

# 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3月1日  
(第11期) 至 平成16年2月29日

創建ホームズ株式会社

東京都杉並区南荻窪一丁目43番15号

(591199)

本文書は、E D I N E T (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した有価証券報告書の記載事項を、P D F ファイルとして作成したものであります。

E D I N E T による提出書類は一部の例外を除きH T M L ファイルとして作成することとされており、当社ではワードプロセッサファイルの元データをH T M L ファイルに変換することにより提出書類を作成しております。

本文書はその変換直前のワードプロセッサファイルを元に作成されたものであります。

# 目次

頁

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 .....	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 .....	11
4. 経営上の重要な契約等 .....	11
5. 研究開発活動 .....	11
第3 設備の状況 .....	12
1. 設備投資等の概要 .....	12
2. 主要な設備の状況 .....	12
3. 設備の新設、除却等の計画 .....	12
第4 提出会社の状況 .....	13
1. 株式等の状況 .....	13
(1) 株式の総数等 .....	13
(2) 新株予約権等の状況 .....	13
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	14
(4) 所有者別状況 .....	15
(5) 大株主の状況 .....	16
(6) 議決権の状況 .....	17
(7) ストックオプション制度の内容 .....	18
2. 自己株式の取得等の状況 .....	19
3. 配当政策 .....	19
4. 株価の推移 .....	19
5. 役員の状況 .....	20
第5 経理の状況 .....	22
1. 連結財務諸表等 .....	23
(1) 連結財務諸表 .....	23
(2) その他 .....	37
2. 財務諸表等 .....	38
(1) 財務諸表 .....	38
(2) 主な資産及び負債の内容 .....	61
(3) その他 .....	64
第6 提出会社の株式事務の概要 .....	65
第7 提出会社の参考情報 .....	66
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	67

## 【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5月28日
【事業年度】	第11期（自平成15年3月1日至平成16年2月29日）
【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43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 おりません。）
【最寄りの連絡場所】	東京都杉並区荻窪二丁目32番8号
【電話番号】	（03）5347-1959（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理本部長 町本 徹
【縦覧に供する場所】	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）

## 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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	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	平成16年2月
売上高 (千円)	-	-	-	-	-	21,541,869
経常利益 (千円)	-	-	-	-	-	647,899
当期純利益 (千円)	-	-	-	-	-	372,683
純資産額 (千円)	-	-	-	-	-	1,854,240
総資産額 (千円)	-	-	-	-	-	11,891,284
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	-	-	109,330.24
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-	21,974.25
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-	21,392.76
自己資本比率 (%)	-	-	-	-	-	15.6
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	-	22.01
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	15.47
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	-	3,726,398
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	-	56,833
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	-	3,648,668
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	-	-	575,977
従業員数 (人)	-	-	-	-	-	124

(注) 1. 第11期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載していません。

2. 売上高には、消費税等は含まれていません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回 次	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第10期	第11期
決 算 年 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	平成16年 2月
売上高 (千円)	5,144,830	6,227,737	8,673,385	13,698,784	16,535,151	21,489,135
経常利益 (千円)	85,752	292,321	348,486	394,510	451,267	643,404
当期純利益 (千円)	39,812	160,707	200,295	222,679	253,768	369,598
資本金 (千円)	85,000	135,000	310,175	430,550	453,925	453,925
発行済株式総数 (株)	1,700	2,535	4,110	5,320	16,960	16,960
純資産額 (千円)	213,582	466,335	940,705	1,273,935	1,532,437	1,851,155
総資産額 (千円)	1,728,466	4,072,987	5,806,352	7,202,217	7,735,985	11,784,455
1株当たり純資産額 (円)	125,637.05	183,958.87	228,882.23	239,461.63	90,356.00	109,148.34
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	6,000.00 (-)	9,000.00 (-)	10,000.00 (-)	(注) 2 (-)	3,000.00 (-)	4,500.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	26,235.19	79,312.88	62,358.92	51,412.93	15,856.74	21,792.34
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-	21,215.67
自己資本比率 (%)	12.4	11.4	16.2	17.7	19.8	15.7
自己資本利益率 (%)	21.85	47.27	28.47	20.11	18.09	21.85
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	4.13	15.60
配当性向 (%)	22.9	11.3	16.0	18.8	18.9	20.7
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)	24	34	49	81	101	122

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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、あずさ監査法人(旧朝日監査法人)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。
- 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。
- 第11期の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の期末残高は、連結財務諸表を作成しているため記載しておりません。
- 第11期から「企業会計基準第2号 1株当たり当期純利益に関する会計基準」(平成14年9月25日企業会計基準委員会)及び「企業会計基準適用指針第4号 1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(平成14年9月25日 企業会計基準委員会)を適用しております。

## 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(現自由が丘事業部) 東京都知事登録第47687号 第二事業部(現東京西事業部) 東京都知事登録第47688号 第三事業部(現本店事業部) 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
平成15年3月	横浜市神奈川区に横浜事業部を開設
平成15年3月	一級建築士事務所許可取得 横浜事業部 神奈川県知事登録第12818号
平成15年4月	東京都目黒区に自由が丘事業部を開設
平成15年5月	宅地建物取引業者免許取得 国土交通大臣(1)第6427号
平成15年8月	特定建設業許可取得 国土交通大臣(特-15)第20246号
平成15年9月	個人向けのリフォーム事業進出のため、子会社として創建アビリティ株式会社を設立

### 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（創建ホームズ株式会社）及び子会社1社により構成されており、主たる事業である分譲請負事業を東京城西・城南地区<sup>(注)1</sup>及び横浜地区を中心に行っております。事業部門別の具体的内容は次のとおりであります。

