

# 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14年3月1日  
(第10期) 至 平成15年2月28日

創建ホームズ株式会社

東京都杉並区南荻窪一丁目4番15号

(591199)

# 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14年3月1日  
(第10期) 至 平成15年2月28日

関東財務局長 殿

平成15年5月28日提出

会 社 名 創 建 ホ ー ム ズ 株 式 会 社

英 訳 名 SOHKEN HOMES Co.,Ltd.

代表者の役職氏名 代表取締役社長 丸 本 吉 紀

本店の所在の場所 東京都杉並区南荻窪一丁目4番15号

[同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記で行っております。]

最寄りの連絡場所 東京都杉並区荻窪二丁目3番8号

電話番号(03)5347-1959(代表)

連 絡 者 常務取締役  
管理本部長 町 本 徹

## 有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名 称 所 在 地

日 本 証 券 業 協 会

東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号

# 目次

頁

第一部 企業情報 .....	1
第1 企業の概況 .....	2
1. 主要な経営指標等の推移 .....	2
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 .....	6
第2 事業の状況 .....	7
1. 業績等の概要 .....	7
2. 受注及び販売の状況 .....	8
3. 対処すべき課題 .....	10
4. 経営上の重要な契約等 .....	10
5. 研究開発活動 .....	10
第3 設備の状況 .....	11
1. 設備投資等の概要 .....	11
2. 主要な設備の状況 .....	11
3. 設備の新設、除却等の計画 .....	11
第4 提出会社の状況 .....	12
1. 株式等の状況 .....	12
(1) 株式の総数等 .....	12
(2) 新株予約権等の状況 .....	12
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	12
(4) 所有者別状況 .....	13
(5) 大株主の状況 .....	14
(6) 議決権の状況 .....	14
(7) ストックオプション制度の内容 .....	15
2. 自己株式の取得等の状況 .....	16
3. 配当政策 .....	16
4. 株価の推移 .....	17
5. 役員の状況 .....	18
第5 経理の状況 .....	20
[ 監査報告書 ]	
財務諸表等 .....	25
(1) 財務諸表 .....	25
(2) 主な資産及び負債の内容 .....	46
(3) その他 .....	48
第6 提出会社の株式事務の概要 .....	49
第7 提出会社の参考情報 .....	50
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	51

## 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

### 提出会社の状況

回次		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成10年4月	平成11年4月	平成12年4月	平成13年2月	平成14年2月	平成15年2月
売上高	(千円)	3,094,152	5,144,830	6,227,737	8,673,385	13,698,784	16,535,151
経常利益	(千円)	57,857	85,752	292,321	348,486	394,510	451,267
当期純利益	(千円)	31,565	39,812	160,707	200,295	222,679	253,768
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	-	-	-	-	-	-
資本金	(千円)	70,000	85,000	135,000	310,175	430,550	453,925
発行済株式総数	(株)	1,400	1,700	2,535	4,110	5,320	16,960
純資産額	(千円)	150,770	213,582	466,335	940,705	1,273,935	1,532,437
総資産額	(千円)	1,257,675	1,728,466	4,072,987	5,806,352	7,202,217	7,735,985
1株当たり純資産額	(円)	107,692.99	125,637.05	183,958.87	228,882.23	239,461.63	90,356.00
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	5,000.00 (-)	6,000.00 (-)	9,000.00 (-)	10,000.00 (-)	(注)3 (-)	3,000.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	25,995.70	26,235.19	79,312.88	62,358.92	51,412.93	15,856.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	12.0	12.4	11.4	16.2	17.7	19.8
自己資本利益率	(%)	28.24	21.85	47.27	28.47	20.11	18.09
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	-	4.13
配当性向	(%)	19.2	22.9	11.3	16.0	18.8	18.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	-	-	-	1,012,352	674,482	236,996
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	-	-	-	197,786	130,064	187,634
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	-	-	-	1,376,808	1,133,224	84,322
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	-	-	-	248,179	576,855	710,541
従業員数	(人)	16	24	34	49	81	101

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第9期の1株当たり配当額は、旧株1株当たり10,000.00円、第1新株1株当たり1,917.81円、第2新株1株当たり219.18円であります。

4. 第9期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社株式は非上場、かつ店頭登録もしていないため期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。第10期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第9期までの株価収益率については、当社株式は非上場、かつ店頭登録もしていないため記載しておりません。

6. 第8期は決算期の変更により、平成12年5月1日から平成13年2月末日までの10ヶ月間となっております。

7. 第8期以降の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、朝日監査法人の監査を受けておりますが、第7期以前の財務諸表については、監査を受けておりません。

8 . 平成14年 6月20日付で株式 1株につき 3株の分割を行っております。なお、第10期の 1株当たり当期純利益は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。

## 2 . 沿革

年 月	事 項
平成 6 年 1 月	注文住宅建築を主たる業務として創建ホームズ株式会社を設立
平成 6 年 3 月	東京都杉並区南荻窪 1 丁目に本社を開設
平成 6 年 6 月	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第71550号
平成 7 年10月	戸建分譲開発を開始
平成 8 年 3 月	建設業許可取得 東京都知事(般 - 7)第102827号
平成10年10月	一級建築士事務所許可取得 東京都知事登録第43491号
平成13年 8 月	I S O 9001認証取得
平成14年 7 月	一級建築士事務所許可取得 第一事業部 東京都知事登録第47687号 第二事業部 東京都知事登録第47688号 第三事業部 東京都知事登録第47689号
平成14年 7 月	特定建設業許可取得 東京都知事(特 - 14)第102827号
平成14年 7 月	I S O 14001認証取得
平成15年 2 月	日本証券業協会に株式を店頭登録

### 3. 事業の内容

当社は、お客様に「夢と満足の家創り」を提供するという使命を実現するために、主たる事業である完成工事事業及び不動産事業を東京城西及び城南地区<sup>(注)1</sup>を中心に行っており、各事業の具体的内容は次のとおりであります。なお、当社には関係会社はありません。

#### (1) 完成工事事業

完成工事事業は、注文住宅の建築等の業務を行う事業であります。注文住宅の建築は、当社が顧客との間で戸建住宅の工事請負契約を締結し、企画、設計及び施工（工事管理）を行う業務であります。当該住宅の建築のほか不動産仲介会社からの依頼による建物の建築及び以下に記載しております土地付注文住宅<sup>(注)2</sup>の建物も建築しており、このほか、当該事業ではリフォーム工事等も行っております。

#### (2) 不動産事業

不動産事業は、戸建分譲開発等の業務を行う事業であります。戸建分譲開発は、当社が事業用地の仕入、企画、設計及び施工（工事管理）を行い、1プロジェクト当たり3～4棟が中心である戸建分譲住宅の建築を行う業務であります。

戸建分譲開発の物件は、戸建分譲住宅として企画及び設計を行い建築確認申請から建築確認が認可されるまでの間に土地を含めた当該住宅の情報を不動産仲介会社等に提供しております。その際、当該住宅を要望する顧客の紹介を不動産仲介会社等から受けた場合には、可能な範囲で顧客の要望に合うように当該顧客と建物に関する打合せを行い土地付注文住宅に形態を変更しております。これは、建築確認の認可前に顧客と締結する建物の工事請負契約は宅地建物取引業法の適用除外であります。土地の契約は当該法律に基づき不動産売買契約（建築条件付不動産売買契約）を締結しているためであります。

なお、建築確認が認可されるまでに不動産仲介会社等から顧客の紹介がない場合には、当初の企画及び設計に基づいて戸建分譲住宅の建築を行っております。

また、このほか、当該事業では一部顧客の要望等に応じて建築条件を付さない宅地分譲を行うとともに、最初から土地のみの販売を意図して仕入れた土地の販売も行っております。

(注) 1 . 東京城西及び城南地区.....当社では、杉並区、中野区及び武蔵野市を東京城西地区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を東京城南地区と定義しております。(以下、同様)

