

2004年2月期 決算短信（連結）

2004年4月7日

上場会社名 イオンモール株式会社

上場取引所 東京証券取引所 市場第一部

コード番号 8905

本社所在都道府県 千葉県

(URL <http://www.aeon-mall.net/>)

代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 川 戸 義 晴

問合せ先責任者 役職名 取締役経営企画部長 氏名 三 浦 政 次 TEL (043)212 - 6733

決算取締役会開催日 2004年4月7日

親会社名 イオン株式会社 (コード番号: 8267)

親会社における当社の株式保有比率: 56.0%

米国会計基準採用の有無 有 ・ (無)

1. 2004年2月期の連結業績 (2003年2月21日～2004年2月20日)

(1) 連結経営成績

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営 業 収 益		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2004年2月期	35,316	(14.5)	11,407	(26.2)	10,187	(35.2)
2003年2月期	30,836	(22.5)	9,041	(29.0)	7,532	(36.7)

	当期純利益	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
2004年2月期	5,577 (43.8)	188 91	- -	19.9	6.3	28.8
2003年2月期	3,878 (62.1)	167 73	- -	19.1	5.0	24.4

(注) 持分法投資損益 2004年2月期 — 百万円 2003年2月期 — 百万円
 期中平均株式数 (連結) 2004年2月期 29,320,908 株 2003年2月期 23,125,913 株
 会計処理方法の変更 有 ・ (無)
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
2004年2月期	166,799	32,247	19.3	1,073 55
2003年2月期	154,190	23,762	15.4	1,000 33

(注) 期末発行済株式数 (連結) 2004年2月期 30,002,046 株 2003年2月期 23,754,680 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2004年2月期	13,288	14,969	1,669	6,130
2003年2月期	10,824	4,675	2,859	6,142

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 1 社 持分法適用関連会社数 — 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況 なし

2. 2005年2月期の連結業績予想 (2004年2月21日～2005年2月20日)

	営 業 収 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
中 間 期	19,500	5,200	2,950
通 期	42,000	12,300	6,900

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 228 円 69 銭

上記の予想は、本資料の発表日現在における将来の見通し、計画のもととなる前提、予測を含んで記載しております。実際の業績は、今後様々な要因によって上記予想数値と異なる結果となる可能性があります。

１．企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の連結子会社）は、イオン株式会社を親会社とするイオンモール株式会社（当社）及び下田タウン株式会社（連結子会社）により構成され、当社はショッピングセンター（ＳＣ）事業及び保険代理店事業を行っております。また、子会社の下田タウン株式会社はＳＣ事業を行っております。

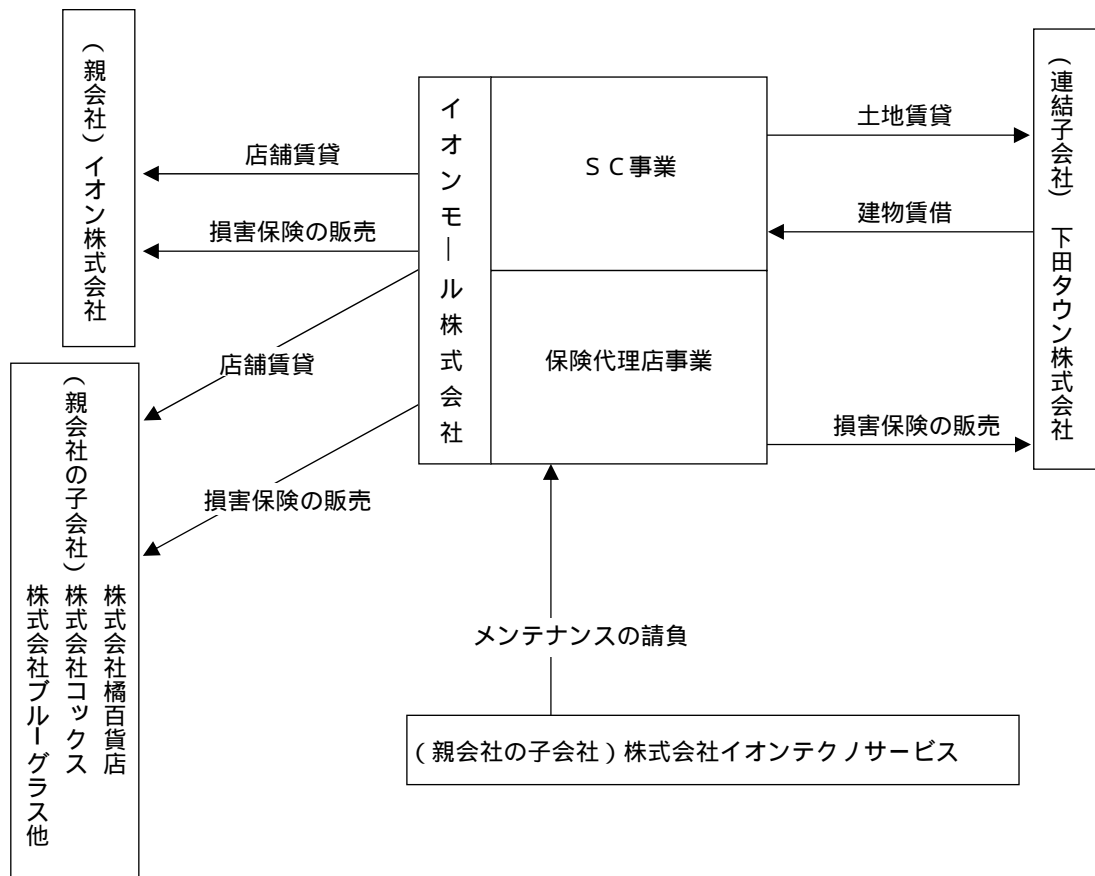
当社は、親会社であるイオン株式会社を中心とするイオングループのディベロッパー事業の中核として位置づけられており、イオン株式会社及びイオングループの各社に対して当社ＳＣの店舗を賃貸しております。また、保険代理店としての事業活動も展開しております。

当社及び関係会社の事業に関わる位置づけは、以下のとおりであります。

ＳＣ事業……………当社は、ショッピングセンターの開発、賃貸及び管理運営を行っております。また、下田タウン株式会社は、敷地を当社から賃借して下田ショッピングセンターの建物を所有し、当社に同ショッピングセンターの建物等を賃貸しております。イオン株式会社及びその関係会社は、当社が運営するショッピングセンターにおいて、総合小売業・専門店事業等を営んでおります。また、親会社の子会社である株式会社イオンテクノサービスは、当社が運営するショッピングセンターにおけるビルメンテナンス業務を当社から請け負っております。

保険代理店事業……………当社は、損害保険代理業及び生命保険代理業を営んでおります。損害保険代理業は、イオン株式会社及びその子会社・イオングループ従業員・イオングループ各社の取引先に火災保険・損害賠償責任保険・自動車保険等の損害保険商品を販売しております。生命保険代理業は、主にアメリカンファミリー生命保険会社のがん保険、医療保険、介護保険等をイオングループ従業員・イオングループ各社の取引先従業員に販売しております。