#### (1) 完成工事業部門

完成工事業部門は、注文住宅の建築等の業務を行っております。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、当該事業部門では子会社である創建アビリティ株式会社を中心としてリフォーム工事等も行っております。

#### (2) 不動産事業部門

不動産事業部門は、戸建分譲開発等の業務を行っております。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う場合があります。加えて、当連結会計年度においては、新たな試みとしてリフォーム工事を施した中古マンション等の販売も手がけております。

(注)1．東京城西・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）

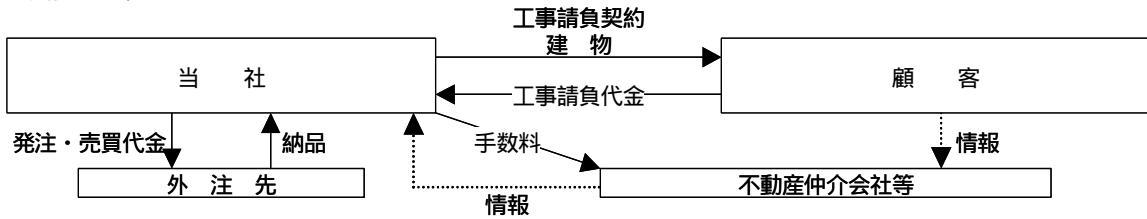
(注)2．土地付注文住宅……………顧客との間で、土地は建築条件付不動産売買契約、建物は工事請負契約と、土地と建物について別形態の契約を締結する住宅のことを当社では「土地付注文住宅」と定義しております。

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）

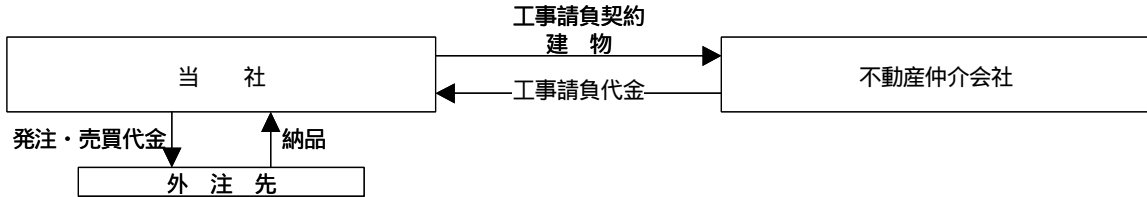
主たる事業の系統図は、次のとおりであります。

(1)完成工事業部門

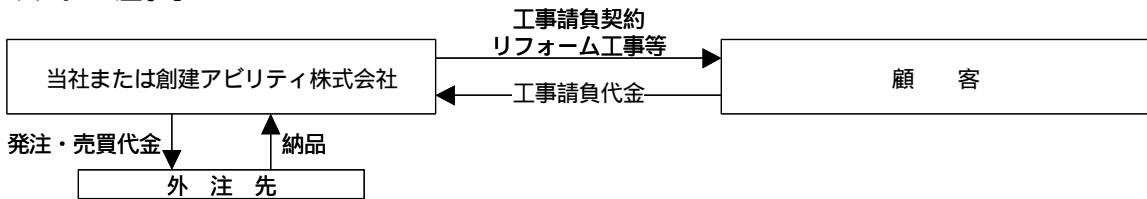
注文住宅建築



不動産仲介会社からの依頼による住宅の建築

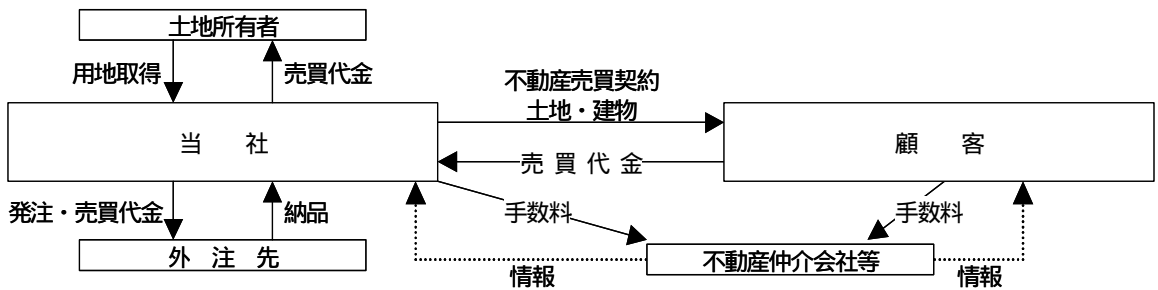


リフォーム工事等



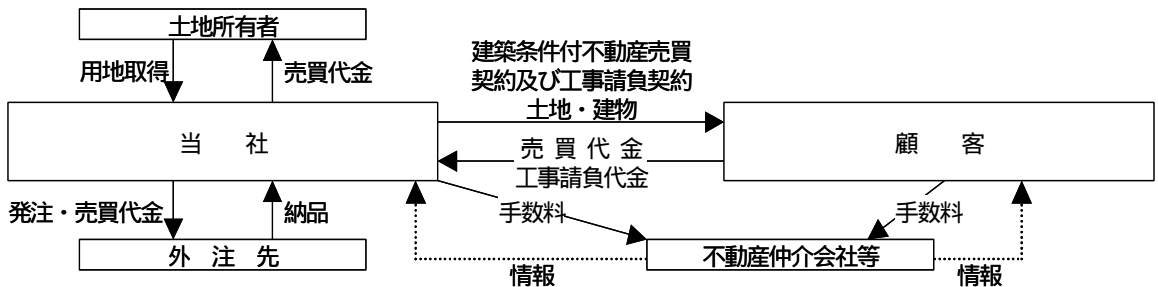
(2)不動産事業部門

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】

連結子会社

平成16年2月29日現在

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
創建アビリティ(株)	東京都杉並区	10,000	完成工事業 不動産事業	100.0	既存顧客に対する リフォーム工事 本社賃借 役員の兼任4名

