200百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	1,900百万円	投資有価証券(社債)	1,200百万円																																																																																																					
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																																																																																																									
<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: center; border-bottom: 1px solid black;">科目</th> <th colspan="2" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">連結貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">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</td> <td style="text-align: right;">(457,210千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,426百万円</td> <td style="text-align: right;">(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</td> <td style="text-align: right;">(315,724千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">418百万円</td> <td style="text-align: right;">(3,482千米ドル)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">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</td> <td style="text-align: right;">(43,351千米ドル)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資 産 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">101,962百万円</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">(848,275千米ドル)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">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> <td></td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,270百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">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> <td></td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">6,201百万円</td> <td></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> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負 債 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,898百万円</td> <td></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。</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		<p>※2 連結財務諸表提出会社は、連結子会社である MDI Guam Corporationを通して、グアム島においてレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムからなる大型リゾート事業(既投資額112,963百万円、1,068,819千米ドル)を行っております。</p> <p>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次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">科目</th> <th colspan="2" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">連結貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">有形固定資産</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">71,031百万円</td> <td style="text-align: right;">(672,071千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,544百万円</td> <td style="text-align: right;">(33,535千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">12,324百万円</td> <td style="text-align: right;">(116,613千米ドル)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,148百万円</td> <td style="text-align: right;">(10,870千米ドル)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">投資その他の資産</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td style="text-align: right;">4,549百万円</td> <td style="text-align: right;">(43,042千米ドル)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資 産 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">92,598百万円</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">(876,132千米ドル)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">流動負債</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,140百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,270百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>流動負債その他 (会員権預託金)</td> <td style="text-align: right;">1,554百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">固定負債</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,927百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">201百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金 (会員権預託金)</td> <td style="text-align: right;">10,951百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負 債 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,044百万円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</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	71,031百万円	(672,071千米ドル)	土地	3,544百万円	(33,535千米ドル)	建設仮勘定	12,324百万円	(116,613千米ドル)	その他	1,148百万円	(10,870千米ドル)	投資その他の資産			長期前払費用	4,549百万円	(43,042千米ドル)	資 産 合 計	92,598百万円	(876,132千米ドル)	流動負債			短期借入金	1,140百万円		未払金	1,270百万円		流動負債その他 (会員権預託金)	1,554百万円		固定負債			長期借入金	22,927百万円		長期未払金	201百万円		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	
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	71,031百万円	(672,071千米ドル)																																																																																																								
土地	3,544百万円	(33,535千米ドル)																																																																																																								
建設仮勘定	12,324百万円	(116,613千米ドル)																																																																																																								
その他	1,148百万円	(10,870千米ドル)																																																																																																								
投資その他の資産																																																																																																										
長期前払費用	4,549百万円	(43,042千米ドル)																																																																																																								
資 産 合 計	92,598百万円	(876,132千米ドル)																																																																																																								
流動負債																																																																																																										
短期借入金	1,140百万円																																																																																																									
未払金	1,270百万円																																																																																																									
流動負債その他 (会員権預託金)	1,554百万円																																																																																																									
固定負債																																																																																																										
長期借入金	22,927百万円																																																																																																									
長期未払金	201百万円																																																																																																									
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																																																																																																									