当社と関係会社の関連について図示すると、以下のとおりであります。



２．経営方針

１．経営の基本方針

当社グループは、「豊かな社会と暮らしの実現への貢献」を経営の基本理念に掲げ、「ショッピングセンターづくりを通して地域社会の生活・文化の向上、商業の発展に寄与すること」を経営の基本方針としており、車社会の広域商圈を対象とした大規模な多機能複合型商業施設の開発・運営を全国で展開するショッピングセンター（ＳＣ）専門の商業ディベロッパーです。

地域の生活者の方々、商工業界、行政と連携をとりながら、当社がもつ「街づくり型ショッピングセンター」の創造力を最大限に発揮して、お客さまに支持いただける地域No.1 ＳＣの実現に取り組んでおります。ＳＣの多店舗展開を推し進め、事業基盤の拡大をはかり、業界における優位性を確保してまいります。

当社では、保険代理店事業も展開しており、時代の変化に対応したリスクマネジメントとサービスの提供を通じて、お客さまと社会の発展に貢献してまいります。

２．利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆さまへの安定的な配当継続を重視するとともに、事業基盤強化のための設備資金として内部留保の充実に努めてまいりますことを基本方針としております。

前期の利益配当金は普通配当20円に株式上場記念配当5円を加え、1株につき25円とさせていただきますが、当期の配当金につきましても、上場記念配当5円を普通配当に組み込み、1株につき25円にさせていただきます予定です。

配当金のほか株主の皆さまへの利益還元施策の一環として、2003年2月20日時点での当社株式所有の株主の皆さまに、所有株式数1株に対し、1.2株となる株式分割（無償増資）を実施（効力発生日2003年4月10日、配当起算日2003年2月21日）させていただきました。

今後も、業績を勘案し、株主の皆さまのご期待に応えるべく、利益還元をはかってまいります。

３．投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、投資家の皆さまに当社株式の長期安定的な保有を促進するとともに、投資家層の拡大を資本政策上の重要課題と認識しております。この実現のため、市場環境や当社の株価の推移などを総合的に勘案して、より多くの個人投資家に当社の株主になって頂けるように、引き続き資本政策を検討してまいります。

４．中期的な会社の経営戦略と会社の対処すべき課題

今後の見通しは、一部に景気持ち直しの動きが見られるものの、急速な回復は期待できない状況にあります。雇用環境は依然厳しい状況が続いており、社会保険料の引上げ等により個人消費は低迷することが予想されます。お客さまの商品の選別化、ＳＣ選別化が一層強まってまいります。加えて、ＳＣ業界では、工場の海外移転による跡地活用、工業団地の商業地への転用、ＳＣ誘致を目的とした土地利用の規制緩和等、大規模な開発用地の機会が増加する中、外資・異業種からの参入が加速化しております。

当社グループでは、このような業種、業態を超えた競争時代を本格的ＳＣ時代の到来と認識しております。他社に先駆けモール・ビジネスを展開してまいりました当社グループにとっては、ビッグ・ビジネス・チャンスであり、お客さまの視点でＳＣ展開を推し進めて競争力の確保に取り組み、業界における優位性を確保してまいります。

(1)目標とする経営指標

当期よりスタートした中期３ヵ年計画(2003～2005年度)では、最終年度にＲＯＡ（総資産当期利益率）3.5%以上を目標といたしましたが、初年度となる当期において、ＲＯＡは3.5%を達成いたしました。新たに策定した2004年度からの中期３ヵ年計画では、25ＳＣ体制を目標に9ＳＣの新規開店に取り組み、全ＳＣ小売総売上高6,000億円、商業施設面積150万㎡を目指してまいります。営業収益で630億円、当期純利益で100億円と３年間の年間平均で約25.0%の利益拡大に取り組み、ＲＯＡ5.0%以上の実現を目指してまいります。

(2)事業拠点の確保

当社では、ＳＣ開発にあたり、街づくりの観点から、ＳＣが都市計画の中でどのような機能を分担して、どのような役割を果たすべきかを提案し、地域社会と一体となった開発・運営を行ってまいりました。

このような『街づくり』型ＳＣ開発は、雇用や自治体の税収の増加など地域活性化の事業として高い評価をいただいております。これまでの実績をもとに、ＳＣの開発、運営・管理などの専門性をさらに高めて立地開発を促進し、新規の事業拠点を拡大してまいります。

(3)収益力の向上

当社では、全ＳＣで月間約1,000件のお客さまからいただくご要望、ご指摘をＳＣ運営に取り入れてまいりました。このような活動と専門店サポート力をさらに強化するとともに、既存ＳＣの増床・リニューアル、専門店の入替により、マーケットに適應した専門店の導入を図って、集客力向上、専門店の売上拡大に取り組んでまいります。

このような活動を一層強化して、お客さまの視点から真に価値ある新たなＳＣづくりを推し進めるとともに、集客・売上拡大につながる販売促進、顧客管理システムの構築による固定客の増大、ローコスト構造への転換を図るため、投資コストの削減とともにＳＣの運営業務の見直しを図り、オペレーション・システムの標準化により、ＳＣにおける収益力の向上、キャッシュ・フローの拡大に取り組んでまいります。

(4)財務体質の強化

不動産投資信託証券（Ｊ－ＲＥＩＴ）市場が拡大し、対象不動産はオフィス、マンションに加え、商業施設にも広がっております。企業、公的機関による不動産売却の加速化により、不動産投資手法は、ますます多様化してまいります。

当社では、今後も、建物所有・借地方式によるＳＣ開発を基本にしながら、オフバランス・スキームの開発方式、既存ＳＣの資産流動化、市場からの資金調達等により、投資効率の向上とともに、有利子負債の削減にも努め、財務体質を強化してまいります。

(5)新規事業に向けた体制の確立

当社では、当期より、資産を持たず、運営のノウハウを収益とするプロパティ・マネジメント事業に取り組んでおります。その一環として、台湾の商業施設の建設管理業務援助に関する契約を２物件締結いたしました。運営管理に関するコンサルティング業務の準備も進めております。小売業に精通したＳＣづくりのノウハウを最大限に活かしたＳＣの企画・開発からリーシング、運営、施設管理までのトータル・コーディネートを行うプロパティ・マネジメントが目標であり、国内における事業展開を目指してまいります。

(6)保険代理店事業の方向性

社会保険制度の変更に對應して、引き続き個人分野に重点を置き、お客さまのニーズにお応えできる提案型営業を一層強化してまいります。保険販売カウンターも設置ＳＣ数をさらに拡大する計画であります。

一方、2004年３月１日には、更生会社株式会社マイカルの子会社である保険代理店、株式会社エヌ・アイ・エー（大阪市中央区）より営業を譲り受けました。法人分野でも事業基盤の拡大により、収益向上に取り組んでまいります。

５．経営管理組織の整備など（コーポレート・ガバナンスの充実）に関する施策

当社は、持続的な成長の実現には、コーポレート・ガバナンス機能を強化し、迅速な意思決定による競争力の向上が不可欠と認識しております。

具体的には、重要事項は取締役会に付議され、業務執行状況についても随時報告されております。代表取締役と各本部（ＳＣ開発本部、ＳＣ営業本部、保険事業本部、管理本部、経営企画部）管掌役員から構成される経営会議を設置して、経営戦略機能の強化と意思決定プロセスの効率化を進めております。この他、代表取締役以下各部門長、幹部社員が参加する会議体などを通して、情報の共有化をはかり、効率的な事業活動に取り組んでおります。経営管理体制としては、従来の監査役制度を有効に活用し、監査役４名のうち３名は社外監査役を選任し、健全な経営のチェック体制の確立に努めております。