#### 5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成16年2月29日現在

事業部門別の名称	従業員数(人)
全社(共通)	124

(注) 事業部門別につきましては、兼務につき特定の部門に区分できないため全社(共通)として記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成16年2月29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)
122	34歳2ヶ月	2年8ヶ月	6,154,863

(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23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) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、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

当連結会計年度における日本経済は、国内企業の雇用・所得環境には一部に改善傾向が報じられるなど、明るい兆しが見えてまいりました。しかしながら、これまでのデフレ基調を払拭するまでには至らず、個人消費等は依然として厳しい環境にあります。

住宅業界の状況は、住宅金融公庫の基準金利は上昇傾向にあるものの、地価の下落傾向、住宅ローン減税継続等による政府の住宅政策が住宅需要を喚起し、都心回帰の動きが見受けられます。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、将来の雇用不安、所得不安による購入意欲の減退、少子高齢化による住宅需要の減少傾向等の影響を受け、企業間の販売価格競争が一段と激しさを増し、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おいて、当社グループにおきましては、主たる事業である注文住宅及び分譲住宅を中心とした分譲請負事業において、新たに自由が丘及び横浜に事業所を開設し、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、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。また、新規事業として創建アビリティ株式会社を平成15年9月1日に設立し、リフォーム事業への本格的な参入を実施いたしました。さらに、財務体質の強化にも努めてまいりました。

その結果、売上高は21,541百万円、経常利益は647百万円、当期純利益は372百万円となりました。

なお、当連結会計年度から連結財務諸表を作成しているため、前年同期との比較は行っておりません。

事業部門別業績は次のとおりであります。

完成工事事業部門における売上高は、継続的に受注の選別を行い比較的高額な案件の取扱を行っておりますが、案件数の減少等により2,058百万円となりました。

不動産事業部門における売上高は、自社分譲案件の増加等により19,482百万円となりました。

#### (2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における「現金及び現金同等物」（以下、「資金」という。）は575百万円となりました。

また、当連結会計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。

なお、当連結会計年度から連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、前年同期との比較は行っておりません。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、使用した資金は3,726百万円となりました。

これは主に今後の積極的な事業展開に向けてのたな卸資産の増加(4,132百万円)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56百万円となりました。

これは主に定期預金の預入・払戻しによる収入の純増額120百万円と、有形固定資産(横浜事業部事務所及び自由が丘事業部事務所建築費)の取得による支出177百万円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3,648百万円となりました。

これは長短借入金の純増加額3,499百万円及び社債の発行による収入200百万円と、配当金の支払50百万円によるものであります。

## 2【受注及び販売の状況】

### (1) 受注実績

項目	当連結会計年度 (自 平成15年 3月 1日 至 平成16年 2月29日)	
	受注高(千円)	期末受注残高(千円)
完成工事業部門(千円)	1,505,890	213,569

- (注) 1. 完成工事業部門以外は受注生産を行っておりません。  
 2. 生産実績を定義することが困難であるため「生産の状況」は記載しておりません。  
 3. 連結財務諸表作成初年度であるため、前年同期比については記載しておりません。  
 4. 上記の金額には、消費税等が含まれております。  
 5. 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

種別	当連結会計年度 (自 平成15年 3月 1日 至 平成16年 2月29日)	
	数量	金額(千円)
完成工事業部門		
注文住宅	65棟	1,881,630
その他売上高	-	177,314
計		2,058,944
不動産事業部門		
分譲住宅	153棟	9,580,989
宅地分譲(建築条件付不動産売買)	37件	2,392,950
宅地分譲(建築条件付不動産売買以外)	72件	6,460,891
その他売上高	12件	1,048,093
計		19,482,924
合計		21,541,869

- (注) 1. 連結財務諸表作成初年度であるため、前年同期比については記載しておりません。  
 2. 上記の金額には、消費税等が含まれておりません。  
 3. 完成工事業部門におけるその他売上高は、主に既存顧客に対する対するリフォーム工事であります。  
 4. 不動産事業部門におけるその他売上高は、主に中古物件の販売であります。

### (3) 契約状況

項目	当連結会計年度 (自 平成15年 3月 1日 至 平成16年 2月29日)	
	契約高	期末契約残高
件数(件)	273	18
金額(千円)	19,846,733	1,214,505

- (注) 1. 連結財務諸表作成初年度であるため、前年同期比については記載しておりません。  
 2. 上記の金額には、消費税等が含まれております。  
 3. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

なお、参考のため提出会社個別の事業の状況は次のとおりであります。

(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。

項目	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	当期完成工事高 (千円)	次期繰越高 (千円)
前事業年度 (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
当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)	869,570	1,444,690	2,106,521	207,739

- (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。

種別	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)		当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)	
	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)
完成工事高				
注文住宅	49棟	1,440,347	65棟	1,881,630
その他売上高	-	145,786	-	124,580
計		1,586,134		2,006,210
不動産事業売上高				
分譲住宅	151棟	9,246,561	153棟	9,580,989
宅地分譲 (建築条件付不動産売買)	61件	3,104,044	37件	2,392,950
宅地分譲 (建築条件付不動産売買以外)	28件	2,598,410	72件	6,460,891
その他売上高	-	-	12件	1,048,093
計		14,949,016		19,482,924
合計		16,535,151		21,489,135