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)																
<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> <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>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。</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) 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> <table border="0" data-bbox="239 1197 766 1249"> <tr> <td style="text-align: center;">土 地</td> <td style="text-align: right;">1,990百万円</td> </tr> </table>	土 地	1,990百万円	<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> <table border="0" data-bbox="877 1197 1404 1249"> <tr> <td style="text-align: center;">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>※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" data-bbox="239 1396 766 1543"> <tr> <td>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="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; 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、その内訳は次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="877 1396 1404 1543"> <tr> <td>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="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; 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)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)																																																																																				
<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 border="0"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>現金預金</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>営業貸付金</td> <td>17,046</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他(未収収益)</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>88,227</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>84,853</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>37,950</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>525</td> </tr> <tr> <td>固定化営業債権</td> <td>15,325</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>その他(会員権)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td><hr/></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>244,385</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>33,006百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>1,270</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>129,573</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td>6,201</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td><hr/></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>170,050</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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。</td> </tr> </table>	担保提供資産		現金預金	19百万円	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	420	その他(会員権)		<hr/>	<hr/>	計	244,385	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	33,006百万円	未払金	1,270	長期借入金	129,573	長期未払金	6,201	<hr/>	<hr/>	計	170,050	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>※7 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>営業貸付金</td> <td>12,833百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他(未収収益)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>103,858</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>85,011</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>12,324</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>713</td> </tr> <tr> <td>固定化営業債権</td> <td>14,280</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>その他(会員権)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td><hr/></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>229,547</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>22,870百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>1,270</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>98,455</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td>201</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td><hr/></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>122,796</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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。</td> </tr> </table>	担保提供資産		営業貸付金	12,833百万円	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	420	その他(会員権)		<hr/>	<hr/>	計	229,547	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	22,870百万円	未払金	1,270	長期借入金	98,455	長期未払金	201	<hr/>	<hr/>	計	122,796	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。	
担保提供資産																																																																																					
現金預金	19百万円																																																																																				
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	420																																																																																				
その他(会員権)																																																																																					
<hr/>	<hr/>																																																																																				
計	244,385																																																																																				
担保提供資産に対応する債務																																																																																					
短期借入金	33,006百万円																																																																																				
未払金	1,270																																																																																				
長期借入金	129,573																																																																																				
長期未払金	6,201																																																																																				
<hr/>	<hr/>																																																																																				
計	170,050																																																																																				
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。																																																																																					
担保提供資産																																																																																					
営業貸付金	12,833百万円																																																																																				
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	420																																																																																				
その他(会員権)																																																																																					
<hr/>	<hr/>																																																																																				
計	229,547																																																																																				
担保提供資産に対応する債務																																																																																					
短期借入金	22,870百万円																																																																																				
未払金	1,270																																																																																				
長期借入金	98,455																																																																																				
長期未払金	201																																																																																				
<hr/>	<hr/>																																																																																				
計	122,796																																																																																				
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>※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 border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>15,223百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>11,609</td> </tr> <tr> <td>その他(工具器具備品)</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td><hr/></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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	<hr/>	<hr/>	計	27,220	<p>—————</p>																																																																								
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																																																																																				
<hr/>	<hr/>																																																																																				
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 border="0"> <tr> <td>普通株式</td> <td>139,543千株</td> </tr> <tr> <td>連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数</td> <td>普通株式 129千株</td> </tr> <tr> <td>関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数</td> <td>普通株式 592千株</td> </tr> </table>	普通株式	139,543千株	連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数	普通株式 129千株	関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数	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 border="0"> <tr> <td>普通株式</td> <td>139,543千株</td> </tr> <tr> <td>連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数</td> <td>普通株式 159千株</td> </tr> <tr> <td>関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数</td> <td>普通株式 400千株</td> </tr> </table>	普通株式	139,543千株	連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数	普通株式 159千株	関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数	普通株式 400千株																																																																								
普通株式	139,543千株																																																																																				
連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数	普通株式 129千株																																																																																				
関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数	普通株式 592千株																																																																																				
普通株式	139,543千株																																																																																				
連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数	普通株式 159千株																																																																																				
関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数	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)
※1 固定資産売却益の内訳 土          地                    84百万円 そ      の      他                    0 <hr style="width: 100%;"/> 計                                    85	※1 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物                    22百万円 そ      の      他                    0 <hr style="width: 100%;"/> 計                                    22
※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。 リンデン・ウッド・リミテッド東京支店 94百万円  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。	—————
※3 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物                    83百万円 土          地                    0 そ      の      他                    1 <hr style="width: 100%;"/> 計                                    84	※3 固定資産売却損の内訳 土          地                    16百万円 そ      の      他                    1 <hr style="width: 100%;"/> 計                                    17
※4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物                    205百万円 そ      の      他                    46 <hr style="width: 100%;"/> 計                                    251	※4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物                    725百万円 そ      の      他                    36 <hr style="width: 100%;"/> 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)
※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 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  現金及び預金勘定                    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 <hr style="width: 100%;"/> 現金及び現金同等物                    41,217	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。



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)																																				
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																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他 (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;">14,929</td> <td style="text-align: center;">4,665</td> <td style="text-align: center;">10,263</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;">15,188</td> <td style="text-align: center;">4,829</td> <td style="text-align: center;">10,358</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	244	150	93	有形固定資産 その他 (工具器具備品)	14,929	4,665	10,263	無形固定資産 その他 (ソフトウェア)	14	13	0	合計	15,188	4,829	10,358	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他 (車輛運搬具)</td> <td style="text-align: center;">239</td> <td style="text-align: center;">148</td> <td style="text-align: center;">91</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;">18,060</td> <td style="text-align: center;">7,780</td> <td style="text-align: center;">10,279</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">18,299</td> <td style="text-align: center;">7,928</td> <td style="text-align: center;">10,371</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	239	148	91	有形固定資産 その他 (工具器具備品)	18,060	7,780	10,279	合計	18,299	7,928	10,371
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																		
有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	244	150	93																																		
有形固定資産 その他 (工具器具備品)	14,929	4,665	10,263																																		
無形固定資産 その他 (ソフトウェア)	14	13	0																																		
合計	15,188	4,829	10,358																																		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																		
有形固定資産 その他 (車輛運搬具)	239	148	91																																		
有形固定資産 その他 (工具器具備品)	18,060	7,780	10,279																																		
合計	18,299	7,928	10,371																																		
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																																				
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,061百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">7,672</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,734</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	3,061百万円	1年超	7,672	合計	10,734	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,583百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">7,452</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,035</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	3,583百万円	1年超	7,452	合計	11,035																								
1年以内	3,061百万円																																				
1年超	7,672																																				
合計	10,734																																				
1年以内	3,583百万円																																				
1年超	7,452																																				
合計	11,035																																				
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																																				
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,586百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,498</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">241</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	2,586百万円	減価償却費相当額	2,498	支払利息相当額	241	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,873百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,394</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">677</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	3,873百万円	減価償却費相当額	3,394	支払利息相当額	677																								
支払リース料	2,586百万円																																				
減価償却費相当額	2,498																																				
支払利息相当額	241																																				
支払リース料	3,873百万円																																				
減価償却費相当額	3,394																																				
支払利息相当額	677																																				
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																																				
<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>	同左																																				

## (有価証券関係)

## I 前連結会計年度

## 有価証券

## 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)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)
債券 (国債)	19	153