また、「社会」「環境」「倫理」の側面から企業活動の方針を推進する「イオンモールＳＲ（ソーシャル・レスポンシビリティ）会議」を設置し、法令遵守に加え、環境保全、社会貢献に関する行動規範、基準を策定して、

ルールの周知徹底、実行管理に取り組んでおります。ＳＣ事業と保険代理店事業でお客さまからご提供いただく個人情報（約200万件）の保護、管理体制をさらに強化し、プライバシーマークの認証取得にも取り組んでまいります。

6．関連当事者（親会社等）との関係

当社の親会社はイオン株式会社であり、同社および同社の関係会社で当社株式の56.0％（直接保有53.6％）を保有しております。

親会社であるイオン株式会社との関係は、当社が運営するショッピングセンター等にテナントとして出店することにあります。当社の指向する立地創造型のＳＣ開発において核店舗の安定した存在は、競争優位性において不可欠な存在であります。また、株式会社イオンテクノサービスのビルメンテナンスも、当社が管理運営するＳＣにとって同様の状況にあります。

これら関連当事者との取引条件については、市場価格に基づき、経済情勢の変化や公租公課等を考慮して契約毎3年で改定するなど、一般の市場取引同様に決定しております。

なお、当社の営業収益に占める親会社との取引構成比は2001年度22.3％、2002年度21.0％、2003年度18.1％であり、ＳＣの規模拡大に伴い減少傾向であります。

また、当社は親会社を含めた関連当事者より出向社員を受け入れておりますが、当社の実務に専念しており、業務遂行に支障をきたす状況にはありません。

３．経営成績及び財政状態

１．経営成績

(1)当期業績全般の概況

日本経済は、企業収益の改善、設備投資の増加等を背景に、平均株価が１万円台を回復する等、一部で景気回復の兆しが見られますが、雇用・所得環境は依然厳しい状況が続いております。

お客さまの選別消費が進む中、当社の主力事業であるショッピングセンター(ＳＣ)業界では、ＳＣの大型化に拍車がかかり、競争が激化しております。

このような状況に対して、当社グループでは、小売業に精通したＳＣ専門ディベロッパーのノウハウを最大限に発揮し、お客さまニーズに対応した地域一番の競争力あるＳＣづくりを進めております。

当期は、新規ＳＣとしてイオン盛岡ＳＣ（岩手県）、イオン太田ＳＣ（群馬県）を開店し、両ＳＣとも計画を上回る売上高を確保いたしました。前期（2002年９月）に開店したイオン高岡ＳＣ（富山県）も引き続き大変好調に推移いたしました。

既存ＳＣでは増床・リニューアル、専門店の入替を積極的に推し進め、サービス力の向上による競争力の強化に取り組みました。既存13ＳＣでの専門店売上は前期比107.0%になり、売上高に連動する歩合家賃の比重が大きい専門店からの家賃収入が増加いたしました。

もう一方の事業である保険代理店業界では、価格競争が激化し、保険会社における代理店の選別、統廃合が加速化しております。当社では個人分野における営業拡大に積極的に取り組む一方、さらなる法人顧客の確保を図るべく、サービス力の一段の拡充を目指して、積極的な提案型営業を展開してまいりました。

当期は、これらの取り組みに加え、財務体質を一層強固にするため、2003年８月６日に公募増資による新株式150万株を発行いたしました。総額34億６千２百万円を調達し、ＳＣの設備資金に充当させていただきました。この結果、発行済株式総数は30,005,616株、資本金は77億９千６百万円となりました。改めて、株主の皆さまのご支援に対し厚く御礼申し上げます。

これらの結果、当社グループの当期の業績は、営業収益353億１千６百万円（対前期比114.5%）、経常利益101億円８千７百万円（同135.2%）、当期純利益55億７千７百万円（同143.8%）となりました。ディベロッパー事業を開始して以来、15期連続の増収増益、過去最高益を更新いたしました。

(2)事業の種類別の概況

ＳＣ事業

主力となるＳＣ事業では、2003年８月に開店したイオン盛岡ＳＣ（岩手県）は敷地面積７万４千㎡、商業施設面積４万１千㎡、駐車台数２千８百台、核店舗「ジャスコ」と114店の専門店から構成されております。隣接地にはホームセンター、大型家電等が出店し、大規模な商業集積ゾーンとなっております。

2003年12月に開店したイオン太田ＳＣ（群馬県）は、敷地面積12万㎡、商業施設面積６万２千㎡、駐車台数は４千台、核店舗「ジャスコ」と137店の専門店から構成されており、都市型ライフスタイルに対応した感性、品揃え、サービスを提供できる専門店を導入しております。

既存ＳＣにおきましては、増床・リニューアルを積極的に推し進めました。イオン鈴鹿ＳＣ（三重県）に2003年７月シネマコンプレックスを導入いたしました。イオン柏ＳＣ（青森県）では同年８月にシネマコンプレックスを導入するとともに、アミューズメント、フードコートなどのエンターテインメント機能を強化いたしました。他のＳＣにおきましても鮮度感ある新規専門店の導入とともに、お客さま参加型のイベントを実施し、集客力の向上に取り組みしました。

主要ＳＣ別の業績の状況は次のとおりであります。

(主要ショッピングセンター別の賃貸収益状況)

Ｓ　Ｃ	賃貸収益			
	2003年2月期(百万円)	2004年2月期(百万円)	増減(百万円)	前年同期比%
イオン柏ＳＣ	1,179	1,191	12	101.0
イオン秋田ＳＣ	2,261	2,330	68	103.0
イオン富津ＳＣ	1,095	1,100	5	100.5
イオン下田ＳＣ	1,865	1,886	21	101.1
イオン鈴鹿ＳＣ	2,482	2,751	268	110.8
イオン三光ＳＣ	812	828	15	101.9
イオン倉敷ＳＣ	2,947	3,111	163	105.6
イオン成田ＳＣ	2,464	2,554	89	103.7
イオン岡崎ＳＣ	2,169	2,270	101	104.7
イオン高知ＳＣ	2,135	2,247	111	105.2
イオン新居浜ＳＣ	1,621	1,692	70	104.4
イオン東浦ＳＣ	2,391	2,506	114	104.8
イオン大和ＳＣ	2,388	2,330	57	97.6
イオン高岡ＳＣ	1,327	2,687	-	-
イオン盛岡ＳＣ	-	1,351	-	-
イオン太田ＳＣ	-	900	-	-

(注) 1. 収益は、サービスカウンター等の販売収益などを除いた賃貸収益額であります。

2. 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

次期、2004年度に向けた取り組みといたしましては、静岡県浜松市、大阪府泉南市に計画しております新規ＳＣの開店準備、イオン下田ＳＣ(青森県)、イオン高知ＳＣ(高知県)、イオン三光ＳＣ(大分)の増床・リニューアル等の準備を進めております。