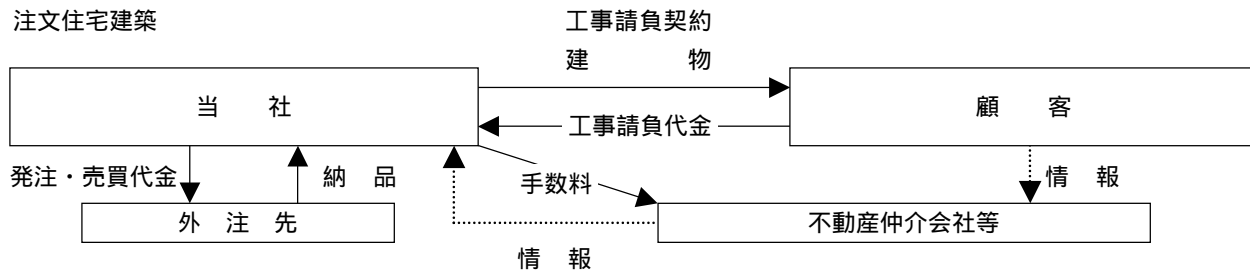
(注) 2 . 土地付注文住宅.....顧客との間で、土地は建築条件付不動産売買契約、建物は工事請負契約と、土地と建物について別形態の契約を締結する住宅のことを当社では「土地付注文住宅」と定義しております。

なお、建築条件付不動産売買契約とは、不動産売買契約締結後一定期間内に建築請負契約を締結できない場合は、不動産売買契約を無効とする特約を付した契約であります。(以下、同様)

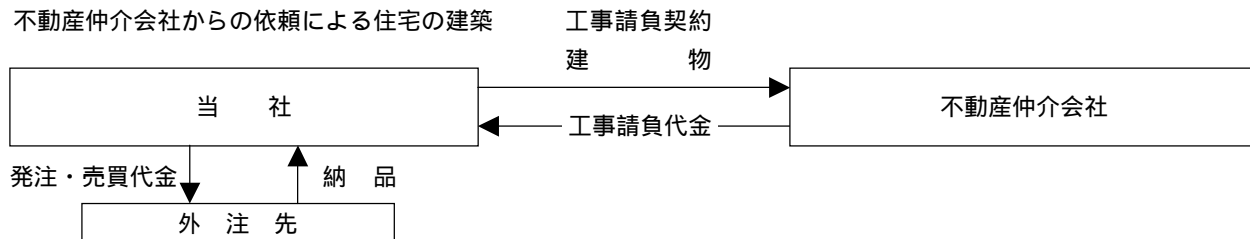
主たる事業の系統図は、次のとおりであります。

(1)完成工事業

注文住宅建築

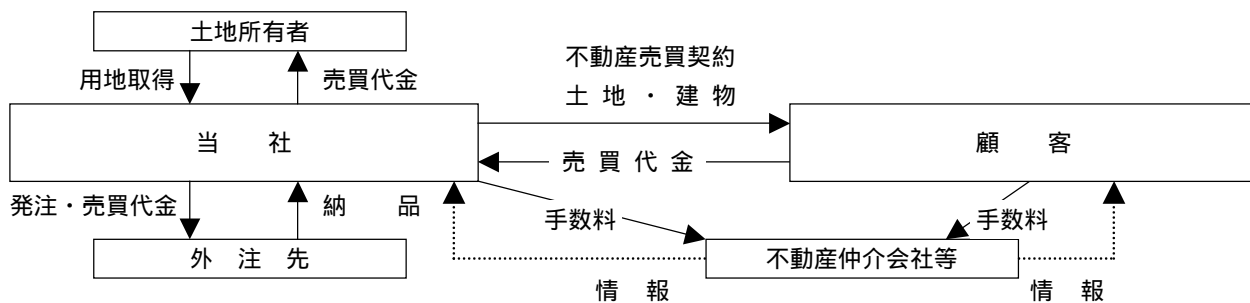


不動産仲介会社からの依頼による住宅の建築



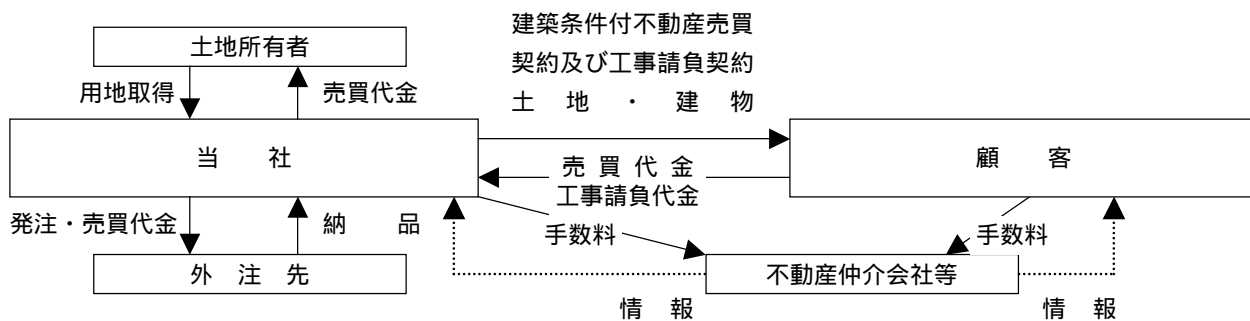
(2)不動産事業

戸建分譲開発



(注) 土地付注文住宅の場合の系統図は下記のとおりであり、当社では建物部分の売上は完成工事業（注文住宅）に、また、土地部分の売上は不動産事業（宅地分譲）に区分しております。

土地付注文住宅



#### 4. 関係会社の状況

該当事項はありません。

#### 5. 従業員の状況

##### (1) 提出会社の状況

平成15年2月28日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
101人	34歳3ヶ月	2年3ヶ月	6,164,545円

- (注) 1. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
2. 従業員数は、当期中において20人増加しております。これは業務拡大にともなう中途採用及び新卒採用を行ったことによります。  
3. 「事業部門等」に関連付けた記載は困難であるため、「事業部門別」の記載を省略しております。

##### (2) 労働組合の状況

当社に労働組合は結成されておりませんが、労使参加による定期的な会合を行っております。なお、労使関係は安定しております。

## 第2 事業の状況

### 1. 業績等の概要

#### (1) 業績

当事業年度における日本経済は、依然として停滞状況から脱しきれず、景気判断の度重なる下方修正、株価の下落、失業率の上昇など、以前にも増してデフレ傾向を強めるなど厳しい状況を呈してまいりました。

住宅業界の状況は、低金利に加え住宅ローン減税継続等による政府の住宅政策のもと、住宅需要の都心回帰の動きや一部地域における地価の底打ち感がみられはするものの、景気低迷が長引くなかでの個人金融資産残高の目減り、将来の雇用不安、所得不安による購入意欲の減退等の影響を受け、全体としては依然として厳しい事業環境が続いております。

このような状況下にあって、当社におきましては、継続的なコスト削減に加え、新工法の導入、ISO14001（環境）の認証取得、住宅性能表示制度への対応、オリジナルブランドの構築、リフォーム事業開発チームの発足等の施策を実行してまいりました。また、クオリティの高い住宅と良質なアフターサービスの提供を通じた顧客満足度の向上によって、他社との差別化を図り、地域・顧客層を絞った高付加価値経営に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は16,535百万円（前年同期比20.7%増）、経常利益は451百万円（前年同期比14.4%増）、当期純利益は253百万円（前年同期比14.0%増）となりました。

事業別業績は次のとおりであります。

完成工事事業における売上高は、継続的に受注の選別を行い比較的に高額案件の取扱を行っておりますが、案件数の減少等により1,586百万円（前年同期比32.8%減）となりました。

不動産事業における売上高は、自社分譲案件の増加等により14,949百万円（前年同期比31.8%増）となりました。

#### (2) キャッシュ・フロー

当事業年度における「現金及び現金同等物」（以下「資金」という。）は710百万円となり、前期末に比べ、133百万円増加いたしました。

また、当事業年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は236百万円（前年同期は674百万円の使用）となりました。

これは主に税引前当期純利益448百万円を計上したこと、たな卸資産の増加額216百万円、前渡金の減少額79百万円、仕入債務の増加額89百万円及び法人税等の支払額171百万円等によるものであります。

##### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は187百万円（前年同期は130百万円の使用）となりました。

これは主に有形固定資産（横浜事業部事務所建築費）の取得によるものであります。

##### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は84百万円（前年同期は1,133百万円の獲得）となりました。

これは主に社債の発行による収入100百万円、公募増資による収入56百万円等によるものであります。

## 2. 受注及び販売の状況

### (1) 受注状況

最近2事業年度における完成工事高の受注状況を示すと次のとおりであります。

(単位：千円)

期 別	項 目	前期繰越高	当期受注高	当期完成工事高	次期繰越高
	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕	1,105,726	1,968,145	2,477,626	596,245
	第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕	596,245	1,938,767	1,665,441	869,570

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等が含まれております。  
2. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

### (2) 販売実績

最近2事業年度における販売実績を示すと次のとおりであります。

(単位：千円)