Ⅱ 当連結会計年度

有価証券

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			
	①国債	124	124	0
	②社債	99	99	0
	③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			
	①国債	48	48	△0
	②社債	—	—	—
	③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）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
①債券				
国債	124	48	—	—
社債	—	99	—	403
その他	—	—	—	—
②その他	39	79	—	—
合計	164	227	—	403

## 1. 取引の状況に関する事項

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)														
<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>(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、金利キャップ取引及び為替予約取引であります。</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>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の為替・金利の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、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="236 1157 612 1262"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利キャップ	借入金	金利スワップ	借入金	<p>(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金利キャップ取引及び金利スワップ取引を行っております。 また、外貨建予定取引について、将来の為替変動によるリスク回避を目的として為替予約取引を行っております。 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。</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。 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> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="887 1157 1264 1293"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>為替予約取引</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 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 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>	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														

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>(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>利用している金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを、為替予約取引は、為替相場の変動によるリスクをそれぞれ有しております。</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>(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程」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>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>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

区分	種類	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)			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
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	20,000	20,000	△697	△697	20,000	20,000	△428	△428
	合計	20,000	20,000	△697	△697	20,000	20,000	△428	△428

(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。

(退職給付関係)

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

	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 (百万円)	△1,982	△2,400
ロ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	314	157
ハ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	238	285
ニ. 退職給付引当金 (百万円) (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

	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 (百万円)	979	1,141
ロ. 利息費用 (百万円)	33	43
ハ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	157	157
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	13	51
ホ. 退職給付費用 (百万円) (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

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)																																																																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">13,997百万円</td></tr> <tr><td>貸貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">4,289</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">2,196</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">1,190</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">689</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">519</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">505</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">491</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">193</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">146</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">127</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;"><u>26,327</u></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;"><u>△20,016</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>6,310</u></td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;"><u>—</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;"><u>6,310</u></td></tr> </table>	繰越欠損金	13,997百万円	貸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	<u>26,327</u>	評価性引当額	<u>△20,016</u>	繰延税金資産合計	<u>6,310</u>	繰延税金負債合計	<u>—</u>	繰延税金資産の純額	<u>6,310</u>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">14,036百万円</td></tr> <tr><td>貸貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">7,224</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">1,305</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">1,459</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">634</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">60</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">687</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">742</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">239</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">146</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">108</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">164</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;"><u>28,693</u></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;"><u>△17,669</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>11,024</u></td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;"><u>△199</u></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;"><u>△199</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;"><u>10,824</u></td></tr> </table>	繰越欠損金	14,036百万円	貸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	<u>28,693</u>	評価性引当額	<u>△17,669</u>	繰延税金資産合計	<u>11,024</u>	その他有価証券評価差額金	<u>△199</u>	繰延税金負債合計	<u>△199</u>	繰延税金資産の純額	<u>10,824</u>
繰越欠損金	13,997百万円																																																																																
貸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	<u>26,327</u>																																																																																
評価性引当額	<u>△20,016</u>																																																																																
繰延税金資産合計	<u>6,310</u>																																																																																
繰延税金負債合計	<u>—</u>																																																																																
繰延税金資産の純額	<u>6,310</u>																																																																																
繰越欠損金	14,036百万円																																																																																
貸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	<u>28,693</u>																																																																																
評価性引当額	<u>△17,669</u>																																																																																
繰延税金資産合計	<u>11,024</u>																																																																																
その他有価証券評価差額金	<u>△199</u>																																																																																
繰延税金負債合計	<u>△199</u>																																																																																
繰延税金資産の純額	<u>10,824</u>																																																																																
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.05%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>子会社における適用税率の相違による影響</td><td style="text-align: right;">2.46</td></tr> <tr><td>税率変更による影響</td><td style="text-align: right;">0.90</td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">△9.61</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.42</td></tr> <tr><td>配当金損金算入による影響</td><td style="text-align: right;">△0.81</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.57</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;"><u>35.98</u></td></tr> </table>	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	評価性引当額増減による影響	△9.61	住民税均等割等	0.42	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	<u>35.98</u>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.05%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>子会社における適用税率の相違による影響</td><td style="text-align: right;">1.66</td></tr> <tr><td>税率変更による影響</td><td style="text-align: right;">0.82</td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">1.03</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.41</td></tr> <tr><td>配当金損金算入による影響</td><td style="text-align: right;">△1.40</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.89</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.68</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;"><u>45.78</u></td></tr> </table>	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	1.66	税率変更による影響	0.82	評価性引当額増減による影響	1.03	住民税均等割等	0.41	配当金損金算入による影響	△1.40	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.89	その他	△0.68	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>45.78</u>																																										
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																																																																																
評価性引当額増減による影響	△9.61																																																																																
住民税均等割等	0.42																																																																																
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	<u>35.98</u>																																																																																
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	1.66																																																																																
税率変更による影響	0.82																																																																																
評価性引当額増減による影響	1.03																																																																																
住民税均等割等	0.41																																																																																
配当金損金算入による影響	△1.40																																																																																
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.89																																																																																
その他	△0.68																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>45.78</u>																																																																																
<p>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。</p>	—————																																																																																

## 【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）

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	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
II 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。

前連結会計年度 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、前連結会計年度より、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。

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）

	請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	ファイナンス 事業 (百万円)	不動産 販売事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	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
II 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、前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、前中間連結会計期間（自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日）においては、前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。