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 完成工事高におけるその他売上高は、主に既存顧客に対するリフォーム工事であります。  
3. 不動産事業売上高におけるその他売上高は、主に中古物件の販売であります。  
4. 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	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)			当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)			
	注文住宅 (棟)	分譲住宅 (棟)	宅地分譲 (件)	注文住宅 (棟)	分譲住宅 (棟)	宅地分譲 (件)	その他 (件)
東京城西地区	12	26	18	10	20	22	2
東京城南地区	21	42	41	27	55	42	5
東京城北地区	5	23	15	11	13	8	-
都心エリア	4	4	3	6	4	5	3
その他東京23区内	-	-	-	-	-	-	-
東京23区外(武蔵野市を 除く)	6	18	10	8	26	8	1
横浜・埼玉・その他	1	38	2	3	35	24	1
合計	49	151	89	65	153	109	12

(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。

項目	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)			当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29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(件)	25	234	19	273	18
金額(千円)	1,448,737	14,691,588	1,034,650	19,846,733	1,214,505

(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】

一部には景気回復の兆しは見えるものの、その実態は厳しく一般的に消費者は雇用、所得環境の本格的な回復まで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。

当社グループといたしましては、このような事業環境に対処するため、顧客満足度の高いクオリティを重視したオリジナルブランドの構築、継続的なコスト削減による利益率改善を最重要課題として取り組み、あわせてISO9001(品質マネジメントシステム)及びISO14001(環境マネジメントシステム)の厳守、シックハウス対策等建築基準法の改正及び住宅性能表示制度への対応、良質なアフターサービスの提供、資金調達力の向上、地価下落リスクへの対処、新技術・新工法の導入、事業用地仕入の大型化等に全社を挙げて取り組み、業績の向上ならびに社会貢献を目指してまいります。

### 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】

当社グループでは、事業エリア拡大のため自由が丘事業部及び横浜事業部を開設いたしました。各々の投資額につきましては、自由が丘事業部28百万円、横浜事業部470百万円であります。今後も、得意分野である中高価格帯エリアの拡大に向けて必要に応じて設備投資を実施してまいります。なお、当該事業部は、完成工事業部門並びに不動産事業部門で共有しているため、事業部門別の投資額の記載を省略しております。

なお、当連結会計年度においては、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】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成16年2月29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)
			建物	機械装置及び 車両運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都杉並区)	完成工事業 不動産事業	統括・ 業務施設	99,714	398	139,743 (244.44)	872	240,728	33
自由が丘事業部 (東京都目黒区)	完成工事業 不動産事業	業務施設	24,903	-	- [486.70]	1,357	26,261	23
東京西事業部 (東京都杉並区)	完成工事業 不動産事業	業務施設	62,306	-	145,910 (308.10)	60	208,277	25
本店事業部 (東京都杉並区)	完成工事業 不動産事業	業務施設	28,010	-	13,045 (18.46)	148	41,205	23
横浜事業部 (神奈川県横浜市神奈川区)	完成工事業 不動産事業	業務施設 賃貸施設	298,121	3,487	144,533 (446.77)	5,651	451,793	18

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具・備品であります。

2. 上記中[外書]は、連結会社以外からの賃借であります。

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4. 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 (件)	リース期間 (年)	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)	備考
有形固定資産・その他 (工具器具・備品)	14	4~7	16,572	45,643	所有権移転外 ファイナンス・リース

##### (2) 国内子会社

会社名	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)
				建物	機械・装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
創建アビリティ(株)	本社 (東京都杉並区)	完成工事業 不動産事業	業務施設	-	-	( -)	-	-	2

(注) 事務所設備は提出会社から賃借しております。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設、除却等

重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

## 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16年2月29日)	提出日現在発行数(株) (平成16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】

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。

平成15年5月27日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成16年2月29日)	提出日の前月末現在 (平成16年4月30日)
新株予約権の数(個)	1,520	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	1,520	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	120,000	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年4月1日 至 平成20年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 120,000 資本組入額 120,000	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡をするには、当社取 締役会の承認を要する。	同左

(注)1. 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。

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

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する場合（「新株予約権の行使、商法等の一部を改正する法律」（平成13年法律第128号）施行前の商法に基づき付与された新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く。）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。

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

## 2. 新株予約権の行使の条件

- ・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。

## 3. 新株予約権の消却

- ・当社が消滅会社となる合併契約書が承認されたとき、当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書について株主総会の承認がなされたときならびに株式移転につき株主総会の承認がなされたときは、当社は新株予約権を無償にて消却することができる。
- ・新株予約権の割当を受けた者が新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合、新株予約権の全部または一部を放棄した場合は、当社は新株予約権を無償にて消却することができる。

### (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 (株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
平成11年12月10日 (注)1	835	2,535	50,000	135,000	50,000	85,400
平成12年9月22日 (注)2	975	3,510	121,175	256,175	121,175	206,575
平成12年12月8日 (注)3	600	4,110	54,000	310,175	540	207,115
平成13年12月20日 (注)4	1,000	5,110	90,000	400,175	900	208,015
平成13年12月21日 (注)5	130	5,240	18,375	418,550	18,375	226,390
平成14年2月21日 (注)6	80	5,320	12,000	430,550	12,000	238,390
平成14年6月20日 (注)7	10,640	15,960	-	430,550	-	238,390
平成15年2月13日 (注)8	1,000	16,960	23,375	453,925	32,725	271,115