種 別	期 別	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕		第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕	
		数 量	金 額	数 量	金 額
完 成 工 事 高					
注 文 住 宅		72棟	2,201,796	49棟	1,440,347
そ の 他 売 上 高		-	157,847	-	145,786
計			2,359,644		1,586,134
不 動 産 事 業 売 上 高					
分 譲 住 宅		95棟	6,065,570	151棟	9,246,561
宅 地 分 譲 (建築条件付不動産売買)		45件	2,897,605	61件	3,104,044
宅 地 分 譲 (建築条件付不動産売買以外)		32件	2,375,964	28件	2,598,410
計			11,339,140		14,949,016
合 計			13,698,784		16,535,151

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. その他売上高は、主に既存顧客に対するリフォーム工事であります。

3. 前記の地域別販売件数は、以下のとおりであります。

エ リ ア 別	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕			第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕		
	注文住宅	分譲住宅	宅地分譲	注文住宅	分譲住宅	宅地分譲
	棟	棟	件	棟	棟	件
東京城西地区	23	30	22	12	26	18
東京城南地区	30	13	28	21	42	41
東京城北地区	5	15	8	5	23	15
都心エリア	10	2	11	4	4	3
その他東京23区内	-	-	-	-	-	-
東京23区外(武蔵野市を除く)	2	19	7	6	18	10
横浜・埼玉・その他	2	16	1	1	38	2
合 計	72	95	77	49	151	89

(注) 当社におけるエリア別の定義は以下のとおりです。

東京城西地区(杉並区、中野区、武蔵野市)、東京城南地区(世田谷区、目黒区、品川区、大田区)、東京城北地区(豊島区、練馬区、板橋区、北区)、都心エリア(文京区、新宿区、渋谷区、港区、中央区、千代田区)

(3) 契約状況

最近2事業年度における不動産事業売上高の契約状況を示すと次のとおりであります。

(単位：千円)

期 別 摘 要	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕			第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕	
	期首契約残高	契 約 高	期末契約残高	契 約 高	期末契約残高
件 数	25	172	25	234	19
金 額	1,482,102	11,407,698	1,448,737	14,691,588	1,034,650

(注) 1. 上記の金額には、消費税等が含まれております。

2. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

### 3．対処すべき課題

依然として景気の実態は厳しく、一般的に消費者は支出抑制の姿勢を維持していると考えております。一方、かかる状況におきましても、地価下落・都心回帰の動きのもと、一定水準の住宅需要が存在することも実感しております。

当社といたしましては、このような事業環境に対処するため、I S O 9001（品質）及びI S O 14001（環境）の認証に基づく品質・環境への取り組みをさらに充実させるとともに、コスト削減等による利益率改善を最優先課題として、具体的には下記のポイントを掲げ、業績の向上並びに社会貢献を目指してまいります。

- ・資金調達力の向上

金融機関との良好な関係を維持しつつ、金融機関からの調達金利の低減を図るとともに、直接金融市場からの調達を進め、調達手段の多様化を行うこと。

- ・地価下落リスクへの対処

マーケティングを強化し、リスクを軽減した土地仕入のスキームを確立すること。

- ・新技術・新工法の導入

新工法の導入により、工程等の簡素化及び業務の効率化を進めること。

- ・事業用地仕入の大型化

現在の1プロジェクト当たり平均3～4棟となる事業用地の仕入に加え、大型の事業用地の仕入も行い、更なるスケールメリットを獲得すること。

- ・コスト削減等

会社全体の取り組みとして、購買単価低減を行うとともに人事考課及び人材の育成により、生産性の向上を推進すること。

### 4．経営上の重要な契約等

該当事項はありません。

### 5．研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3 設備の状況

#### 1. 設備投資等の概要

当社は、横浜地区の業務拡大に伴い、横浜市神奈川区に横浜事業部を建設予定であり、建物建設費用として318百万円の設備投資を実施しました。

なお、当事業年度においては、重要な設備の除却・売却等はありません。

#### 2. 主要な設備の状況

当社は、国内に3ヶ所の事業所を運営しております。主要な施設は、次のとおりであります。

平成15年2月28日現在

事業所名 (所在地)	事業の部門別の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)	摘要
			建物	車両運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計		
本社 (東京都杉並区)	完成工事事業 不動産事業	統括・業務 施設	104,233	584	139,743 (244.44)	279	244,841	62	
第二事業部 (東京都杉並区)	完成工事事業 不動産事業	業務施設	64,423	-	145,910 (308.10)	96	210,430	21	
第三事業部 (東京都杉並区)	完成工事事業 不動産事業	業務施設	30,045	-	13,045 (18.46)	26	43,117	18	

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具・備品であり、建設仮勘定は含まれておりません。  
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 3. リース契約による主な賃借設備は、次のとおりであります。

名称	数量	リース期間	年間リース料	リース契約残高	備考
工具器具・備品	10件	5年～7年	11,925千円	39,170千円	所有権移転外ファイナンス・リース

#### 3. 設備の新設、除却等の計画

##### (1) 重要な設備の新設

業務拡大に伴い、横浜市神奈川区に横浜事業部、東京都目黒区に自由が丘事業部を開設予定であります。

平成15年2月28日現在

(単位：千円)

事業所名 (所在地)	事業の部門別の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
			総額	既支払額		着手	完了	
横浜事業部 (横浜市神奈川区)	完成工事事業 不動産事業	業務施設 (土地・建物)	470,000	472,204	自己資金 及び借入金	平成14年4月	平成15年3月	-
自由が丘事業部 (東京都目黒区)	完成工事事業 不動産事業	業務施設 (建物)	30,000	-	自己資金	平成15年3月	平成15年3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

##### 株式の総数

種 類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	63,840
計	63,840

##### 発行済株式

種 類	事業年度末現在発行数(株) (平成15年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成15年5月28日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内 容
普通株式	16,960	16,960	日本証券業協会	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
計	16,960	16,960	-	-

#### (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		資 本 金		資 本 準 備 金		摘 要
	増 減 数	残 高	増 減 額	残 高	増 減 額	残 高	
平成10年12月9日	株 300	株 1,700	千円 15,000	千円 85,000	千円 15,000	千円 35,400	有償第三者割当増資(注)1 300株 発行価格 100,000円 資本組入額 50,000円
平成11年12月10日	835	2,535	50,000	135,000	50,000	85,400	有償第三者割当増資(従業員持株会) 175株 発行価格 100,000円 資本組入額 50,000円 有償第三者割当増資(その他) (注)2 660株 発行価格 125,000円 資本組入額 62,500円
平成12年9月22日	975	3,510	121,175	256,175	121,175	206,575	有償第三者割当増資(従業員持株会) 35株 発行価格 210,000円 資本組入額 105,000円 有償第三者割当増資(その他) (注)3 940株 発行価格 250,000円 資本組入額 125,000円
平成12年12月8日	600	4,110	54,000	310,175	540	207,115	新株引受権権利行使による増加 600株 発行価格 90,000円 資本組入額 90,000円
平成13年12月20日	1,000	5,110	90,000	400,175	900	208,015	新株引受権権利行使による増加 1,000株 発行価格 90,000円 資本組入額 90,000円

年 月 日	発行済株式総数		資 本 金		資 本 準 備 金		摘 要
	増 減 数	残 高	増 減 額	残 高	増 減 額	残 高	
	株	株	千円	千円	千円	千円	
平成13年12月21日	130	5,240	18,375	418,550	18,375	226,390	有償第三者割当増資（従業員持株会） 50株 発行価格 255,000円 資本組入額 127,500円 有償第三者割当増資（その他） （注4） 80株 発行価格 300,000円 資本組入額 150,000円
平成14年2月21日	80	5,320	12,000	430,550	12,000	238,390	有償第三者割当増資（その他） （注5） 80株 発行価格 300,000円 資本組入額 150,000円
平成14年6月20日	10,640	15,960	-	430,550	-	238,390	株式分割（1：3）
平成15年2月13日	1,000	16,960	23,375	453,925	32,725	271,115	有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）による増資 発行株数 1,000株 発行価格 56,100円 資本組入額 23,375円 払込金総額 56,100千円

- （注）1．主な割当先・・・役員2名、従業員2名、有限会社坂本材木店、創建ホームズ従業員持株会、個人14名  
2．主な割当先・・・役員3名、従業員1人、個人45名  
3．主な割当先・・・東京中小企業投資事業有限責任組合、東京海上火災保険株式会社、トステム株式会社、他法人11社  
4．みずほキャピタル株式会社（旧富士銀キャピタル株式会社）  
5．S M B C キャピタル1号投資事業有限責任組合、S M B C キャピタル株式会社