前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。

前中間連結会計期間（自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日）

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	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

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	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
II 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。

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。

【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）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	仏国 (百万円)	米国 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	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
II 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）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	仏国 (百万円)	米国 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	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
II 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。

【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】

I 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）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
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、前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. 前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。

(2) 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	トーヨーミヤマ工業(株)	千葉県 木更津市	100	建築資材 製造・販売	直接 50%	兼任 3名	資材の 購入等	建築資材 の購入等	13,094	工事 未払金	4,848

(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。

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
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

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	トーヨーミヤマ工業(株)	千葉県 木更津市	100	建築資材 製造・販売	(所有) 直接 50%	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らず、期末残高には消費税等が含まれております。

## (1株当たり情報)

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)		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株当たり純資産額	470円44銭	1株当たり純資産額	550円12銭
1株当たり当期純利益	147円36銭	1株当たり当期純利益	136円80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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式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、次のとおりであります。

	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)
当期純利益(百万円)	18,781	18,999
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	18,999
期中平均株式数(千株)	127,454	138,889

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## ⑤【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)レオパレス21	第8回無担保社債	平成15年9月30日	—	11,732 (1,235)	1.00	なし	平成20年9月30日
(株)レオパレス21	第9回無担保社債	平成15年9月30日	—	3,900 (200)	1.06	なし	平成20年9月30日
合計	—	—	—	15,632 (1,435)	—	—	—

(注) 1. 「当期末残高」欄 ( ) 内の金額は内数で、1年内償還予定の金額であります。

## 2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
1,435	1,435	1,435	1,435	9,892

## 【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	18,568	8,459	2.64	—
1年以内に返済予定の長期借入金	14,474	15,743	2.37	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	150,004	122,829	2.64	(注) 3
その他の有利子負債（未払金）	1,270	1,270	1.65	—
（長期未払金）	6,201	201	1.65	—
合計	190,518	148,504	—	—

(注) 1. 平均利率を算定する際の利率及び残高は期末のものを使用しております。

2. 「その他の有利子負債」は、すべて MDI Guam Corporation における工事未払金であります。

3. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年内の返済予定額は以下のとおりであります。なお、「注記事項（連結貸借対照表関係）※3」に記載されているとおり、長期借入金の返済については、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（平成17年～25年）が定められているものがあります。返済予定額は、約定により返済が予定されているもののみを記載しております。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	14,438	10,317	13,082	6,731

4. その他の有利子負債（長期未払金）については、約定により返済期限が定められていないため、連結決算日後5年内の返済予定額は記載しておりません。

## (2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金預金	※1		39,219		28,168	
2. 売掛金			3,233		5,197	
3. 完成工事未収入金			25,665		25,841	
4. 営業貸付金	※1		20,137		16,737	
5. 有価証券	※1 ※3		19		124	
6. 仕掛販売用不動産			—		133	
7. 未成工事支出金			3,716		3,747	
8. 貯蔵品			295		552	
9. 前払費用			7,728		13,518	
10. 繰延税金資産			6,063		9,493	
11. 未収収益	※1		18		12	
12. 未収入金			19,703		24,016	
13. その他			1,390		872	
14. 貸倒引当金			△1,686		△1,612	
流動資産合計			125,505	31.7	126,804	30.0
II 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. 構築物	※1	368		442		
減価償却累計額		192	175	200	242	
3. 機械装置		19		19		
減価償却累計額		14	5	14	4	
4. 車輛運搬具		37		37		
減価償却累計額		30	7	32	5	
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	
6. 土地	※1 ※2 ※10		101,493		102,710	
7. 建設仮勘定			2,026		1,707	
有形固定資産合計			143,544	36.2	147,492	34.9
(2) 無形固定資産						
1. 借地権			321		321	
2. ソフトウェア			46		—	
3. 電話加入権			241		242	
無形固定資産合計			609	0.2	563	0.1



区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券	※1 ※3	6,431		4,591	
2. 関係会社株式	※8	68,161		70,061	
3. 関係会社社債		—		1,200	
4. 出資金		0		0	
5. 長期貸付金		531		735	
6. 従業員長期貸付金		6		4	
7. 関係会社長期貸付金	※8	34,700		45,886	
8. 固定化営業債権	※1 ※4	17,100		15,821	
9. 長期前払費用		14,322		22,532	
10. 繰延税金資産		246		1,330	
11. その他	※1	3,272		3,508	
12. 貸倒引当金		△18,212		△17,612	
投資その他の資産合計		126,560	31.9	148,061	35.0
固定資産合計		270,714	68.3	296,117	70.0
Ⅲ 繰延資産					
社債発行費		—		392	
繰延資産合計		—	—	392	0.0
資産合計		396,220	100.0	423,314	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金		535		930	
2. 工事未払金	※11	59,050		71,802	
3. 短期借入金	※1	18,568		8,459	
4. 一年内返済予定の 長期借入金	※1 ※9	13,557		14,815	
5. 一年内償還予定の社債		—		1,435	
6. 未払金		7,613		8,557	
7. 未払費用		45		41	
8. 未払法人税等		13,319		16,750	
9. 前受金		14,090		21,657	
10. 未成工事受入金		11,602		10,418	
11. 預り金		2,688		3,832	
12. 前受収益		3		2	
13. 賞与引当金		1,423		1,689	
14. その他	※8	784		2,247	
流動負債合計		143,285	36.2	162,640	38.4
II 固定負債					
1. 社債		—		14,197	
2. 長期借入金	※1 ※9	132,355		109,493	
3. 関係会社長期借入金	※1 ※10	25,532		22,154	
4. 退職給付引当金		1,417		1,944	
5. 預り敷金保証金	※8	17,183		12,276	
固定負債合計		176,489	44.5	160,066	37.8
負債合計		319,774	80.7	322,707	76.2
(資本の部)					
I 資本金	※5	37,500	9.5	37,500	8.9
II 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	3.9	15,375	3.6
III 利益剰余金					
当期末処分利益		23,733		47,525	
利益剰余金合計		23,733	6.0	47,525	11.2
IV その他有価証券評価差額金		△106	△0.1	291	0.1
V 自己株式	※6	△56	△0.0	△85	△0.0
資本合計		76,446	19.3	100,607	23.8
負債・資本合計		396,220	100.0	423,314	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	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)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 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
			100.0		100.0
II 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
			75.1		74.7
売上総利益			87,737		104,505
			24.9		25.3
III 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
			13.0		13.6
営業利益			42,017		48,429
			11.9		11.7
IV 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
			0.2		0.3