2005年度以降の新規物件につきましては、全国で重点地域を定め、早期実現に向けた活動に取り組んでおります。

保険代理店事業

当部門におきましては、収益基盤の確立を目指し、多様化するお客さまのニーズにいち早くお応えすべく、積極的な営業活動とサービス向上に取り組んでまいりました。個人分野は、新規・継続契約ともに好調に推移いたしました。特に、販売チャネルの拡大として、前期より２ＳＣで専用カウンターを設置いたしました。当社は新たに５ＳＣに新設し、ご来店いただくお客さまに保険商品の販売を行っております。

法人分野でも、グループ各社の事業拡大に対応した提案型営業により、契約数が拡大いたしました。

営業収益実績を事業の種類別に示すと、次のとおりであります。

(事業の種類別の営業収益状況)

事業の種類別名称	前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日) (百万円)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日) (百万円)
ＳＣ事業	29,679	34,029
保険代理店事業	1,156	1,286
合 計	30,836	35,316

(注) 1. 最近２連結会計年度の主な相手先別の営業収益実績及び当該営業収益実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)		当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
イオン(株)	6,465	21.0	6,406	18.1

2. 金額には、消費税等は含まれておりません。

(3)環境保全・社会貢献活動

当社では、企業市民の重要性を認識し、「環境と共生するＳＣ」づくりが社会的責務であると同時にお客さま満足度の向上につながると考え、生活環境の維持・向上等地域コミュニティを重視した取り組みを展開しております。

地域の皆さまとＳＣ敷地内に地域植生にあった苗木を植樹する「イオンふるさとの森づくり」では、イオン盛岡ＳＣ、イオン太田ＳＣの２ＳＣで約４千５百名のお客さまにご参加いただき、７万３千本の植樹をいたしました。このような活動に加え、省資源、省エネルギー活動はもちろんのこと、ゼロ・エミッション、ゴミを出さないＳＣづくりを進めてまいりました。

しかしながら、2003年11月5日にイオン大和ＳＣ（神奈川県）にて、生ゴミ処理機が爆発し、11名（消防士９名、警察官１名、施設管理関係者１名）の方々が負傷されました。原因につきましては、関係当局にて調査中ですが、負傷者の方々はもとより、地域住民の方々、株主の皆さまに多大なご迷惑、ご心配をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。再発防止に向けた取り組みとともに、リサイクル資材・機材の導入による環境に配慮したＳＣ建築、風力発電、ソーラーの活用等クリーンエネルギーを取り入れた総合的なエコＳＣにチャレンジし、今後も環境問題への取り組みをさらに強化してまいります。

当社ＳＣでは、従業員の約70%を地元で採用しておりますが、イオン太田ＳＣが出店した太田市では有効求人倍率が全国トップクラスの水準で推移いたしました。当社ＳＣが雇用の面でも大きく地域に貢献できたと考えております。地域行事や福祉活動に対し施設の提供や支援を行う等、地域コミュニティとの連携をさらに強化し、地域社会との共生を目指してまいります。

２．財政状態

総資産は、新規ＳＣの開店の他、増床・改装による固定資産が増加したことに伴い、前期に比して126億8百万円増加し、1,667億9千9百万円となりました。総資産の増加は、主に新規に開店したイオン盛岡ＳＣの固定資産に加え、イオン柏ＳＣ、イオン鈴鹿ＳＣ等の増床・リニューアルによる固定資産の増加等によります。

一方、新規開店のイオン太田ＳＣをオペレーティングリースとして固定資産の増加を抑制したことに加え、公募増資による調達を行ったことにより、借入金の増加を抑制することができました。

キャッシュ・フローの状況につきましては、新規ＳＣ及び既存ＳＣがともに好調に推移したことに加え、通期稼動となる前期開店したイオン高岡ＳＣの好調な推移により、営業活動によるキャッシュ・フローが24億6千3百万円増の132億8千8百万円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、開店、増床等により有形固定資産の取得による支出が144億3千万円となったことから、149億6千9百万円の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、公募増資による収入が34億6千2百万円あったものの、借入金の増加抑制および返済による減少により16億6千9百万円となりました。

以上の結果、借入金の総資産に占める割合は45.5%から41.4%、ＲＯＡ（総資産当期利益率）は2.6%から3.5%、株主資本比率は15.4%から19.3%になりました。

３．次期の見通し

2004年度は、すでに着工いたしましたイオン浜松志都呂ＳＣ（静岡県）、イオン泉南ＳＣ（大阪府）の開業、既存ＳＣでは、イオン下田ＳＣ（青森県）、イオン三光ＳＣ（大分県）の増床、イオン高知ＳＣ（高知県）でのシネマコンプレックス導入などを予定しております。ＳＣ競争力の強化、ＳＣ運営の効率化により、さらなる業績の拡大に取り組んでまいります。

保険代理店事業では、法人分野における事業基盤の拡大とともに、多様化するビジネスリスクに対応した商品開発を更に推し進め、個々のニーズに対応した商品を提案してまいります。個人分野においても、お客さまのライフステージごとに最適な商品の提案に取り組み、競争力向上を目指してまいります。高度化・複雑化するお客さまニーズにお応えできる提案型営業を一層強化するとともに、ＳＣでの保険商品販売を拡大してまいります。

以上の取り組みを迅速に進めていくため、組織体制、人事諸制度等抜本的な経営体制の改革、人材の確保・育成を図って、より一層の着実な事業規模の拡大に取り組んでまいります。

通期の業績見通しといたしましては、営業収益420億円（対当期比118.9%）、経常利益123億円（同120.7%）、当期純利益は69億円（同123.7%）を見込んでおります。ＲＯＡ（総資産当期利益率）は3.8%を目指してまいります。

なお、当社単体の業績見通しは、営業収益423億円（対当期比118.8%）、経常利益120億円（同121.0%）、当期純利益は68億円（同124.1%）を見込んでおります。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

		前連結会計年度 (2003年 2 月20日)		当連結会計年度 (2004年 2 月20日)		増 減 (減)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
(資産の部)	1						
流動資産							
1 . 現金及び預金			6,462		6,867	404	
2 . 営業未収入金			1,005		1,195	190	
3 . たな卸資産			28		22	6	
4 . 前払費用			197		241	44	
5 . 繰延税金資産			204		287	82	
6 . その他			1,564		2,152	587	
貸倒引当金			10		5	5	
流動資産合計			9,453	6.1	10,760	6.5	1,306
固定資産							
(1) 有形固定資産							
1 . 建物及び構築物			104,761		114,112		
減価償却累計額			27,179	77,581	31,013	83,099	5,518
2 . 機械装置及び運搬具			527		531		
減価償却累計額			393	134	434	97	37
3 . 器具備品			4,576		5,212		
減価償却累計額			2,244	2,332	2,802	2,409	76
4 . 土地				52,123		53,838	1,715
5 . 建設仮勘定				135		829	694
有形固定資産合計				132,306	85.8	140,273	84.1
(2) 無形固定資産			349	0.2	327	0.2	21