（4）所有者別状況

平成15年2月28日現在

区 分	株 式 の 状 況							端株の状況
	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（うち個人）	個人その他	計	
株主数	人 -	2	-	24	- (-)	529	555	-
所有株式数	株 -	361	-	2,985	- (-)	13,614	16,960	-
割合	% -	2.1	-	17.6	- (-)	80.3	100.0	-

## (5) 大株主の状況

平成15年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数	発行済株式総数に対する所有株式数の割合
丸本吉紀	東京都杉並区阿佐谷北1-12-5	5,460株	32.2%
創建ホームズ従業員持株会	東京都杉並区南荻窪1-43-15	920	5.4
久世章博	東京都中野区中央3-40-11	630	3.7
東京中小企業投資事業有限責任組合	東京都渋谷区渋谷3-29-22	450	2.7
丸本奈美子	東京都杉並区阿佐谷北1-12-5	390	2.3
東京海上火災保険(株)	東京都千代田区丸の内1-2-1	360	2.1
トステム(株)	東京都江東区大島2-1-1	360	2.1
ダイヤモンドキャピタル(株)	東京都千代田区神田鍛冶町3-6-3	300	1.8
山梨中銀キャピタル(株)	山梨県甲府市丸の内1-20-8	300	1.8
奈良木壽人	東京都練馬区立野町22-3	300	1.8
計	-	9,470	55.8

## (6) 議決権の状況

発行済株式

平成15年2月28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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,960	16,960	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
端株	-	-	-
発行済株式総数	16,960	-	-
総株主の議決権	-	16,960	-

## 自己株式等

平成15年2月28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の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

## 第三者割当増資により発行した株式について

平成13年12月21日付及び平成14年2月21日付有償第三者割当増資により発行した株式の取得者から、日本証券業協会の規則等により、当該株式を公開（平成15年2月13日店頭登録）後6ヶ月間保有する旨の確約書を得ております。なお、当該株式について、当該公開日から有価証券報告書の提出日までの間に株式の移動は行われておりません。

## (7) ストックオプション制度の内容

当社はストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づき、平成15年5月27日第10回定時株主総会終結時に在任又は在職する当社の取締役、監査役及び従業員に対して付与することを平成15年5月27日の第10回定時株主総会において特別決議されたものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

決議年月日	平成15年5月27日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役、監査役及び従業員（注）1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	2,000株を上限とする。（注）2
新株予約権の行使時の払込金額	未定（注）3
新株予約権の行使期間	平成18年4月1日から平成20年3月31日まで
新株予約権の行使の条件	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡には取締役会の決議を要する。

（注）1. 付与対象者の区分及び人数の詳細については、後日取締役会において決定するものいたします。

2. 当社が新株予約権発行日以降に株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、係る調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整により1株の100分の1未満の端数が生じる場合はこれを切り捨てる。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割} \cdot \text{併合の比率}$$

また、当社が他の会社と合併を行う場合もしくは当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行う場合で、本新株予約権が継承されるとき、あるいは、当社が株式の消却を行うときは必要と認める株式数の調整を行う。

3. 新株予約権の行使に際して払込をなすべき1株当たりの金額は、新株予約権発行日の日本証券業協会が公表する当社株式普通取引の終値（取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値）に1.20を乗じた金額または105,000円のいずれか高い金額とする。なお、新株予約権発行日以降、当社が株式分割または株式併合を行う場合は次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数についてはこれを切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割} \cdot \text{併合の比率}}$$

また、当社が新株予約権発行日以降に時価を下回る価額で新株式を発行（時価発行として行う公募増資、商法等の一部を改正する法律（平成13年法律第128号）施行前の商法第280条ノ19の規定に定められた新株引受権の行使及び新株予約権の行使による場合を除く）を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数についてはこれを切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行済株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当りの払込金額}}{\text{新株式発行前の株価}}}{\text{既発行済株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

4. 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という）は、権利行使時において当社または当社子会社の取締役、監査役、従業員であることを要する。ただし、任期満了に伴う退任、定年退職その他当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
- 新株予約権者が新株予約権の権利行使期間到来後に死亡した場合、その相続人は、本新株予約権を相続することができる。
- その他の条件については、当社の株主総会及び取締役会の決議に基づいて、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

## 2. 自己株式の取得等の状況

〔定時総会決議による自己株式の買受け等、子会社からの自己株式の買受け等又は再評価差額金による消却のための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

該当事項はありません。

〔資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係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買受け等の状況

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等

該当事項はありません。

## 3. 配当政策

当社は、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保資金の確保などを総合的に勘案し、安定した利益配分を継続して実施していく事を基本方針としております。配当性向につきましては20%を目標数値としております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株につき3,000円の配当を実施しました。この結果、当事業年度の配当性向は18.9%となりました。内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、今まで以上にコスト競争力を高め、市場ニーズに応える技術・管理体制を強化し、さらには、事業拡大の展開を図るために有効投資してまいりたいと考えております。

#### 4. 株価の推移

##### (1) 最近5年間の事業年度別最高・最低株価

最近5年間の事業年度別最高・最低株価	回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	決算年月	平成10年4月	平成11年4月	平成12年4月	平成13年2月	平成14年2月	平成15年2月
	最高	- 円	- 円	- 円	- 円	- 円	100,000円
	最低	- 円	- 円	- 円	- 円	- 円	65,000円

最近6箇月間の月別最高・最低株価	月別	平成14年9月	10月	11月	12月	平成15年1月	2月
	最高	- 円	- 円	- 円	- 円	- 円	100,000円
	最低	- 円	- 円	- 円	- 円	- 円	65,000円

(注) 1. 最高・最低株価は、日本証券業協会の公表のものであります。

なお、平成15年2月13日付をもって同協会に株式を登録いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. 第8期は決算期の変更により、平成12年5月1日から平成13年2月末日までの10ヶ月間となっております。

## 5. 役員の状況

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数
代表取締役社長 (事業本部長)	丸本吉紀 (昭和32年12月9日生)	平成元年3月 菱信住宅販売株式会社(現三菱信不動産販売株式会社)入社 平成6年1月 当社設立代表取締役社長就任 平成15年3月 代表取締役社長兼事業本部長(現任)	株 5,460
専務取締役 (自由が丘事業部長)	久世章博 (昭和36年4月5日生)	昭和61年4月 コミ一株式会社入社 平成2年10月 菱信住宅販売株式会社(現三菱信不動産販売株式会社)入社 平成4年8月 新宿リハウス株式会社入社 平成6年10月 当社入社営業部長 平成7年12月 取締役就任営業部長 平成11年12月 専務取締役就任営業部長 平成12年10月 専務取締役事業本部長 平成15年3月 専務取締役自由が丘事業部長(現任)	630
常務取締役 (管理本部長)	町本徹 (昭和30年1月27日生)	昭和52年4月 山一証券株式会社入社 昭和58年6月 オリックスクレジット株式会社入社 平成2年5月 コスモ信用組合入社 平成10年9月 当社入社総務部長 平成11年6月 取締役就任総務部長 平成11年12月 常務取締役就任総務部長 平成14年8月 常務取締役管理本部長(現任)	210
取締役 (事業本部副部長)	藤井次郎 (昭和18年9月7日生)	昭和44年1月 大東興業株式会社入社 昭和59年10月 株式会社テスコ取締役就任 平成7年12月 当社入社取締役就任 平成12年10月 取締役事業本部副部長(現任)	180
取締役 (リフォーム事業部長)	岡部昭夫 (昭和30年10月26日生)	昭和53年4月 株式会社東食入社 平成12年5月 当社入社経理部長 平成12年11月 生産管理部長兼経営企画室長 平成13年5月 取締役就任生産管理部長兼経営企画室長 平成14年8月 取締役生産管理部長 平成15年3月 取締役リフォーム事業部長(現任)	120
取締役 (横浜事業部長)	石井啓一 (昭和24年11月28日生)	昭和50年4月 株式会社ハウザー入社 平成3年3月 菱信住宅販売株式会社(現三菱信不動産販売株式会社)入社 平成13年10月 当社入社第一事業部長 平成14年5月 取締役就任第一事業部長 平成15年3月 取締役横浜事業部長(現任)	60
常勤監査役	進藤正 (昭和10年2月11日生)	昭和35年4月 日本興業銀行株式会社(現株式会社みずほ銀行及び株式会社みずほコーポレート銀行)入行 昭和61年12月 岡三証券株式会社常務取締役就任 平成6年6月 同社代表取締役専務就任 平成9年6月 東洋建設株式会社監査役就任 平成12年10月 当社入社顧問 平成13年5月 常勤監査役就任(現任)	-