		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)			
区分	注記 番号	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
V 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	1.5	208	6,026	1.4
経常利益			37,516	10.6		43,710	10.6
VI 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	0.1	—	1,461	0.3
VII 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	0.9	72	2,532	0.6
税引前当期純利益			34,567	9.8		42,639	10.3
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	3.1	△4,713	16,755	4.0
当期純利益			23,733	6.7		25,883	6.3
前期繰越利益			—			21,642	
当期末処分利益			23,733			47,525	

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	13,349	10.3	13,794	9.4
(うち人件費)	(7,826)	(6.0)	(8,848)	(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】

	前事業年度 (株主総会承認年月日 平成15年6月27日)		当事業年度 (株主総会承認年月日 平成16年6月29日)	
区分	金額 (百万円)		金額 (百万円)	
I 当期末処分利益		23,733		47,525
II 利益処分量 配当金		2,091		2,090
III 次期繰越利益		21,642		45,435

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 ① 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく 時価法（評価差額は全部資本直入法 により処理し、売却原価は移動平均 法により算定） ② 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左  (2) その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左  ② 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	デリバティブ 同左
3. 棚卸資産の評価基準及び 評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 及び未成工事支出金 個別法による原価法 (2) 原材料 総平均法による原価法 (3) 貯蔵品 主に最終仕入原価法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 及び未成工事支出金 同左 (2) 原材料 同左 (3) 貯蔵品 同左
4. 固定資産の減価償却の 方法	賃貸用有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおり であります。 建物……………22～47年 上記以外の有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得 した建物（建物附属設備を除く）につ いては定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおり であります。 建物……………50年 工具器具備品……………5年 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
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

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)																												
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。</p> <p>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	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="576 1633 959 1738"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th colspan="3">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ手段	ヘッジ対象			金利キャップ	借	入	金	金利スワップ	借	入	金	<p>(1) ヘッジ会計の方法 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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="1050 1633 1433 1774"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th colspan="3">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> <tr> <td>為替予約取引</td> <td colspan="3">外貨建予定取引</td> </tr> </tbody> </table>	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>(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>(3) ヘッジ方針 金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 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 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>
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>(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>	<p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>												
<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。 従来 of 事業区分によつた場合 of 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	—————
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区分によつ ております。 従来 of 事業区分によつた場合 of 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	—————
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を超えることとなつたた 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23百万円であります。</p>	—————												

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)																																																																				
<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">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>現金預金</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">17,046</td> </tr> <tr> <td>未収収益</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">30,661</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">111</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">81,332</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</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td>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;">145,458</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,568百万円</td> </tr> <tr> <td>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>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">100,309</td> </tr> <tr> <td style="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	420	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>※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">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">12,833百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">94</td> </tr> <tr> <td>未収収益</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">30,535</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">137</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">81,372</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</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td>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;">140,399</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,459百万円</td> </tr> <tr> <td>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>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">81,392</td> </tr> <tr> <td style="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からの借入金5,550百万円があります。</p>	担保提供資産		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	420	その他(会員権)	420	計	140,399	担保提供資産に対応する債務		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
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	420																																																																				
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																																																																					
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	420																																																																				
その他(会員権)	420																																																																				
計	140,399																																																																				
担保提供資産に対応する債務																																																																					
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>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>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>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="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、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>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="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																																																																				
<p>※5 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">250,000</td> <td>千株</td> </tr> <tr> <td colspan="3">発行済株式総数</td> </tr> <tr> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">139,543</td> <td>千株</td> </tr> </table>	普通株式	250,000	千株	発行済株式総数			普通株式	139,543	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>同</td> <td style="text-align: right;">左</td> </tr> <tr> <td colspan="2">発行済株式総数</td> </tr> <tr> <td>同</td> <td style="text-align: right;">左</td> </tr> </table>	同	左	発行済株式総数		同	左																																																					
普通株式	250,000	千株																																																																			
発行済株式総数																																																																					
普通株式	139,543	千株																																																																			
同	左																																																																				
発行済株式総数																																																																					
同	左																																																																				