		前連結会計年度 (2003年 2月20日)		当連結会計年度 (2004年 2月20日)		増 減 (減)
区分	注記 番号	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	2					
1 . 投資有価証券		1,258		1,892		
2 . 長期貸付金		14		842		
3 . 長期前払費用		2,089		2,735		
4 . 繰延税金資産		234		421		
5 . 差入保証金		8,269		9,119		
6 . その他		255		467		
貸倒引当金		39		40		
投資その他の資産 合計		12,081	7.9	15,437	9.2	
固定資産合計		144,737	93.9	156,038	93.5	
資産合計	154,190	100.0	166,799	100.0		
(負債の部)						
流動負債						
1 . 営業未払金	1	993		1,225	231	
2 . 短期借入金		2,035		2,655	620	
3 . 1年以内返済予定の 長期借入金	1	8,738		15,404	6,665	
4 . 未払法人税等		2,120		2,918	798	
5 . 専門店預り金		3,794		4,748	954	
6 . 預り金		1,481		1,650	168	
7 . 賞与引当金		41		43	2	
8 . 設備支払手形		5,143		5,428	284	
9 . その他		2,845		2,648	196	
流動負債合計		27,193	17.6	36,723	22.0	

		前連結会計年度 (2003年 2 月20日)			当連結会計年度 (2004年 2 月20日)			増 減 (減)
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)	
固定負債								
1 . 長期借入金	1		59,351			50,918		8,433
2 . 退職給付引当金			280			347		67
3 . 役員退職慰労引当 金			106			89		17
4 . 預り保証金	1		43,177			45,979		2,802
5 . その他			178			310		131
固定負債合計			103,094	66.9		97,645	58.6	5,449
負債合計			130,288	84.5		134,368	80.6	4,079
(少数株主持分)								
少数株主持分			140	0.1		183	0.1	43
(資本の部)								
資本金	3		6,065	3.9		7,796	4.7	1,731
資本剰余金			5,434	3.5		7,165	4.3	1,731
利益剰余金			11,786	7.7		16,734	10.0	4,948
その他有価証券評価 差額金			476	0.3		560	0.3	84
自己株式	4		-	-		9	0.0	9
資本合計			23,762	15.4		32,247	19.3	8,485
負債、少数株主持分 及び資本合計			154,190	100.0		166,799	100.0	12,608

【連結損益計算書】

		前連結会計年度 (自 2002年 2月21日 至 2003年 2月20日)		当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)		増 減 (減)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
営業収益							
1. 不動産賃貸収益		29,612			34,008		
2. 保険代理店手数料		1,156			1,286		
3. 商品売上高		67	30,836	100.0	20	35,316	100.0
営業原価							
1. 不動産賃貸収益原価		18,677			20,486		
2. 商品売上原価		60	18,737	60.8	18	20,504	58.1
営業総利益			12,098	39.2		14,811	41.9
販売費及び一般管理費							
1. 従業員給与及び賞与		1,096			1,165		
2. 賞与引当金繰入額		27			24		
3. 退職給付費用		82			112		
4. 役員退職慰労引当金繰入額		28			28		
5. 法定福利・厚生費		219			256		
6. 旅費交通費		285			294		
7. 賃借料		157			260		
8. 減価償却費		5			6		
9. その他		1,155	3,057	9.9	1,255	3,404	9.6
営業利益			9,041	29.3		11,407	32.3
営業外収益							
1. 受取利息		25			77		
2. 受取配当金		42			12		
3. 受取退店違約金		51			195		
4. 受取保険金		23			-		
5. 工事負担金受入		20			-		
6. その他		21	183	0.6	58	343	0.9
営業外費用							
1. 支払利息		1,543			1,411		
2. その他		149	1,692	5.5	152	1,563	4.4
経常利益			7,532	24.4		10,187	28.8

		前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)			当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)			増 減 (減)
区分	注記 番号	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	
特別利益								
1. 厚生年金基金代行 部分返上益		328			—			
2. 核店舗退店違約金		40			—			
3. 固定資産売却益		—			15			
4. その他		0	369	1.2	8	24	0.1	344
特別損失								
1. 固定資産除却及び 売却損		975			473			
2. その他		82	1,058	3.4	0	474	1.3	583
税金等調整前当期 純利益			6,843	22.2		9,737	27.6	2,893
法人税、住民税及 び事業税		3,251			4,418			
法人税等調整額		325	2,926	9.5	307	4,110	11.6	1,183
少数株主利益			38	0.1		49	0.2	11
当期純利益			3,878	12.6		5,577	15.8	1,698

【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)		当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			3,311		5,434
資本剰余金増加高					
新株式発行増資による 増加			2,122		1,731
資本剰余金期末残高			5,434		7,165
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高					
連結剰余金期首残高			8,386		11,786
利益剰余金増加高					
当期純利益			3,878		5,577
利益剰余金減少高					
1. 配当金		445		593	
2. 役員賞与		34	479	35	629
利益剰余金期末残高			11,786		16,734

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)	増 減
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		6,843	9,737	2,893
減価償却費		5,104	5,558	454
貸倒引当金の増加 (減少) 額		2	3	6
賞与引当金の増加額		5	2	3
退職給付引当金の増加 (減少) 額		302	49	351
受取利息及び受取配当金		67	89	22
支払利息		1,543	1,411	132
新株発行費償却		-	35	35
投資有価証券売却純損益 ()		0	-	0
有形固定資産売却損		4	2	2
有形固定資産除却損		835	455	380
営業未収入金の増加額		51	190	138
たな卸資産の減少額		16	6	9
その他流動資産の減少 (増加) 額		1	832	831
営業未払金の増加額		47	231	184
未払消費税等の増加 (減少) 額		109	180	289
その他流動負債の増加額		914	1,267	352
役員賞与の支払額		34	35	1
その他		115	404	289
小計		14,866	18,192	3,326
利息及び配当金の受取額		80	88	8
利息の支払額		1,509	1,372	136
法人税等の支払額		2,612	3,619	1,007
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,824	13,288	2,463

		前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)	増 減
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻による収入		137	-	137
有形固定資産の取得による支出		12,982	14,430	1,447
有形固定資産の売却による収入		584	197	386
無形固定資産の取得による支出		122	55	67
無形固定資産の売却による収入		42	-	42
投資有価証券の取得による支出		8	511	502
投資有価証券の売却による収入		39	0	39
貸付けによる支出		58	1,076	1,017
貸付金の回収による収入		-	25	25
差入保証金の差入れによる支出		83	1,513	1,430
差入保証金の返還による収入		67	452	385
差入保証金の流動化による収入		4,788	-	4,788
預り保証金の返還による支出		1,404	2,381	977
預り保証金の預りによる収入		4,153	5,264	1,111
その他		171	942	1,113
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,675	14,969	10,294
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純減少額		230	620	850
長期借入れによる収入		8,660	8,290	370
長期借入金の返済による支出		14,363	10,057	4,306
株式発行による支出		-	35	35
株式発行による収入		3,525	3,462	63
配当金の支払額		445	593	148
少数株主への配当金の支払額		6	6	-
自己株式取得による支出		-	9	9
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,859	1,669	4,529
現金及び現金同等物の増加(減少)額		3,289	11	3,300
現金及び現金同等物の期首残高		2,853	6,142	3,289
現金及び現金同等物の期末残高		6,142	6,130	11