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数
監査役	丸山弘昭 (昭和21年3月14日生)	昭和45年4月 日本合成ゴム株式会社(現J S R株式会社)入社 昭和47年4月 株式会社第一会計計算センター(現株式会社ダイテック)入社 昭和56年10月 熱田コンピュータサービス株式会社(現株式会社アタックス)取締役就任 昭和60年3月 同社代表取締役就任(現任) 平成3年10月 丸山弘昭税理士事務所所長就任(現任) 平成14年5月 当社監査役就任(現任)	株  -
計	-	-	6,660

## 第5 経理の状況

### 1. 財務諸表の作成方法について

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。）第2条の規定に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）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、第9期（平成13年3月1日から平成14年2月28日まで）及び第10期（平成14年3月1日から平成15年2月28日まで）の財務諸表について、朝日監査法人により監査を受けております。

なお、第9期に係る監査報告書は、平成15年1月7日提出の有価証券届出書にとじ込まれたものによっております。

### 3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

# 監査報告書


平成15年1月6日

創建ホームズ株式会社


代表取締役社長 丸本吉紀 殿

朝日監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士

宮直仁 

代表社員  
関与社員 公認会計士

神津重人 

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」に掲げられている創建ホームズ株式会社の平成13年3月1日から平成14年2月28日までの第9期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「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）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が創建ホームズ株式会社の平成14年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を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

# 監査報告書

平成 15 年 5 月 27 日

創建ホームズ株式会社

代表取締役社長 丸 本 吉 紀 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員  
関与社員 公認会計士

宮 直 仁



代表社員  
関与社員 公認会計士

神 津 重 人



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」に掲げられている創建ホームズ株式会社の平成 14 年 3 月 1 日から平成 15 年 2 月 28 日までの第 10 期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「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)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が創建ホームズ株式会社の平成 15 年 2 月 28 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を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

財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第 9 期 (平成14年2月28日現在)		第10期 (平成15年2月28日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)			%		%
流動資産					
1. 現金預金	1	784,969		908,969	
2. 完成工事未収入金		76,275		112,876	
3. 販売用不動産	1	1,117,940		2,717,396	
4. 仕掛販売用不動産	1	4,085,481		2,649,799	
5. 未成工事支出金		39,554		92,621	
6. 材料貯蔵品		1,145		1,141	
7. 前渡金		227,508		147,967	
8. 前払費用		30,236		52,165	
9. 繰延税金資産		22,525		24,968	
10. 仮払金		89,538		16,613	
11. その他流動資産		6,754		4,817	
貸倒引当金		280		761	
流動資産合計		6,481,649	90.0	6,728,575	87.0
固定資産					
(1) 有形固定資産					
1. 建 物	1,2	238,833		235,159	
減価償却累計額		27,168	211,665	36,456	198,702
2. 車両運搬具		1,922		1,922	
減価償却累計額		1,063	858	1,337	584
3. 工具器具・備品		6,169		5,810	
減価償却累計額		4,559	1,610	4,104	1,706
4. 土 地	1		298,700		299,015
5. 建設仮勘定	1		153,777		472,204
有形固定資産計		666,611	9.3	972,213	12.5
(2) 無形固定資産					
1. ソフトウェア			750		4,564
2. 電話加入権			949		949
無形固定資産計			1,700		5,514
			0.0		0.1

(単位：千円)

科 目	期 別	第9期 (平成14年2月28日現在)		第10期 (平成15年2月28日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(3) 投資等			%		%
1. 出資金		1,460		1,460	
2. 従業員長期貸付金		585		-	
3. 長期前払費用		16,293		14,318	
4. 繰延税金資産		-		1	
5. その他投資等		33,934		13,913	
貸倒引当金		17		11	
投資等計		52,256	0.7	29,682	0.4
固定資産合計		720,568	10.0	1,007,410	13.0
資産合計		7,202,217	100.0	7,735,985	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 工事未払金		412,098		501,123	
2. 短期借入金	1	3,739,770		3,554,422	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	1	554,881		803,531	
4. 未払金		13,453		154,201	
5. 未払法人税等		160,000		185,547	
6. 未成工事受入金		223,945		184,840	
7. 預り金		3,757		4,361	
8. 完成工事補償引当金		23,810		24,000	
9. その他流動負債		40,464		19,367	
流動負債合計		5,172,179	71.8	5,431,394	70.2
固定負債					
1. 社 債		100,000		200,000	
2. 長期借入金	1	653,324		569,611	
3. 受入保証金		2,778		2,542	
固定負債合計		756,102	10.5	772,153	10.0
負債合計		5,928,282	82.3	6,203,548	80.2

(単位：千円)

科 目	期 別	第9期 (平成14年2月28日現在)		第10期 (平成15年2月28日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(資本の部)			%		%
資本金	3	430,550	6.0	453,925	5.9
資本準備金		238,390	3.3	271,115	3.5
利益準備金		8,591	0.1	8,591	0.1
その他の剰余金					
1. 当期末処分利益		596,404		798,806	
その他の剰余金合計		596,404	8.3	798,806	10.3
資本合計		1,273,935	17.7	1,532,437	19.8
負債資本合計		7,202,217	100.0	7,735,985	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕		第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕	
		金 額	百分比	金 額	百分比
売上高			%		%
1. 完成工事高		2,359,644		1,586,134	
2. 不動産事業売上高		11,339,140	13,698,784	14,949,016	16,535,151
売上原価					
1. 完成工事原価		2,092,455		1,326,694	
2. 不動産事業売上原価		10,253,715	12,346,171	13,579,079	14,905,773
売上総利益					
1. 完成工事総利益		267,188		259,440	
2. 不動産事業売上総利益		1,085,424	1,352,613	1,369,937	1,629,377
販売費及び一般管理費					
1. 販売手数料		332,665		399,500	
2. 広告宣伝費		18,957		38,617	
3. 貸倒引当金繰入額		-		475	
4. 役員報酬		77,691		86,311	
5. 従業員給料手当		81,151		107,256	
6. 従業員賞与		32,357		41,274	
7. 法定福利費		16,068		20,898	
8. 福利厚生費		1,092		1,515	
9. 事務用品費		8,325		6,800	
10. 通信交通費		6,869		9,656	
11. 水道光熱費		2,739		2,420	
12. 賃借料		8,971		10,629	
13. 接待交際費		4,763		4,612	
14. 図書印刷費		7,736		15,781	
15. 支払手数料		69,037		66,843	
16. 地代家賃		12,995		12,208	
17. 減価償却費		6,467		5,261	
18. 租税公課		113,717		128,786	
19. 保険料		7,974		6,451	
20. 雑費		22,297	831,880	23,900	989,200
営業利益			520,732		640,176
			3.8		3.9

(単位：千円)

科 目	第 9 期 〔自 平成13年 3 月 1 日 至 平成14年 2 月28日〕		第10期 〔自 平成14年 3 月 1 日 至 平成15年 2 月28日〕	
	金 額	百分比	金 額	百分比
営業外収益		%		%
1. 受取利息	557		238	
2. 受取配当金	27		45	
3. 受取家賃	13,563		12,783	
4. 違約金収入	13,900		100	
5. 助成金収入	3,738		856	
6. 保険金収入	5,699		2,535	
7. デリバティブ評価益	-		3,071	
8. その他営業外収益	1,128	38,614	2,233	21,864
		0.3		0.1
営業外費用				
1. 支払利息	149,877		164,115	
2. デリバティブ評価損	1,190		-	
3. その他営業外費用	13,769	164,837	46,657	210,773
		1.2		1.3
経常利益		394,510		451,267
		2.9		2.7
特別利益				
1. 固定資産売却益	383		-	
2. 貸倒引当金戻入益	867		-	
3. 補助金収入	4,959	6,209	-	-
		0.0		
特別損失				
1. 固定資産売却損	3,148		-	
2. 固定資産除却損	714		2,943	
3. 建物圧縮損	4,914	8,777	-	2,943
		0.1		0.0
税引前当期純利益		391,942		448,324
		2.8		2.7
法人税、住民税及び事業税	181,451		197,000	
法人税等調整額	12,188	169,262	2,444	194,555
		1.2		1.2
当期純利益		222,679		253,768
		1.6		1.5
前期繰越利益		373,724		545,037
当期末処分利益		596,404		798,806