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
※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 ㈱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。	※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次のとおりであります。
<b>財政状態</b> 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)	<b>財政状態</b> 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)
<b>経営成績</b> 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)	<b>経営成績</b> 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3,212百万円(26,790千米ドル)が含まれております。	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)	当事業年度 (平成16年3月31日)																							
<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="223 241 766 451"> <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="877 241 1420 493"> <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</td> <td>1,554百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>預り敷金保証金</td> <td>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	1,554百万円		預り敷金保証金	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	1,554百万円																						
	預り敷金保証金	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) 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)

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。

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。

- (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

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	2,796
土地	5,919
計	8,715
関係会社長期借入金	4,665

- (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

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	6,586
土地	12,222
計	18,809
関係会社長期借入金	13,289

- (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

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	3,044
土地	8,225
計	11,270
関係会社長期借入金	4,199

当事業年度  
(平成16年3月31日)

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。

平成16年3月31日現在における金額は次のとおりであります。

- (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

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	2,618
土地	5,919
計	8,537
関係会社長期借入金	4,665

- (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

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	6,325
土地	12,222
計	18,548
関係会社長期借入金	13,289

- (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

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	2,912
土地	8,230
計	11,142
関係会社長期借入金	4,199

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
※11 関係会社に対する負債 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。  工事未払金 4,848百万円	※11 関係会社に対する負債 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。  工事未払金 6,709百万円
_____	12 平成14年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり欠損てん補を行っております。  資本準備金 21,377百万円 利益準備金 196 <hr/> 計 21,574
_____	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。  <div style="text-align: right;">受取配当金 126百万円</div>	※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。  <div style="text-align: right;">受取配当金 324百万円</div>
※2 固定資産売却益の内訳  <div style="text-align: right;">             土 地 84百万円              工具器具備品 0  <hr style="width: 100%;"/>             計 85           </div>	※2 固定資産売却益の内訳  <div style="text-align: right;">             建 物 22百万円           </div>
※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。  <div style="text-align: right;">             リンデン・ウッド・リミテッド              東京支店 94百万円           </div>	<hr style="width: 100%;"/>
※4 固定資産売却損の内訳  <div style="text-align: right;">             建 物 80百万円              構 築 物 2              工具器具備品 0              土 地 0  <hr style="width: 100%;"/>             計 84           </div>	※4 固定資産売却損の内訳  <div style="text-align: right;">             土 地 16百万円           </div>
※5 固定資産除却損の内訳  <div style="text-align: right;">             建 物 188百万円              構 築 物 16              工具器具備品 35  <hr style="width: 100%;"/>             計 240           </div>	※5 固定資産除却損の内訳  <div style="text-align: right;">             建 物 699百万円              構 築 物 26              工具器具備品 35  <hr style="width: 100%;"/>             計 761           </div>



## (リース取引関係)

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)			
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 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車輛運搬具	244	150	93	車輛運搬具	239	148	91
工具器具備品	14,929	4,665	10,263	工具器具備品	18,060	7,780	10,279
ソフトウェア	14	13	0	合計	18,299	7,928	10,371
合計	15,188	4,829	10,358				
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		3,061百万円		1年以内		3,583百万円	
1年超		7,672		1年超		7,452	
合計		10,734		合計		11,035	
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		2,586百万円		支払リース料		3,873百万円	
減価償却費相当額		2,498		減価償却費相当額		3,394	
支払利息相当額		241		支払利息相当額		677	
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。							

## (有価証券関係)

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。

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)																																																																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">4,289百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">3,339</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">1,190</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">955</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">519</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">505</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">491</td></tr> <tr><td>販売促進費否認額</td><td style="text-align: right;">404</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">331</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">193</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">127</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">14,329</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△8,018</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">6,310</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">6,310</td></tr> </table>	貸貸収入前受金否認額	4,289百万円	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	繰延税金負債合計	—	繰延税金資産の純額	6,310	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">7,224百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">2,365</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">1,459</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">900</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">60</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">687</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">742</td></tr> <tr><td>販売促進費否認額</td><td style="text-align: right;">499</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">567</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">239</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">108</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">164</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">16,905</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△5,881</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">11,024</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△199</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△199</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">10,824</td></tr> </table>	貸貸収入前受金否認額	7,224百万円	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	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
貸貸収入前受金否認額	4,289百万円																																																																																
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																																																																																
繰延税金負債合計	—																																																																																
繰延税金資産の純額	6,310																																																																																
貸貸収入前受金否認額	7,224百万円																																																																																
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																																																																																
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																																																																																
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.05%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">△12.63</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.21</td></tr> <tr><td>税率変更による影響</td><td style="text-align: right;">0.79</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.35</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.43</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">31.34</td></tr> </table>	法定実効税率	42.05%	(調整)		評価性引当額増減による影響	△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	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.05%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">△4.91</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.62</td></tr> <tr><td>税率変更による影響</td><td style="text-align: right;">0.69</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.34</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.49</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">39.30</td></tr> </table>	法定実効税率	42.05%	(調整)		評価性引当額増減による影響	△4.91	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	その他	△0.49	税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.30																																																
法定実効税率	42.05%																																																																																
(調整)																																																																																	
評価性引当額増減による影響	△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																																																																																
法定実効税率	42.05%																																																																																
(調整)																																																																																	
評価性引当額増減による影響	△4.91																																																																																
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																																																																																
その他	△0.49																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.30																																																																																
<p>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事業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、前事業年度の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。</p>	—————																																																																																