- (注) 1. 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) 660株  
発行価格 125,000円  
資本組入額 62,500円  
主な割当先・・・・・・役員3名、従業員1名、個人45名
2. 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) 940株  
発行価格 250,000円  
資本組入額 125,000円  
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
3. 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
4. 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
5. 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) 80株  
発行価格 300,000円  
資本組入額 150,000円  
割当先・・・・・・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)
6. 有償第三者割当増資(その他) 80株  
発行価格 300,000円  
資本組入額 150,000円  
割当先・・・・・・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
7. 株式分割(1:3)
8. 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

(4)【所有者別状況】

平成16年2月29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	外国法人等のうち個人	個人その他	計	
株主数(人)	-	3	-	16	2	-	328	349	-
所有株式数(株)	-	532	-	2,263	1,908	-	12,257	16,960	-
所有株式数の割合(%)	-	3.14	-	13.34	11.25	-	72.27	100.0	-

## (5) 【大株主の状況】

平成16年2月29日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	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	5,170	30.48
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・サックス証券東京支店)	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK (東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ 森タワー)	1,885	11.11
創建ホームズ従業員持株会	東京都杉並区南荻窪1-43-15	841	4.96
久世 章博	東京都中野区中央3-40-11	630	3.71
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	2.65
丸本 奈美子	東京都杉並区阿佐谷北1-12-5	450	2.65
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内1-2-1	360	2.12
トステム株式会社	東京都江東区大島2-1-1	360	2.12
ダイヤモンドキャピタル株式会社	東京都千代田区神田鍛冶町3-6-3	300	1.77
みずほキャピタル株式会社	東京都中央区日本橋兜町4-3	240	1.42
奈良木 壽人	東京都練馬区立野町22-3	240	1.42
計	-	10,926	64.42

(注) 前事業年度末現在で主要株主でなかったゴールドマン・サックス・インターナショナルは、当事業年度末では主要株主となっております。

次の法人から、平成15年11月7日に大量保有報告書の提出があり、次のとおり株式を保有している旨報告を受けておりますが、当事業年度末における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮しておりません。

なお、「大量所有報告書」の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数(株)	発行済み株式数に対する所有株式数の割合(%)
タワー投資顧問株式会社	1,870	11.03

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成16年2月29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16年2月29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	-	-	-	-	-

(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4名、当社監査役1名及び当社従業員122名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注) 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。

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

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。

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

## 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】

#### 【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。

#### 【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5月27日現在

区 分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得による決議	-	-	-

(注)平成16年5月27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い受けることができる。」旨を定款に定めております。

### (2)【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】

#### 【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。

#### 【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強化のために必要な内部留保資金の確保等を総合的に勘案して、安定した利益配分を継続実施していくこと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4,500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20.7%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】

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	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	平成16年2月
最高(円)	-	-	-	-	100,000	405,000
最低(円)	-	-	-	-	65,000	65,200

(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。

### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成15年9月	10月	11月	12月	平成16年1月	2月
最高(円)	177,000	260,000	216,000	227,000	272,000	405,000
最低(円)	148,000	169,000	204,000	200,000	223,000	253,000

(注) 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。

## 5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
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) 平成15年9月 創建アビリティ株式会社取締役(現任)	5,170
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
専務取締役	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 平成16年3月 専務取締役横浜事業部長(現任)	160
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 山一證券株式会社入社 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 コスモ信用組合入組 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)	213
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) 平成15年9月 創建アビリティ株式会社代表取締役社長(現任)	120
取締役	東京西事業部長	渡辺 日出夫	昭和23年7月24日生	昭和46年4月 興和株式会社入社 昭和49年8月 トーヨーサッシ株式会社(現トステム株式会社)入社 平成11年4月 ブライトホーム株式会社代表取締役社長就任 平成15年3月 当社入社生産管理部長 平成15年9月 東京西事業部長(現任)	30

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
取締役	本店事業部長	藤本 浩二	昭和40年11月28日生	昭和63年4月 日興証券株式会社(現日興コー ディアル証券株式会社)入社 平成3年9月 アリコジャパン入社 平成4年7月 コスモ信用組合入組 平成7年11月 当社入社 平成13年3月 第三事業部長 平成15年3月 本店事業部長(現任)	160
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) 平成15年9月 創建アピリティ株式会社監査役 (現任)	30
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)	-
計					6,513

## 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。)に準拠して作成し、「建設業法施行規則」(昭和24年建設省令第14号)に準じて記載しております。

(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。)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。

なお、前事業年度(平成14年3月1日から平成15年2月28日まで)は、改正前の財務諸表等規則及び建設業法施行規則に基づき、当事業年度(平成15年3月1日から平成16年2月29日まで)は、改正後の財務諸表等規則及び建設業法施行規則に基づいて作成しております。

(3) 当連結会計年度(平成15年3月1日から平成16年2月29日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

### 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、前事業年度(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3月1日から平成16年2月29日まで)及び当事業年度(平成15年3月1日から平成16年2月29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、朝日監査法人は平成16年1月1日付をもってあずさ監査法人と合併し、名称をあずさ監査法人に変更しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	当連結会計年度 (平成16年2月29日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
流動資産			
1. 現金預金	1		653,941
2. 完成工事未収入金			302,509
3. たな卸資産	1		9,593,121
4. 繰延税金資産			41,323
5. その他			234,701
貸倒引当金			1,474
流動資産合計			10,824,123
91.0			
固定資産			
1. 有形固定資産			
(1)建物	1,2	576,453	
減価償却累計額		63,179	513,274
(2)土地	1		466,595
(3)その他		22,948	
減価償却累計額		10,082	12,865
有形固定資産合計			992,735
8.4			
2. 無形固定資産			4,786
0.0			
3. 投資その他の資産			
(1)繰延税金資産			2
(2)その他			69,643
貸倒引当金			7
投資その他の資産合計			69,638
0.6			
固定資産合計			1,067,160
9.0			
資産合計			11,891,284
100.0			