## イ．完成工事原価報告書

(単位：千円)

期 別 科 目	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕		第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕	
	金 額	構成比	金 額	構成比
材料費	523,456	25.0	341,944	25.8
外注費	1,350,260	64.5	823,209	62.0
経費	218,738	10.5	161,540	12.2
(うち人件費)	(123,505)	(5.9)	(104,789)	(7.9)
合計	2,092,455	100.0	1,326,694	100.0

## ロ．不動産事業売上原価報告書

(単位：千円)

期 別 科 目	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕		第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕	
	金 額	構成比	金 額	構成比
土地原価	8,479,559	82.7	10,819,332	79.7
材料費	488,597	4.8	863,586	6.4
外注費	1,111,097	10.8	1,567,577	11.5
経費	174,460	1.7	328,582	2.4
(うち人件費)	(91,753)	(0.9)	(211,090)	(1.6)
合計	10,253,715	100.0	13,579,079	100.0

## (注) 1．原価計算の方法

完成工事原価・・・個別原価計算によっております。

不動産事業売上原価・・・個別原価計算によっております。

- 2．完成工事原価及び不動産事業売上原価（販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金を含む）に含まれている引当金繰入額は次のとおりであります。

	第9期	第10期
完成工事補償引当金繰入額	23,810千円	24,000千円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税引前当期純利益		391,942	448,324
2. 減価償却費		13,567	12,209
3. 貸倒引当金の増減額		867	475
4. 完成工事補償引当金の増減額		14,810	190
5. 受取利息及び受取配当金		585	284
6. 支払利息		149,877	164,115
7. デリバティブ評価損益		1,190	3,071
8. 固定資産売却益		383	-
9. 固定資産除売却損		3,862	2,943
10. 建物圧縮損		4,914	-
11. 売上債権の増減額		27,336	35,400
12. たな卸資産の増減額		791,862	216,837
13. 前渡金の増減額		126,318	79,540
14. 仕入債務の増減額		32,560	89,024
15. 未成工事受入金の増減額		118,335	39,105
16. その他		32,309	75,387
小計		430,598	577,511
17. 利息及び配当金の受取額		802	330
18. 利息の支払額		152,456	169,393
19. 法人税等の支払額		92,230	171,452
営業活動によるキャッシュ・フロー		674,482	236,996

(単位：千円)

科 目	期 別	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕
		金 額	金 額
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 定期預金の預入による支出		211,623	89,604
2. 定期預金の払戻による収入		226,531	99,289
3. 有形固定資産の取得による支出		178,348	194,400
4. 有形固定資産の売却による収入		31,950	-
5. 無形固定資産の取得による支出		821	4,573
6. 貸付金の回収による収入		2,247	1,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		130,064	187,634
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 短期借入れによる収入		10,078,130	9,319,500
2. 短期借入金の返済による支出		8,776,760	9,504,847
3. 長期借入れによる収入		301,500	1,648,000
4. 長期借入金の返済による支出		679,296	1,483,063
5. 株式の発行による収入		150,750	56,100
6. 社債の発行による収入		100,000	100,000
7. 配当金の支払額		41,100	51,366
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,133,224	84,322
現金及び現金同等物に係る換算差額		-	-
現金及び現金同等物の増減額		328,676	133,685
現金及び現金同等物の期首残高		248,179	576,855
現金及び現金同等物の期末残高		576,855	710,541

## 利益処分計算書

(単位：千円)

科 目	期 別		第9期 〔株主総会承認日〕 平成14年5月24日		第10期 〔株主総会承認日〕 平成15年5月27日	
			金 額		金 額	
当期末処分利益				596,404		798,806
利益処分額						
1. 株主配当金		51,366	51,366		50,880	50,880
次期繰越利益			545,037			747,926

重要な会計方針

期 別 項 目	第9期 〔自 平成13年3月1日〕 〔至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日〕 〔至 平成15年2月28日〕
1. 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
2. たな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) 材料貯蔵品 先入先出法による原価法	(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) 材料貯蔵品 同 左
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 15～50年 車両運搬具 3～6年 工具器具・備品 3～20年 (2) 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)に基づいております。	(1) 有形固定資産 同 左  なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 15～50年 車両運搬具 6年 工具器具・備品 3～20年 (2) 無形固定資産 同 左

期 別 項 目	第9期 〔自 平成13年3月1日〕 〔至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日〕 〔至 平成15年2月28日〕
4．繰延資産の処理方法	<p>(1)新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2)社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1)新株発行費 同 左</p> <p>(追加情報) 平成15年2月13日付の有償一般募集による新株式発行(1,000株)は、引受証券会社が引受価額で引受を行い、これを引受価額と異なる発行価額で一般投資家に販売するいわゆる「スプレッド方式」の売買取引契約によっております。 「従来の方式」では、引受証券会社に対し、引受手数料を支払うこととなりますが、「スプレッド方式」では、発行価額と引受価額との差額が事実上の引受手数料となりますので引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。 平成15年2月13日の新株式発行に係る引受価額と発行価額の差額の総額3,900千円は「従来の方式」によれば新株発行費として処理されるべき金額に相当します。 このため、「従来の方式」によった場合に比べ、新株発行費の額と資本金及び資本準備金の合計額は、それぞれ3,900千円少なく、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(2)社債発行費 同 左</p>
5．引当金の計上基準	<p>(1)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2)完成工事補償引当金 完成工事の瑕疵担保責任に基づくメンテナンス費用の支出に備えるため、その発生見込額を計上しております。</p>	<p>(1)貸倒引当金 同 左</p> <p>(2)完成工事補償引当金 同 左</p>

期 別 項 目	第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕
6. 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
7. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 原則として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す金利スワップ、金利キャップについては、特例処理を行っております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ、金利キャップ ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップ等については、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理方法 消費税等の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。	消費税等の会計処理方法 同 左

注記事項

(貸借対照表関係)

第9期 (平成14年2月28日現在)	第10期 (平成15年2月28日現在)																																				
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>下記の資産は、短期借入金3,424,770千円、1年以内返済予定の長期借入金538,941千円及び長期借入金609,049千円の担保に供しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">110,450千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">751,912千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,651,581千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">208,803千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">298,700千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">144,743千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,166,191千円</td> </tr> </table> <p>2 有形固定資産圧縮記帳額</p> <p>建物の取得価額より4,914千円を直接減額しております。</p> <p>3 授權株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">授權株式数</td> <td style="text-align: right;">10,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">5,320株</td> </tr> </table>	定期預金	110,450千円	販売用不動産	751,912千円	仕掛販売用不動産	3,651,581千円	建物	208,803千円	土地	298,700千円	建設仮勘定	144,743千円	計	5,166,191千円	授權株式数	10,000株	発行済株式総数	5,320株	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>下記の資産は、短期借入金3,143,022千円、1年以内返済予定の長期借入金766,068千円及び長期借入金562,799千円の担保に供しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">101,327千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,924,763千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,402,646千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">198,702千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">298,700千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">472,204千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,398,344千円</td> </tr> </table> <p>2 有形固定資産圧縮記帳額</p> <p>建物の取得価額より4,914千円を直接減額しております。</p> <p>3 授權株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">授權株式数</td> <td style="text-align: right;">63,840株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">16,960株</td> </tr> </table>	定期預金	101,327千円	販売用不動産	1,924,763千円	仕掛販売用不動産	2,402,646千円	建物	198,702千円	土地	298,700千円	建設仮勘定	472,204千円	計	5,398,344千円	授權株式数	63,840株	発行済株式総数	16,960株
定期預金	110,450千円																																				
販売用不動産	751,912千円																																				
仕掛販売用不動産	3,651,581千円																																				
建物	208,803千円																																				
土地	298,700千円																																				
建設仮勘定	144,743千円																																				
計	5,166,191千円																																				
授權株式数	10,000株																																				
発行済株式総数	5,320株																																				
定期預金	101,327千円																																				
販売用不動産	1,924,763千円																																				
仕掛販売用不動産	2,402,646千円																																				
建物	198,702千円																																				
土地	298,700千円																																				
建設仮勘定	472,204千円																																				
計	5,398,344千円																																				
授權株式数	63,840株																																				
発行済株式総数	16,960株																																				

(損益計算書関係)

第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕										
<p>1 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">383千円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,148千円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">714千円</td> </tr> </table>	土地	383千円	建物	3,148千円	車両運搬具	714千円	<p>1 -</p> <p>2 -</p> <p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,757千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td style="text-align: right;">185千円</td> </tr> </table>	建物	2,757千円	工具器具・備品	185千円
土地	383千円										
建物	3,148千円										
車両運搬具	714千円										
建物	2,757千円										
工具器具・備品	185千円										