## (1株当たり情報)

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株当たり純資産額	548円34銭	1株当たり純資産額	721円80銭
1株当たり当期純利益	185円32銭	1株当たり当期純利益	185円68銭
<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>			

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式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、次のとおりであります。

	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)
当期純利益(百万円)	23,733	25,883
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)	23,733	25,883
期中平均株式数(千株)	128,069	139,401

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## ④【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	トーヨーカネツ(株)	661
		大和生命保険(株)	600
		不二サッシ(株)	211
		トーヨーコーケン(株)	147
		イーバンク銀行(株)	50
		セブン工業(株)	35
		その他 (9 銘柄)	60
小計		5,781,600	1,766
計		5,781,600	1,766

## 【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	その他 有価証券	割引国債 (4 銘柄)	124
		小計	124
投資有価証券	その他 有価証券	割引国債 (1 銘柄)	9
		利付国債 (3 銘柄)	38
		レパード・ワン・ファンディング・リミテッド 変動利率担保付社債	403
		ユーロ円建シンセティックCEO ジュニアメザニン債	99
小計		551	551
計		676	676

## 【その他】

銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券) 証券投資信託受益証券 (4 銘柄) (優先出資証券)	274
		優先出資証券 (1 銘柄)	2,000
		小計	2,274
計		—	2,274

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	56,085	5,281	1,179	60,187	19,114	2,206	41,072
構築物	368	117	42	442	200	25	242
機械装置	19	—	—	19	14	0	4
車輛運搬具	37	—	—	37	32	2	5
工具器具備品	3,771	1,334	360	4,745	2,995	676	1,750
土地	101,493	1,265	48	102,710	—	—	102,710
建設仮勘定	2,026	1,542	1,861	1,707	—	—	1,707
有形固定資産計	163,801	9,540	3,492	169,849	22,357	2,911	147,492
無形固定資産							
借地権	—	—	—	321	—	—	321
ソフトウェア	—	—	—	—	—	46	—
電話加入権	—	—	—	242	—	—	242
無形固定資産計	—	—	—	563	—	46	563
長期前払費用	26,461	22,698	548	48,612	13,479	8,966	(12,599) 35,132
繰延資産							
社債発行費	—	588	—	588	196	196	392
繰延資産計	—	588	—	588	196	196	392

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

  建  物・・・賃貸用不動産          4,424百万円

  長期前払費用・・・一括借上前払家賃      21,979百万円

2. 有形固定資産の土地の当期末残高には、休止固定資産 1,958百万円を含んでおります。

3. 無形固定資産の金額が、資産総額の100分の1以下であるため、「前期末残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

4. 長期前払費用の差引当期末残高欄( )内の金額は内数で、1年以内に費用となるべき部分であり、貸借対照表上は流動資産「前払費用」に含めて計上しております。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）		37,500	—	—	37,500
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）1（株）	(139,543,915)	(—)	(—)	(139,543,915)
	普通株式（百万円）	37,500	—	—	37,500
	計（株）	(139,543,915)	(—)	(—)	(139,543,915)
	計（百万円）	37,500	—	—	37,500
資本準備金 及びその他 資本剰余金	(資本準備金)				
	株式払込剰余金（百万円）	12,544	—	—	12,544
	(その他資本剰余金)				
	資本金及び 資本準備金減少差益（百万円）	2,830	—	—	2,830
計（百万円）	15,375	—	—	15,375	

（注）当期末における自己株式数は、159,692株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 （百万円）	当期増加額 （百万円）	当期減少額 （目的使用） （百万円）	当期減少額 （その他） （百万円）	当期末残高 （百万円）
貸倒引当金	19,899	1,292	1,966	—	19,225
賞与引当金	1,423	1,689	1,423	—	1,689

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## ① 現金預金

区分	金額（百万円）
現金	198
預金	
当座預金	17,655
普通預金	6,741
通知預金	3,573
計	27,970
合計	28,168

## ② 売掛金

## イ. 相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
あさひカード(株)	659
(株)ジェーシービー	220
(株)メンテ21	169
あいおい損害保険(株)	120
MDI Guam Corporation	95
その他	3,932
計	5,197

## ロ. 売掛金滞留状況

発生年月	金額（百万円）
平成16年3月	4,192
2月	638
1月	88
平成15年12月	51
11月	35
10月以前	189
計	5,197

③ 完成工事未収入金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
グンゼ開発株	345
越水幸尚	257
関谷孝一	195
水野清次	186
渡辺タケノ	175
その他	24,681
計	25,841

ロ. 完成工事未収入金滞留状況

発生年月	金額 (百万円)
平成16年 3月	24,734
2月	92
1月	86
平成15年12月	39
11月	23
10月以前	865
計	25,841

④ 営業貸付金

種類別内訳

内訳	件数	金額 (百万円)
アパートローン	445	16,210
フリーローン	11	508
住宅ローン	2	16
入会金ローン	1	0
計	459	16,737

(注) 相手先別内訳につきましては小口の相手先が多数ありますので記載を省略しております。

⑤ 仕掛販売用不動産

地域別内訳

地域 \ 区分	土地		建物	計
	面積 (㎡)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	
東京都	276.12	133	—	133
計	276.12	133	—	133