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 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
1. 連結の範囲に関する事項	すべての子会社を連結の対象としており、その内容は次のとおりであります。 連結子会社数 1社 連結子会社名 : 下田タウン(株) 該当事項はありません。	同 左
2. 持分法の適用に関する事項		同 左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。	同 左
4. 会計処理基準に関する事項		
(1)重要な資産の評価基準及び評価方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券 時価のあるもの 決算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 たな卸資産 商 品 総平均法による原価法 貯 蔵 品 最終仕入原価法による原価法	有価証券 満期保有目的の債券 その他有価証券 時価のあるもの 同 左 時価のないもの 同 左 たな卸資産 商 品 貯 蔵 品 同 左
(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法	有形固定資産 経済的耐用年数に基づく定額法 各資産別の経済的耐用年数として以下の年数を採用しております。 建物及び構築物 3年～39年 器具備品 2年～20年 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。	有形固定資産 同 左 無形固定資産 同 左
(3)重要な繰延資産の処理方法	長期前払費用 契約期間等による均等償却 新株発行費 支出時に、全額費用処理しております。	長期前払費用 同 左 新株発行費 同 左

項 目	前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
(4)重要な引当金の計上 基準	貸倒引当金 営業未収入金等の債権の貸倒れによる損失に備え、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。 賞与引当金 従業員及びフレックス社員（パートタイマー）に支給する賞与に備え、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。 退職給付引当金 提出会社は、従業員の退職給付に備え、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、計上しております。なお、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。 （追加情報） 提出会社は、親会社であるイオン株式会社及び同社の主要国内関係会社で設立しているイオン厚生年金基金に加入しておりますが、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、2002年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けました。提出会社は「退職給付会計に関する実務指針（中間報告）」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号）第47-2項に定める経過措置を適用し、当該認可の日において、代行部分に係る退職給付債務と返還相当額の年金資産を消滅したものとみなして会計処理しております。 これにより「厚生年金基金代行部分返上益」328百万円を特別利益に計上しております。	貸倒引当金 同 左 賞与引当金 同 左 退職給付引当金 提出会社は、従業員の退職給付に備え、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、計上しております。なお、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

項 目	前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
(5)重要なリース取引の 処理方法	役員退職慰労引当金 提出会社は、役員に対する退職慰労金の支出に備え、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。 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。	役員退職慰労引当金 同 左 同 左
(6)その他連結財務諸表 作成のための重要な 事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同 左
5. 連結子会社の資産及び負債の 評価に関する事項	該当事項はありません。	同 左
6. 連結調整勘定の償却に関する 事項	該当事項はありません。	同 左
7. 利益処分項目等の取扱いに関する 事項	連結会計期間中に確定した利益処分を基礎として、連結剰余金計算書を作成しております。	同 左
8. 連結キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。 なお、保険料預り金については、当社名義の現金及び預金であります。他への流用が禁止された現金及び預金であり、実質、保険会社の現金及び預金であるため、現金及び現金同等物から除外しております。	同 左

会計方針の変更

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
-----	(1株当たり情報) 「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)が2002年4月1日以後開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用されることとなったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
-----	(連結損益計算書関係) 前連結会計年度まで区分掲載していた「受取保険金」(当連結会計年度3百万円)、「工事負担金受入」(当連結会計年度30百万円)は、営業外収益の100分10以下となったため、当連結会計年度より営業外収益の「その他」に含めて表示することに変更いたしました。

追加情報

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
(自己株式及び法定準備金の取崩等会計) 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)を早期適用しております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。 なお、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則の一部を改正する内閣府令」(平成14年3月26日 内閣府令第11号)附則第2項ただし書きに基づき、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。	-----

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (2003年 2 月20日)	当連結会計年度 (2004年 2 月20日)																																
1. 担保に供している資産及び対応する債務 (担保に供している資産) <table> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>69,540百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>50,407</td></tr> <tr> <td>計</td><td>119,948</td></tr> </table> (対応する債務) <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>2,035百万円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>8,338</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>57,751</td></tr> <tr> <td>預り保証金</td><td>15,037</td></tr> <tr> <td>計</td><td>83,162</td></tr> </table>	建物及び構築物	69,540百万円	土地	50,407	計	119,948	短期借入金	2,035百万円	1年以内返済予定の長期借入金	8,338	長期借入金	57,751	預り保証金	15,037	計	83,162	1. 担保に供している資産及び対応する債務 (担保に供している資産) <table> <tr> <td>建物及び構築物</td><td>67,802百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>52,605</td></tr> <tr> <td>計</td><td>120,407</td></tr> </table> (対応する債務) <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>2,655百万円</td></tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>14,121</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>46,404</td></tr> <tr> <td>預り保証金</td><td>15,152</td></tr> <tr> <td>計</td><td>78,333</td></tr> </table>	建物及び構築物	67,802百万円	土地	52,605	計	120,407	短期借入金	2,655百万円	1年以内返済予定の長期借入金	14,121	長期借入金	46,404	預り保証金	15,152	計	78,333
建物及び構築物	69,540百万円																																
土地	50,407																																
計	119,948																																
短期借入金	2,035百万円																																
1年以内返済予定の長期借入金	8,338																																
長期借入金	57,751																																
預り保証金	15,037																																
計	83,162																																
建物及び構築物	67,802百万円																																
土地	52,605																																
計	120,407																																
短期借入金	2,655百万円																																
1年以内返済予定の長期借入金	14,121																																
長期借入金	46,404																																
預り保証金	15,152																																
計	78,333																																
2. 差入保証金 提出会社は、建設協力金により建設された店舗の賃借に係る差入保証金につき、店舗賃貸借契約の一部である金銭消費貸借契約条項に基づく返還請求権を特別目的会社であるジェイ・ワンアセツコーポレーションに売却しております。 当該取引に伴い会計上売却処理した差入保証金 (当連結会計年度末未償還残高4,788百万円) については、原債務者が支払不能等に陥った場合等の特定の事由が発生した場合、返還請求権をイオン株式会社に売り渡す選択権が付与されております。なお、選択権行使によりイオン株式会社が返還請求権を買い取った場合には、同社は当該返還請求権を提出会社に売り渡す選択権を有しております。 また、ジェイ・ワンアセツコーポレーションが選択権を行使した場合に解約することとなるヘッジ目的の金利スワップ契約の解約損益はイオン株式会社に帰属しますが、イオン株式会社が買い取った返還請求権を提出会社に売り渡す選択権を行使した場合には、当該解約損益は提出会社に帰属することとなります。 なお、当連結会計年度末現在の当該金利スワップ契約の時価評価差損の総額は149百万円であります。	2. 差入保証金 提出会社は、建設協力金により建設された店舗の賃借に係る差入保証金につき、店舗賃貸借契約の一部である金銭消費貸借契約条項に基づく返還請求権を特別目的会社であるジェイ・ワンアセツコーポレーションに売却しております。 当該取引に伴い会計上売却処理した差入保証金 (当連結会計年度末未償還残高4,788百万円) については、原債務者が支払不能等に陥った場合等の特定の事由が発生した場合、返還請求権をイオン株式会社に売り渡す選択権が付与されております。なお、選択権行使によりイオン株式会社が返還請求権を買い取った場合には、同社は当該返還請求権を提出会社に売り渡す選択権を有しております。 また、ジェイ・ワンアセツコーポレーションが選択権を行使した場合に解約することとなるヘッジ目的の金利スワップ契約の解約損益はイオン株式会社に帰属しますが、イオン株式会社が買い取った返還請求権を提出会社に売り渡す選択権を行使した場合には、当該解約損益は提出会社に帰属することとなります。 なお、当連結会計年度末現在の当該金利スワップ契約の時価評価差損の総額は167百万円であります。																																
3. _____ 4. _____	3. 提出会社の発行済株式総数は、普通株式 30,005,616株であります。 4. 提出会社が保有する自己株式の数は、普通株式 3,570株であります。																																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
固定資産除却及び売却損の内訳は、次のとおりであります。	固定資産除却及び売却損の内訳は、次のとおりであります。
建物及び構築物除却 944百万円	建物及び構築物除却損 432百万円
器具備品除却 26	器具備品除却損 23
その他 5	土地売却損 18
計 975	計 473