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第9期 〔自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係(平成14年2月28日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係(平成15年2月28日現在)
現金預金勘定	784,969千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	208,113千円
現金及び現金同等物	576,855千円
現金預金勘定	908,969千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	198,428千円
現金及び現金同等物	710,541千円

(リース取引関係)

第9期 〔自 平成13年3月1日〕 〔至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日〕 〔至 平成15年2月28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</th> <th>減価償却累 計額相当額</th> <th>期末残高相 当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td>千円</td> <td>千円</td> <td>千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>60,696</td> <td>13,685</td> <td>47,010</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>60,696</td> <td>13,685</td> <td>47,010</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相 当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額		千円	千円	千円	工具器具・備品	60,696	13,685	47,010	合 計	60,696	13,685	47,010	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相 当額</th> <th>減価償却累 計額相当額</th> <th>期末残高相 当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td>千円</td> <td>千円</td> <td>千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>64,105</td> <td>24,935</td> <td>39,170</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>64,105</td> <td>24,935</td> <td>39,170</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相 当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額		千円	千円	千円	工具器具・備品	64,105	24,935	39,170	合 計	64,105	24,935	39,170
	取得価額相 当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額																														
	千円	千円	千円																														
工具器具・備品	60,696	13,685	47,010																														
合 計	60,696	13,685	47,010																														
	取得価額相 当額	減価償却累 計額相当額	期末残高相 当額																														
	千円	千円	千円																														
工具器具・備品	64,105	24,935	39,170																														
合 計	64,105	24,935	39,170																														
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定 資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み 法により算定しております。	同 左																																
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> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">11,481千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">35,529千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">47,010千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	11,481千円	1年超	35,529千円	合 計	47,010千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">12,163千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">27,007千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">39,170千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	12,163千円	1年超	27,007千円	合 計	39,170千円																				
1年内	11,481千円																																
1年超	35,529千円																																
合 計	47,010千円																																
1年内	12,163千円																																
1年超	27,007千円																																
合 計	39,170千円																																
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末 残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いた め、支払利子込み法により算定しております。	同 左																																
3. 支払リース料及び減価償却費相当額	3. 支払リース料及び減価償却費相当額																																
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">9,755千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">9,755千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	9,755千円	減価償却費相当額	9,755千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11,925千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11,925千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	11,925千円	減価償却費相当額	11,925千円																								
支払リース料	9,755千円																																
減価償却費相当額	9,755千円																																
支払リース料	11,925千円																																
減価償却費相当額	11,925千円																																
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																																

(有価証券関係)

第9期(平成14年2月28日現在)

該当事項はありません。

第10期(平成15年2月28日現在)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

第9期 〔自 平成13年3月1日〕 〔至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日〕 〔至 平成15年2月28日〕
<p>1. 取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引、金利キャップ取引があります。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>3. 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避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 原則として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す金利スワップ、金利キャップについては、特例処理を行っております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ、金利キャップ ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップ等については、有効性の評価を省略しております。</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引、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。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p>	<p>1. 取引の内容 同 左</p> <p>2. 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>3. 取引の利用目的 同 左</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 同 左</p>

第9期 〔自 平成13年3月1日〕 〔至 平成14年2月28日〕	第10期 〔自 平成14年3月1日〕 〔至 平成15年2月28日〕
5.取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。	5.取引に係るリスク管理体制 同 左
6.取引の時価等に関する事項についての補足説明 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名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該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。	6.取引の時価等に関する事項についての補足説明 同 左

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益  
金利関連

(単位：千円)

区 分	種 類	第9期(平成14年2月28日現在)				第10期(平成15年2月28日現在)			
		契 約 額 等		時 価	評 価 損 益	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益
		うち1年超				うち1年超			
市 場 取 引 以 外 の 取 引	金利キャップ取引 (買建)	117,850	113,650	80	907	113,650	109,450	4	75
	金利スワップ取引 (買建) 受取変動・支払固 定	500,000	500,000	20,657	20,657	500,000	500,000	17,509	17,509
	合 計	617,850	613,650	20,576	21,564	613,650	609,450	17,504	17,585

(第9期)

(注) 1. 時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

(第10期)

(注) 1. 時価の算定方法

同 左

2. 同 左

(退職給付関係)

第9期(平成14年2月28日現在)

当社は退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第10期(平成15年2月28日現在)

当社は退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## ( 税効果会計関係 )

( 単位 : 千円 )

	第9期 (平成14年2月28日現在)	第10期 (平成15年2月28日現在)
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳		
繰延税金資産		
完成工事補償引当金損金算入限度超過額	5,971	6,526
未払不動産取得税否認	2,161	-
未払事業所税否認	-	1,036
未払事業税否認	14,393	16,663
その他	-	743
繰延税金資産計	<u>22,525</u>	<u>24,969</u>
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の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率と税効果適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。	同 左
3. 決算日後に法人税等の税率の変更があるときのその内容及び影響		平成15年3月31日付の改正地方税法公布により、平成16年4月1日以後開始事業年度から法人事業税に外形標準課税制度が導入され、所得割の標準税率が引下げられました。これに伴い法定実効税率も42.05%から40.69%に引下げられますが、将来の繰延税金資産及び負債の金額に与える影響は軽微であります。

## ( 持分法損益等 )

第9期 ( 自 平成13年3月1日 至 平成14年2月28日 )

該当事項はありません。

第10期 ( 自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日 )

該当事項はありません。

## ( 関連当事者との取引 )

第 9 期 ( 自 平成13年 3 月 1 日 至 平成14年 2 月28日 )

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	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	丸本 吉紀	-	-	当社代表取締役	(被所有)直接35.2%	-	-	当社借入金の債務保証(注)2(1)(2)	4,947,975	-	-
								外注取引先への工事未払金支払いの債務保証(注)2(1)(2)	36,466	-	-
								未經過リース料の債務保証(注)2(1)(2)	12,259	-	-
								当社社債の債務保証(注)2(1)(2)	100,000	-	-
	藤井 次郎	-	-	当社取締役	(被所有)直接1.1%	-	-	社宅賃貸借契約(注)2(3)	2,160	受入保証金	400
	丸本奈美子	-	-	-	(被所有)直接2.4%	-	-	当社借入金の債務保証(注)2(1)(2)	19,530	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方法

- (1) 当社は、金融機関等からの借入金、外注取引先トステム㈱への支払い、リコーリース㈱へのリース料の支払い及び社債に対して代表取締役 丸本 吉紀より債務保証を受けております。また、当社の金融機関等からの借入金に対して、代表取締役 丸本 吉紀の配偶者 丸本 奈美子より債務保証を受けております。
- (2) 当社は、当該債務保証について保証料の支払い及び担保の提供は行っておりません。
- (3) 賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいております。

第10期(自 平成14年 3 月 1 日 至 平成15年 2 月28日)

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	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	丸本 吉紀	-	-	当社代表取締役	(被所有)直接32.2%	-	-	当社借入金の債務保証(注)2(1)(2)	100,563	-	-
								当社社債の債務保証(注)2(1)(2)	100,000	-	-
	藤井 次郎	-	-	当社取締役	(被所有)直接1.1%	-	-	社宅賃貸借契約(注)2(3)	540	-	-
								不動産売買契約(注)2(4)	42,800	-	-
								工事請負契約(注)2(4)	20,000	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方法

- (1) 当社は、金融機関等からの借入金及び社債に対して代表取締役 丸本 吉紀より債務保証を受けております。
- (2) 当社は、当該債務保証について保証料の支払い及び担保の提供は行っておりません。
- (3) 賃貸料については、近隣の取引実勢に基づいております。なお、当該社宅賃貸借契約は平成14年4月に解消されております。
- (4) 取引金額については、市場実勢に基づいております。

( 1 株当たり情報 )

第 9 期 〔自 平成13年 3 月 1 日〕 〔至 平成14年 2 月28日〕	第10期 〔自 平成14年 3 月 1 日〕 〔至 平成15年 2 月28日〕
1 株当たり純資産額 239,461円63銭	1 株当たり純資産額 90,356円00銭
1 株当たり当期純利益金額 51,412円93銭	1 株当たり当期純利益金額 15,856円74銭
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、当社株式は非上場、かつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。	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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注) 第10期の 1 株当たり当期純利益金額は、株式分割が期首に行われたものとして算出しております。

( 重要な後発事象 )