		当連結会計年度 (平成16年2月29日現在)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>			
流動負債			
1. 工事未払金		709,194	
2. 短期借入金	1	4,328,100	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	1	3,271,518	
4. 1年以内償還予定の社債		100,000	
5. 未払法人税等		231,678	
6. 完成工事補償引当金		24,034	
7. その他		185,768	
流動負債合計		8,850,293	74.4
固定負債			
1. 社債		300,000	
2. 長期借入金	1	827,255	
3. その他		59,495	
固定負債合計		1,186,750	10.0
負債合計		10,037,043	84.4
<b>(資本の部)</b>			
資本金	3	453,925	3.8
資本剰余金		271,115	2.3
利益剰余金		1,129,200	9.5
資本合計		1,854,240	15.6
負債及び資本合計		11,891,284	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)		
		金額(千円)		百分比 (%)
売上高			21,541,869	100.0
売上原価			19,359,536	89.9
売上総利益			2,182,332	10.1
販売費及び一般管理費	1		1,373,564	6.3
営業利益			808,768	3.8
営業外収益				
1. 受取利息		111		
2. 受取配当金		30		
3. 受取家賃		54,917		
4. 違約金収入		9,000		
5. その他		9,340	73,399	0.3
営業外費用				
1. 支払利息		218,895		
2. その他		15,373	234,269	1.1
経常利益			647,899	3.0
税金等調整前当期純利益			647,899	3.0
法人税、住民税及び事業税		291,572		
法人税等調整額		16,355	275,216	1.3
当期純利益			372,683	1.7

【連結剰余金計算書】

		当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高			271,115
資本剰余金期末残高			271,115
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高			807,397
利益剰余金増加高			
1. 当期純利益		372,683	372,683
利益剰余金減少高			
1. 配当金		50,880	50,880
利益剰余金期末残高			1,129,200

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
1. 税金等調整前当期純利益		647,899
2. 減価償却費		32,495
3. 貸倒引当金の増加額		709
4. 完成工事補償引当金の増加額		34
5. 受取利息及び受取配当金		141
6. 支払利息		218,895
7. 売上債権の増加額		188,432
8. たな卸資産の増加額		4,132,162
9. 前渡金の減少額		42,454
10. 仕入債務の増加額		208,071
11. 未成工事受入金の減少額		76,545
12. その他		26,162
小計		3,272,885
13. 利息及び配当金の受取額		217
14. 利息の支払額		208,289
15. 法人税等の支払額		245,441
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,726,398

		当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
区分	注記 番号	金額(千円)
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		102,635
2. 定期預金の払戻による収入		223,100
3. 有形固定資産の取得による支出		177,478
4. 無形固定資産の取得による支出		405
5. 貸付金の回収による収入		585
投資活動によるキャッシュ・フロー		56,833
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		14,315,960
2. 短期借入金の返済による支出		13,542,282
3. 長期借入れによる収入		5,856,900
4. 長期借入金の返済による支出		3,131,269
5. 社債の発行による収入		200,000
6. 配当金の支払額		50,640
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,648,668
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減少額		134,563
現金及び現金同等物の期首残高		710,541
現金及び現金同等物の期末残高	1	575,977

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 1社                      連結子会社の名称 創建アピリティ(株)                      当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>該当事項はありません。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p>	<p>デリバティブ                      時価法                      たな卸資産                      a. 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                      b. 材料貯蔵品                      先入先出法による原価法</p> <p>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 8～50年</p> <p>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。</p> <p>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。                      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>リース物件の所有権が借主に移転するもの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、通常の賃貸借契約に係る処理方法に準じた会計処理によっております。</p>

項目	当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>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>ヘッジの手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ、金利キャップ</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>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>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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>
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理</p> <p>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。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p>
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	<p>該当事項はありません。</p>
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	<p>連結会計年度中に確定した利益処分又は損失処理に基づいて作成しております。</p>
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>

注記事項

( 連結貸借対照表関係 )

当連結会計年度 (平成16年2月29日)	
1	担保資産及び担保付債務 下記の資産は、短期借入金3,764,200千円、1年以内返済予定の長期借入金3,265,742千円及び長期借入金826,219千円の担保に供しております。
	定期預金 30,163千円
	たな卸資産 8,058,641千円
	建物 488,371千円
	土地 466,280千円
	<u>計</u> 9,043,456千円
2	有形固定資産圧縮記帳額 建物の取得価額より4,914千円を直接減額しております。
3	当社の発行済株式総数
	普通株式 16,960株

( 連結損益計算書関係 )

当連結会計年度 (自平成15年3月1日 至平成16年2月29日)	
1	販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。
	販売手数料 518,618千円
	貸倒引当金繰入額 709千円
	従業員給料手当 146,790千円
	租税公課 199,366千円

( 連結キャッシュ・フロー計算書関係 )

当連結会計年度 (自平成15年3月1日 至平成16年2月29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 (平成16年2月29日現在)
	現金預金勘定 653,941千円
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 77,963千円
	<u>現金及び現金同等物</u> 575,977千円