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
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 (2003年2月20日現在)	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 (2004年2月20日現在)
現金及び預金勘定 6,462百万円	現金及び預金勘定 6,867百万円
保険料預り金 320	保険料預り金 736
現金及び現金同等物 6,142	現金及び現金同等物 6,130

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)				当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)			
1. 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)
機械装置及び 運搬具	1,818	454	1,363	機械装置及び 運搬具	1,852	624	1,227
器具備品	1,214	498	715	器具備品	1,219	531	688
合計	3,032	952	2,079	合計	3,071	1,155	1,915
(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年内 361百万円				1年内 394百万円			
1年超 1,790				1年超 1,612			
合計 2,151				合計 2,007			
(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 439百万円				支払リース料 465百万円			
減価償却費相当額 386百万円				減価償却費相当額 407百万円			
支払利息相当額 81百万円				支払利息相当額 75百万円			
(4)減価償却費相当額の算定方法				(4)減価償却費相当額の算定方法			
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			
(5)利息相当額の算定方法				(5)利息相当額の算定方法			
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。				同 左			
2. オペレーティング・リース取引				2. オペレーティング・リース取引			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 834百万円				1年内 1,601百万円			
1年超 14,634				1年超 23,362			
合計 15,468				合計 24,964			

(有価証券関係)

1 . その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度 (2003年 2 月20日)			当連結会計年度 (2004年 2 月20日)		
		取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	258	1,095	836	250	1,203	952
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	63	48	14	81	72	8
合計		322	1,143	821	331	1,275	943

2 . 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 (2003年 2 月20日)	当連結会計年度 (2004年 2 月20日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券		
非上場株式	114	616

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自2002年2月21日 至2003年2月20日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

当連結会計年度 (自2003年2月21日 至2004年2月20日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

(1) 採用している退職給付制度の概要

前連結会計年度(2003年2月20日)

提出会社は、イオン株式会社及び同社の主要な国内関係会社で設立している確定給付型の厚生年金基金制度及び退職金前払制度を設けております。厚生年金基金の代行部分について、2002年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けております。

連結子会社は、勤労者退職金共済機構に加入しております。

当連結会計年度(2004年2月20日)

提出会社は、従来、親会社であるイオン株式会社及び同社の主要な国内関係会社で設立している確定給付型の厚生年金基金制度、及び退職金前払制度を設けていましたが、当連結会計年度において退職金前払制度の一部を廃止し、確定拠出年金制度を導入しました。

提出会社は厚生年金基金の代行部分について、2002年9月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けております。

連結子会社は、勤労者退職金共済機構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 (2003年2月20日)	当連結会計年度 (2004年2月20日)
退職給付債務	1,485百万円	1,586百万円
年金資産 (注)	631	678
未積立退職給付債務	854	907
未認識数理計算上の差異	574	560
退職給付引当金	280	347

(注) 前連結会計年度(2003年2月20日)

厚生年金基金の代行部分返上に関し、「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)第47-2項に定める経過措置を適用し、厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けた日において、代行部分に係る退職給付債務と返還相当額に年金資産を消滅したものとみなして会計処理しております。なお、当連結会計年度末において測定された年金資産の返還相当額は707百万円であります。

(3) 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
勤務費用 (注)	69百万円	70百万円
利息費用	51	35
期待運用収益	40	14
数理計算上の差異の費用処理額	30	59
退職給付費用	110	150
厚生年金基金代行部分返上に伴う利益	328	-
計	217	150

(注) 1. 勤務費用には、厚生年金基金に対する従業員拠出額を控除しており、退職金前払制度による従業員に対する前払退職金支給額を含んでおります。

2. 上記の退職給付費用以外に、連結子会社の勤労者退職金共済機構への掛金(前連結会計年度0百万円、当連結会計年度0百万円)を不動産賃貸収益原価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 (2003年 2 月20日)	当連結会計年度 (2004年 2 月20日)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同 左
割引率	2.4%	2.4%
期待運用収益率	4.06%	2.36%
数理計算上の差異の処理年数	発生翌年度より10年	同 左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)																																																																								
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (1) 流動の部 <table> <tr> <td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr> <td>未払事業税等</td><td>190 百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>14</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>204</td></tr> </table> (2) 固定の部 <table> <tr> <td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr> <td>有形固定資産</td><td>892 百万円</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金</td><td>12</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>114</td></tr> <tr> <td>長期前払費用</td><td>62</td></tr> <tr> <td>未実現利益の消去額</td><td>19</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>140</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>1,242</td></tr> </table> <table> <tr> <td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>282 百万円</td></tr> <tr> <td>特別償却準備金</td><td>380</td></tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td><td>344</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td><td>1,007</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>234</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税等	190 百万円	その他	14	繰延税金資産合計	204	繰延税金資産		有形固定資産	892 百万円	貸倒引当金	12	退職給付引当金	114	長期前払費用	62	未実現利益の消去額	19	その他	140	繰延税金資産合計	1,242	繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	282 百万円	特別償却準備金	380	その他有価証券評価差額金	344	繰延税金負債合計	1,007	繰延税金資産の純額	234	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (1) 流動の部 <table> <tr> <td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr> <td>未払事業税等</td><td>260 百万円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>26</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>287</td></tr> </table> (2) 固定の部 <table> <tr> <td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr> <td>有形固定資産</td><td>1,104 百万円</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金</td><td>15</td></tr> <tr> <td>退職給付引当金</td><td>182</td></tr> <tr> <td>長期前払費用</td><td>140</td></tr> <tr> <td>未実現利益の消去額</td><td>12</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>27</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>1,483</td></tr> </table> <table> <tr> <td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td><td>263 百万円</td></tr> <tr> <td>特別償却準備金</td><td>415</td></tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td><td>383</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td><td>1,062</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>421</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税等	260 百万円	その他	26	繰延税金資産合計	287	繰延税金資産		有形固定資産	1,104 百万円	貸倒引当金	15	退職給付引当金	182	長期前払費用	140	未実現利益の消去額	12	その他	27	繰延税金資産合計	1,483	繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	263 百万円	特別償却準備金	415	その他有価証券評価差額金	383	繰延税金負債合計	1,062	繰延税金資産の純額	421
繰延税金資産																																																																									
未払事業税等	190 百万円																																																																								
その他	14																																																																								
繰延税金資産合計	204																																																																								
繰延税金資産																																																																									
有形固定資産	892 百万円																																																																								
貸倒引当金	12																																																																								
退職給付引当金	114																																																																								
長期前払費用	62																																																																								
未実現利益の消去額	19																																																																								
その他	140																																																																								
繰延税金資産合計	1,242																																																																								
繰延税金負債																																																																									
固定資産圧縮積立金	282 百万円																																																																								
特別償却準備金	380																																																																								
その他有価証券評価差額金	344																																																																								
繰延税金負債合計	1,007																																																																								
繰延税金資産の純額	234																																																																								
繰延税金資産																																																																									
未払事業税等	260 百万円																																																																								
その他	26																																																																								
繰延税金資産合計	287																																																																								
繰延税金資産																																																																									
有形固定資産	1,104 百万円																																																																								
貸倒引当金	15																																																																								
退職給付引当金	182																																																																								
長期前払費用	140																																																																								
未実現利益の消去額	12																																																																								
その他	27																																																																								
繰延税金資産合計	1,483																																																																								
繰延税金負債																																																																									
固定資産圧縮積立金	263 百万円																																																																								
特別償却準備金	415																																																																								
その他有価証券評価差額金	383																																																																								
繰延税金負債合計	1,062																																																																								
繰延税金資産の純額	421																																																																								
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差異原因 法定実効税率42.0%と税効果会計適用後の法人税等の負担率42.8%の差異は僅少なため記載を省略しております。	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差異原因 法定実効税率42.0%と税効果会計適用後の法人税等の負担率42.2%の差異は僅少なため記載を省略しております。																																																																								
3. 決算日後の税率変更 2003年3月31日に「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第九号)が公布され、2004年4月1日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税が導入されることとなり、法人事業税率が変更されることとなりました。これに伴い、2004年4月1日以降開始事業年度において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率が42.0%から40.6%に変動します。この法定実効税率の変動による繰延税金資産及び繰延税金負債の再計算差額は6百万円であります。なお、翌連結会計年度の法人税等調整額借方に計上される金額は17百万円であります。	3. 税率変更 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第九号)が2003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及び繰延税金負債のうち2004年4月1日以降開始連結会計年度において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率を42.0%から40.6%に変更しております。この結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が5百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が5百万円、その他有価証券評価差額金13百万円それぞれ増加しております。																																																																								