第 9 期 〔自 平成13年 3 月 1 日〕 〔至 平成14年 2 月28日〕	第10期 〔自 平成14年 3 月 1 日〕 〔至 平成15年 2 月28日〕
-	<p>新株予約権方式によるストックオプション制度</p> <p>平成15年 5 月27日開催の第10回定時株主総会において、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づきストックオプションとして、当社の取締役、監査役及び従業員に対し、新株予約権を発行することを決議致しました。その内容は「第 4 提出会社の状況 1 株式等の状況 ( 7 ) ストックオプション制度の内容」に記載のとおりであります。</p>

附属明細表

(イ) 有価証券明細表

該当事項はありません。

(ロ) 有形固定資産等明細表

(単位：千円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額		差引当期末残高	摘要	
						当期償却額			
有形固定資産	建物	238,833	-	3,674	235,159	36,456	10,205	198,702	
	車両運搬具	1,922	-	-	1,922	1,337	273	584	
	工具器具・備品	6,169	1,252	1,611	5,810	4,104	969	1,706	
	土地	298,700	315	-	299,015	-	-	299,015	
	建設仮勘定	153,777	318,427	-	472,204	-	-	472,204	
	計	699,403	319,994	5,285	1,014,111	41,898	11,449	972,213	-
無形固定資産	ソフトウェア	-	-	-	5,395	830	759	4,564	
	電話加入権	-	-	-	949	-	-	949	
	計	-	-	-	6,344	830	759	5,514	-
長期前払費用	19,852	6,353	6,149	20,055	5,737	2,178	14,318		
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-	-	
	計	-	-	-	-	-	-	-	-

(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。

建設仮勘定 横浜事業部 318,427千円

2. 無形固定資産の金額が資産の総額の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。

(ハ) 社債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率	担保	償還期限	摘要
第2回無担保社債	平成13年 9月25日	100,000千円	100,000千円	0.6%	なし	平成16年 9月25日	-
第3回無担保社債	平成14年 8月28日	-	100,000千円	1.3%	なし	平成17年 8月26日	-
合計	-	100,000千円	200,000千円	-	-	-	-

(注) 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
-	100,000千円	100,000千円	-	-

## (二) 借入金等明細表

(単位：千円)

区 分	前期末残高	当期末残高	平均利率	返済期限	摘要
短期借入金	3,739,770	3,554,422	2.7%	-	
1年以内に返済予定の長期借入金	554,881	803,531	2.5%	-	
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	653,324	569,611	1.8%	平成16年～平成27年	
合 計	4,947,975	4,927,564	-	-	-

(注) 1. 平均利率については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	110,486	90,037	78,697	78,072

## (ホ) 資本金等明細表

(単位：千円)

区 分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	摘要
資本金		430,550	23,375	-	453,925	
うち既発行 株式	普通株式	(5,320株) 430,550	(11,640株) 23,375	(-株) -	(16,960株) 453,925	
	計	(5,320株) 430,550	(11,640株) 23,375	(-株) -	(16,960株) 453,925	
資本準備金及び その他の資本剰 余金						
(資本準備金)						
株式払込剰余金		238,390	32,725	-	271,115	
計		238,390	32,725	-	271,115	
利益準備金及び 任意積立金						
利益準備金		8,591	-	-	8,591	
計		8,591	-	-	8,591	

(注) 資本金及び株式払込剰余金の当期増加額並びに普通株式の当期増加は、以下の原因によるものであります。

- ・平成14年6月20日付 株式分割(1:3)
- ・平成15年2月13日付 有償一般募集増資

## (ハ) 引当金明細表

(単位：千円)

区 分	前期末残高	当期増加額	当期減少額		当期末残高	摘要
			目的使用	その他		
貸倒引当金	297	772	-	297	772	(注) 1
完成工事補償引当金	23,810	24,000	16,288	7,521	24,000	(注) 2

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

2. 完成工事補償引当金の当期減少額「その他」は、洗替額であります。

## (2) 主な資産及び負債の内容

## 資産の部

## (イ) 現金預金

(単位：千円)

区 分		金 額	摘 要
現金		2,758	
預 金	当座預金	0	
	普通預金	687,782	
	定期預金	218,428	
	小 計	906,211	-
合 計		908,969	-

## (ロ) 完成工事未収入金

## (a) 相手先別内訳

(単位：千円)

相 手 先	金 額	摘 要
一 般 顧 客	112,876	
合 計	112,876	-

## (b) 滞留状況

(単位：千円)

期 別	金 額	摘 要
平成14年2月以前計上額	-	
平成15年2月計上額	112,876	
合 計	112,876	-

## (ハ) 販売用不動産

(単位：千円)

物 件 所 在 地	金 額	摘 要
東京都世田谷区千歳台5丁目 13棟	686,545	
東京都中野区江古田1丁目 7棟	370,973	
東京都目黒区下目黒4丁目 3棟	205,903	
東京都杉並区阿佐谷南1丁目 2棟	149,170	
東京都三鷹市上連雀7丁目 2棟	131,325	
その他	1,173,478	
合 計	2,717,396	-

このうち、土地の内訳は次のとおりであります。

(単位：千円)

物件所在地	面積 (㎡)	金額	摘要
東京都世田谷区千歳台5丁目 13棟	1,336.82	476,099	
東京都中野区江古田1丁目 7棟	811.17	259,035	
東京都目黒区下目黒4丁目 3棟	330.24	140,695	
東京都杉並区阿佐谷南1丁目 2棟	228.93	109,748	
東京都三鷹市上連雀7丁目 2棟	264.00	95,046	
その他	2,162.37	844,138	
合計	5,133.53	1,924,763	-

(二)仕掛販売用不動産

(単位：千円)

物件所在地	金額	摘要
東京都国分寺市西町2丁目	321,941	
東京都世田谷区野毛2丁目	206,290	
東京都練馬区春日町6丁目	141,402	
神奈川県藤沢市片瀬海岸2丁目	132,985	
東京都杉並区松ノ木3丁目	131,705	
その他	1,715,473	
合計	2,649,799	-

このうち、土地の内訳は次のとおりであります。

(単位：千円)

物件所在地	面積 (㎡)	金額	摘要
東京都国分寺市西町2丁目	965.36	231,770	
東京都世田谷区野毛2丁目	635.00	206,182	
東京都練馬区春日町6丁目	536.76	141,402	
神奈川県藤沢市片瀬海岸2丁目	493.17	132,985	
東京都杉並区松ノ木3丁目	416.52	131,705	
その他	4,747.23	1,580,842	
合計	7,794.04	2,424,890	-

## (ホ) 未成工事支出金

(単位：千円)

期首残高	当期支出額	完成工事原価への振替額	期末残高
39,554	1,379,761	1,326,694	92,621

期末残高の内訳は次のとおりであります。

材料費	22,878千円
外注費	56,369千円
経費	13,373千円
計	92,621千円

## (ヘ) 材料貯蔵品

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
切手・印紙	1,141	
合 計	1,141	-

## 負債の部

## (イ) 工事未払金

(単位：千円)

相 手 先	金 額	摘 要
トステム㈱	64,463	
(有)日高設備工業	26,880	
カトウ産業㈱	23,550	
(有)小野電気	19,107	
(有)安里興業	18,480	
その他	348,639	
合 計	501,123	-

## (ロ) 未成工事受入金

(単位：千円)

期首残高	当期受入額	完成工事高への振替額	期末残高
223,945	16,732,012	16,771,117	184,840

## (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	2月末日	定 時 株 主 総 会	毎営業年度終了後 3ヶ月以内
株主名簿閉鎖の期間	該当事項はありません	基 準 日	2月末日
株 券 の 種 類	1株券 5株券 10株券 50株券 100株券	中 間 配 当 基 準 日	8月31日
		1 単 元 の 株 式 数	-
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5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部	
	代 理 人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社	
	取 次 所	三菱信託銀行株式会社 全国各支店	
	名義書換手数料	無 料	新券交付手数料
端 株 の 買 取 り	取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部	
	代 理 人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社	
	取 次 所	三菱信託銀行株式会社 全国各支店	
	買 取 手 数 料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額	
公 告 掲 載 新 聞 名	日本経済新聞		
株主に対する特典	該当事項はありません		

## 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) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）<br>及びその添付書類 | 平成15年1月7日<br>関東財務局長に提出。                 |
| (2) 有価証券届出書の訂正届出書                      | 平成15年1月23日<br>及び平成15年2月3日<br>関東財務局長に提出。 |
- (1)の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

## 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。