(リース取引関係)

当連結会計年度  
(自 平成15年3月1日  
至 平成16年2月29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

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 (千円)	減価償却累計額 相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
有形固定資産・その他 (工具器具・備品)	86,790	41,147	45,643
無形固定資産 (ソフトウェア)	25,360	4,283	21,077
合計	112,151	45,430	66,720

(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。

2. 未経過リース料期末残高相当額

1年内 21,644千円

1年超 45,076千円

合計 66,720千円

(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。

3. 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料 20,855千円

減価償却費相当額 20,855千円

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。

(有価証券関係)

当連結会計年度(平成16年2月29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

当連結会計年度  
(自 平成15年3月1日  
至 平成16年2月29日)

1. 取引の内容

金利スワップ取引、金利キャップ取引があります。

2. 取引に対する取組方針

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。

3. 取引の利用目的

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。

(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。

(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

(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。

(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。

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。

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。

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。

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	当連結会計年度末（平成16年2月29日）			
		契約額等 （千円）	契約額等のうち 1年超 （千円）	時価 （千円）	評価損益 （千円）
市場取引以外の取引	金利キャップ取引（買建）	109,450	105,250	4	0
	金利スワップ取引（買建） 受取変動・支払固定	500,000	500,000	10,810	10,810
	合計	609,450	605,250	10,806	10,811

（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。

（退職給付関係）

当連結会計年度（平成16年2月29日現在）

当社グループ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）

当連結会計年度末 （平成16年2月29日）	
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	（千円）
未払事業税否認	20,706
完成工事補償引当金損金算入限度額超過額	8,534
たな卸資産に係る交換差益加算額	6,825
未払不動産取得税否認	3,066
未払事業所税否認	1,181
その他	1,011
繰延税金資産計	41,325
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。	
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及び繰延税金負債の計 算（ただし、平成17年3月1日以降解消が見込まれるものに限る。）に使用した 法定実効税率は当連結会計年度期首の42.05%から40.69%に変更されました。	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当連結会計年度(自平成15年3月1日 至平成16年2月29日)

分譲請負事業の単一セグメントのため、該当事項はありません。

【所在地別セグメント情報】

当連結会計年度(自平成15年3月1日 至平成16年2月29日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

当連結会計年度(自平成15年3月1日 至平成16年2月29日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

当連結会計年度(自平成15年3月1日 至平成16年2月29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30.5%	-	-	当社借入金の債務保証(注)2(1)(2)	28,376	-	-
								当社社債の債務保証(注)2(1)(2)	100,000	-	-

(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。

## ( 1株当たり情報 )

当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)	
1株当たり純資産額	109,330円24銭
1株当たり当期純利益金額	21,974円25銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	21,392円76銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)	
1株当たり当期純利益金額	
当期純利益(千円)	372,683
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	372,683
期中平均株式数(株)	16,960
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額(千円)	-
普通株式増加数(株)	461
(うち新株予約権(株))	(461)

## ( 重要な後発事象 )

当連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)		
株式分割による新株式発行		
当社は平成16年4月20日開催の取締役会決議に基づき、次のとおり株式の分割による新株式を発行いたします。		
1. 平成16年10月20日付をもって株式1株を3株に分割する。		
(1) 株式の分割により増加する株式数 普通株式 33,920株		
(2) 分割方法		
平成16年8月31日の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3株の割合をもって分割する。		
2. 配当起算日 平成16年9月1日		
3. 当社が発行する株式の総数		
平成16年10月20日をもって当社定款を変更し、発行する株式の総数を127,680株増加して191,520株とする。		
4. 株式分割に伴う新株予約権の行使価額の調整(平成16年9月1日以降の調整)		
	調整前行使価額	調整後行使価額
新株予約権 (平成15年5月27日決議)	120,000円	40,000円
なお、当該株式分割が、当連結会計年度期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。		
1株当たり純資産額	36,443円41銭	
1株当たり当期純利益金額	7,324円75銭	
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7,130円92銭	

【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 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
創建ホームズ株式会社	第2回無担保社債	平成13年9月25日	-	100,000	0.6	なし	平成16年9月25日
創建ホームズ株式会社	第3回無担保社債	平成14年8月28日	-	100,000	1.3	なし	平成17年8月26日
創建ホームズ株式会社	第4回無担保社債	平成15年9月12日	-	200,000	0.8	なし	平成18年9月12日
合計	-	-	-	400,000	-	-	-

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
100,000	100,000	200,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	4,328,100	2.4	-
1年以内返済予定の長期借入金	-	3,271,518	2.1	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	827,255	1.8	平成17年～平成27年
合計	-	8,426,873	-	-

(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。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
127,917	116,577	115,952	115,952