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自2002年2月21日 至2003年2月20日)及び当連結会計年度(自2003年2月21日 至2004年2月20日)

当社グループにおける事業部門はＳＣ事業及び保険代理店事業に区分しておりますが、ＳＣ事業の営業収益、営業利益及び資産の金額の全セグメントの営業収益、営業利益及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度及び当連結会計年度とも本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社がないため該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度は海外売上高がないため該当事項はありません。当連結会計年度の海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載は省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自2002年2月21日 至2003年2月20日)

(1)親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (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				
親会社	イオン(株)	千葉県 美浜区	51,296	総合小 売業	(被所有) 直接 56.4 間接 2.5	役員 2名	ショッピン グセンター 施設の賃貸	ショッ ピング セン ター施 設の賃 貸	6,465	営業 未収 入金	564
								ショッ ピング セン ター施 設の賃 貸に伴 う預り 保証金	735	預り 保証 金	15,106

(2)兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (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				
親会社の子会社	(株)イオン テクノ サービス	大阪市 中央区	240	メンテ ナンス 業	(所有) 直接 0.4 (被所有) 直接 0.4	-	ショッピ ングセン ター施 設のメン テナンス	ショッ ピング セン ター施 設のメン テナ ンス	2,909	営業 未払 金	258
	(株)橋百貨 店	宮崎県 宮崎市	3,000	百貨店	-	-	ショッピ ングセン ター施 設の賃 貸	ショッ ピング セン ター施 設の賃 貸に伴 う預り 保証金	—	預り 保証 金	1,582

(注) 1. 上記(1)～(2)の金額のうち、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。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) イオン株式会社に対するショッピングセンター施設の賃貸については、経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、店舗賃貸借契約毎に3年毎の改定により賃貸料を決定しております。
- (2) イオン株式会社に対するショッピングセンター施設の賃貸に伴う預り保証金については、店舗賃貸借契約締結時に建設協力金、敷金を徴収し、建設協力金については、満10年経過後以降10年間の均等分割返済を行っております。
- (3) 株式会社イオンテクノサービスとの取引価格については、市場価格に基づき交渉の上、決定しております。
- (4) 株式会社橋百貨店に対するショッピングセンター施設の賃貸については、経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、店舗賃貸借契約毎に3年毎の改定により賃貸料を決定しております。
- (5) 株式会社橋百貨店に対するショッピングセンター施設の賃貸に伴う預り保証金については、店舗賃貸借契約締結時に建設協力金、敷金を徴収し、建設協力金については、満10年経過後以降10年間の均等分割返済を行っております。

当連結会計年度(自2003年2月21日 至2004年2月20日)

(1)親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (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				
親会社	イオン(株)	千葉市 美浜区	51,296	総合小 売業	(被所有) 直接 53.6 間接 2.4	役員 2名	ショッピ ングセン ター施 設の賃 貸	ショッ ピング セン ター施 設の賃 貸	6,406	営業 未収 入金	667
								ショッ ピング セン ター施 設の賃 貸に伴 う預り 保証金	644	預り 保証 金	14,945

(2)兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (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				
親会社の子会社	㈱イオンテクノサービス	大阪市中央区	240	メンテナンス業	(所有) 直接 0.3 (被所有) 直接 0.4	-	ショッピングセンター施設のメンテナンス	ショッピングセンター施設のメンテナンス	3,267	営業未払金	288
	㈱橘百貨店	宮崎県宮崎市	3,000	百貨店	-	-	ショッピングセンター施設の賃貸	ショッピングセンター施設の賃貸に伴う預り保証金	30	預り保証金	1,442

(注) 1. 上記(1)～(2)の金額のうち、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。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) イオン株式会社に対するショッピングセンター施設の賃貸については、経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、店舗賃貸借契約毎に3年毎の改定により賃貸料を決定しております。
- (2) イオン株式会社に対するショッピングセンター施設の賃貸に伴う預り保証金については、店舗賃貸借契約締結時に建設協力金、敷金を徴収し、建設協力金については、満10年経過後以降10年間の均等分割返済を行っております。
- (3) 株式会社イオンテクノサービスとの取引価格については、市場価格に基づき交渉の上、決定しております。
- (4) 株式会社橘百貨店に対するショッピングセンター施設の賃貸については、経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、店舗賃貸借契約毎に3年毎の改定により賃貸料を決定しております。
- (5) 株式会社橘百貨店に対するショッピングセンター施設の賃貸に伴う預り保証金については、店舗賃貸借契約締結時に建設協力金、敷金を徴収し、建設協力金については、満10年経過後以降10年間の均等分割返済を行っております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
1株当たり純資産額 1,000.33円	1株当たり純資産額 1,073.55円
1株当たり当期純利益 167.73円	1株当たり当期純利益 188.91円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載していません。 会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合の1株当たり情報については、以下のとおりとなります。 1株当たり純資産額 998.83円 1株当たり当期純利益 166.19円

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
当期純利益(百万円)	-	5,577
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	38
(うち利益処分による役員賞与金)	-	(38)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	-	5,538
期中平均株式数(株)	-	29,320,908

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 2002年2月21日 至 2003年2月20日)	当連結会計年度 (自 2003年2月21日 至 2004年2月20日)
2002年11月26日開催の取締役会決議に基づき、次のように株式分割による新株を発行しております。 1. 2003年4月10日付をもって普通株式1株を1.2株に分割する。 (1) 分割により、増加する株式数 普通株式 4,750,936株 (2) 分割方法 2003年2月20日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき1.2株の割合をもって分割する。 2. 配当起算日 2003年2月21日	