## ⑥ 未成工事支出金

内訳	金額（百万円）
材料費	346
外注費	613
経費	2,788
（うち人件費）	(2,007)
計	3,747

## ⑦ 貯蔵品

内訳	金額（百万円）
賃貸物件管理備品	280
通販用商品	142
販売促進用物資	64
その他	64
計	552

## ⑧ 未収入金

相手先	金額（百万円）
トーヨーカネツ(株)	1,792
(株)佐川工務店	925
三井住友建設(株)	833
住建総合建物サービス(株)	572
共立建設(株)	553
その他	19,339
計	24,016

## ⑨ 関係会社株式

相手先	金額（百万円）
MDI Guam Corporation	59,342
Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.	8,739
ダイア建設(株)	1,800
(株)ポーラスター投資顧問	100
トーヨーミヤマ工業(株)	50
(株)ミヤマトラベル	30
Miyama Real Estate U.S.A., Inc.	0
計	70,061

⑩ 関係会社長期貸付金

相手先	金額（百万円）
MDI Guam Corporation	41,919
トーヨーミヤマ工業(株)	2,150
Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.	1,436
(株)ミヤマトラベル	256
Miyama Real Estate U.S.A., Inc.	125
計	45,886

⑪ 長期前払費用

種類別内訳

内訳	金額（百万円）
一括借上前払家賃	21,209
レオパレスリゾート施設利用料	1,178
繰延消費税	80
敷金・礼金・更新料償却	56
その他	7
計	22,532

⑫ 固定化営業債権

種類別内訳

内訳	件数	金額（百万円）	摘要
アパートローン	209	14,436	
フリーローン	6	1,264	
住宅ローン	1	4	
その他	801	117	アパート退室者未清算金他
計	1,017	15,821	

(注) 相手先別内訳につきましては小口の相手先が多数ありますので記載を省略しております。

負債の部

① 買掛金

相手先	金額（百万円）
(株)NTTコミュニケーションズ	153
(株)インデックス	108
野口(株)	100
(有)備前屋	72
(株)ハートインターナショナル	49
その他	447
計	930

② 工事未払金

相手先	金額（百万円）
トヨーミヤマ工業(株)	6,709
イビケン(株)	3,130
トヨーカネツ(株)	2,883
(株)大川	2,397
大成ロテック(株)	2,256
その他	54,426
計	71,802

③ 短期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	4,333
(株)三井住友銀行	3,226
(株)東京三菱銀行	700
(株)UFJ銀行	200
計	8,459

## ④ 前受金

## 種類別内訳

内訳	金額（百万円）
マンスリーレオパレスフラット利用料	17,754
アパート利用料	3,715
物販商品代金	125
アパート営繕工事代金	46
その他	15
計	21,657

## ⑤ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	49,747
(株)三井住友銀行	21,014
(株)東京三菱銀行	13,945
(株)東京スター銀行	9,115
(株)UFJ銀行	7,499
その他	22,986
計	124,308

(注) 上記金額には、一年内返済予定の長期借入金14,815百万円を含んでおります。

## ⑥ 関係会社長期借入金

相手先	金額（百万円）
特定目的会社レオパレス・リート・ツー	13,289
特定目的会社レオパレス・リート	4,665
特定目的会社レオパレス・リート・スリー	4,199
計	22,154

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間	—————
基準日	3月31日
株券の種類	1,000株券、10,000株券、100,000株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 ユーエフジェイ信託銀行株式会社
取次所	ユーエフジェイ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 ユーエフジェイ信託銀行株式会社
取次所	ユーエフジェイ信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	<p>毎年3月31日、並びに9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主のうち1,000株（1単元）以上を所有する株主に対し、優待券を贈呈いたします。</p> <p>1. 内容           レオパレスリゾートホテル無料宿泊券   2枚                   当社国内ホテル50%宿泊割引券           8枚</p> <p>2. 有効期限       3月31日発行基準の優待券   7月1日～12月31日まで有効                   9月30日発行基準の優待券   1月1日～6月30日まで有効</p>

(注) 1. 1単元の株式数は平成16年5月6日付をもって1,000株から100株になっております。

2. 1単元の株式数の変更に伴い、100株以上1,000株未満保有の株主（平成16年9月30日現在）に対する特典を新たに追加しております。上記の株主に対する特典は、一律レオパレスリゾートホテル無料宿泊券2枚と当社国内ホテル50%宿泊割引券2枚になっております。

## 第7【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第30期）（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）平成15年6月30日関東財務局長に提出。

(2) 半期報告書

（第31期中）（自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日）平成15年12月16日関東財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

平成15年6月27日

株式会社レオパレス21

(登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一)

取締役会 御中

朝日監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 大東 正躬 印

関与社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成14年4月1日から平成15年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成15年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

事業の種類別セグメント情報注記5に記載されているとおり、会社は事業の種類別セグメントにおいて事業区分を変更した。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、当社が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前連結会計年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。



# 独立監査人の監査報告書

平成16年6月29日

株式会社レオパレス21

(登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一)

取締役会 御中

あずさ監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 大東 正躬 印

関与社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成16年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成15年6月27日

株式会社レオパレス21

(登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一)

取締役会 御中

朝日監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 大東 正躬 印

関与社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成14年4月1日から平成15年3月31日までの第30期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の平成15年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、当社が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前事業年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年6月29日

株式会社レオパレス21

(登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一)

取締役会 御中

あずさ監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 大東 正躬 印

関与社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第31期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の平成16年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。