(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】

#### 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年2月28日現在)		当事業年度 (平成16年2月29日現在)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金預金	1	908,969		644,709		
2. 完成工事未収入金		112,876		292,747		
3. 販売用不動産	1	2,717,396		2,724,340		
4. 仕掛販売用不動産	1	2,649,799		6,733,527		
5. 未成工事支出金		92,621		39,357		
6. 材料貯蔵品		1,141		2,070		
7. 前渡金		147,967		105,512		
8. 前払費用		52,165		42,765		
9. 繰延税金資産		24,968		41,161		
10. 仮払金		16,613		34,503		
11. その他流動資産		4,817		49,503		
貸倒引当金		761		1,396		
流動資産合計		6,728,575	87.0	10,708,804	90.9	
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	1,2	235,159		576,453		
減価償却累計額		36,456	198,702	63,179	513,274	
(2) 機械装置		-		4,065		
減価償却累計額		-	-	577	3,487	
(3) 車両運搬具		1,922		1,922		
減価償却累計額		1,337	584	1,523	398	
(4) 工具器具・備品		5,810		16,960		
減価償却累計額		4,104	1,706	7,981	8,979	
(5) 土地	1		299,015		466,595	
(6) 建設仮勘定	1		472,204		-	
有形固定資産合計			972,213		992,735	8.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年2月28日現在)		当事業年度 (平成16年2月29日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		4,564		3,836	
(2) 電話加入権		949		949	
無形固定資産合計		5,514	0.1	4,786	0.0
3. 投資その他の資産					
(1) 関係会社株式		-		10,000	
(2) 出資金		1,460		1,520	
(3) 長期前払費用		14,318		26,918	
(4) 繰延税金資産		1		2	
(5) その他投資等		13,913		39,695	
貸倒引当金		11		7	
投資その他の資産合計		29,682	0.4	78,128	0.7
固定資産合計		1,007,410	13.0	1,075,650	9.1
資産合計		7,735,985	100.0	11,784,455	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 工事未払金		501,123		700,355	
2. 短期借入金	1	3,554,422		4,239,200	
3. 1年以内返済予定の 長期借入金	1	803,531		3,271,518	
4. 1年以内償還予定の 社債		-		100,000	
5. 未払金		154,201		38,342	
6. 未払法人税等		185,547		230,106	
7. 未成工事受入金		184,840		107,684	
8. 預り金		4,361		11,089	
9. 完成工事補償引当金		24,000		23,950	
10. その他流動負債		19,367		27,503	
流動負債合計		5,431,394	70.2	8,749,749	74.3

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年2月28日現在)		当事業年度 (平成16年2月29日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
固定負債					
1. 社債		200,000		300,000	
2. 長期借入金	1	569,611		827,255	
3. 受入保証金		2,542		56,295	
固定負債合計		772,153	10.0	1,183,550	10.0
負債合計		6,203,548	80.2	9,933,299	84.3
(資本の部)					
資本金	4	453,925	5.9	-	-
資本準備金		271,115	3.5	-	-
利益準備金		8,591	0.1	-	-
その他の剰余金					
1. 当期末処分利益		798,806		-	
その他の剰余金合計		798,806	10.3	-	-
資本合計		1,532,437	19.8	-	-
資本金	4	-	-	453,925	3.9
資本剰余金					
1. 資本準備金		-		271,115	
資本剰余金合計		-	-	271,115	2.3
利益剰余金					
1. 利益準備金		-		8,591	
2. 当期末処分利益		-		1,117,524	
利益剰余金合計		-	-	1,126,115	9.5
資本合計		-	-	1,851,155	15.7
負債資本合計		7,735,985	100.0	11,784,455	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)			当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 完成工事高		1,586,134			2,006,210		
2. 不動産事業売上高		14,949,016	16,535,151	100.0	19,482,924	21,489,135	100.0
売上原価							
1. 完成工事原価		1,326,694			1,783,841		
2. 不動産事業売上原価		13,579,079	14,905,773	90.1	17,532,083	19,315,925	89.9
売上総利益							
1. 完成工事総利益		259,440			222,369		
2. 不動産事業売上総利益		1,369,937	1,629,377	9.9	1,950,841	2,173,210	10.1
販売費及び一般管理費							
1. 販売手数料		399,500			526,784		
2. 広告宣伝費		38,617			79,988		
3. 貸倒引当金繰入額		475			631		
4. 役員報酬		86,311			85,924		
5. 従業員給料手当		107,256			146,790		
6. 従業員賞与		41,274			62,107		
7. 法定福利費		20,898			30,654		
8. 福利厚生費		1,515			2,260		
9. 事務用品費		6,800			7,848		
10. 通信交通費		9,656			11,542		
11. 水道光熱費		2,420			4,646		
12. 賃借料		10,629			14,118		
13. 接待交際費		4,612			2,197		
14. 図書印刷費		15,781			13,693		
15. 支払手数料		66,843			80,088		
16. 地代家賃		12,208			38,946		
17. 減価償却費		5,261			16,853		
18. 租税公課		128,786			198,714		
19. 保険料		6,451			8,427		
20. 雑費		23,900	989,200	6.0	39,196	1,371,415	6.4
営業利益			640,176	3.9		801,794	3.7

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)			当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外収益							
1. 受取利息		238			110		
2. 受取配当金		45			30		
3. 受取家賃		12,783			55,029		
4. 違約金収入		100			9,000		
5. 助成金収入		856			-		
6. 保険金収入		2,535			-		
7. デリバティブ評価益		3,071			6,697		
8. その他営業外収益		2,233	21,864	0.1	4,212	75,081	0.4
営業外費用							
1. 支払利息		164,115			218,450		
2. その他営業外費用		46,657	210,773	1.3	15,021	233,472	1.1
経常利益			451,267	2.7		643,404	3.0
特別損失							
1. 固定資産除却損	1	2,943	2,943	0.0	-	-	-
税引前当期純利益			448,324	2.7		643,404	3.0
法人税、住民税及び 事業税		197,000			290,000		
法人税等調整額		2,444	194,555	1.2	16,193	273,806	1.3
当期純利益			253,768	1.5		369,598	1.7
前期繰越利益			545,037			747,926	
当期末処分利益			798,806			1,117,524	

イ．完成工事原価報告書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年 3月 1日 至 平成15年 2月28日)		当事業年度 (自 平成15年 3月 1日 至 平成16年 2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		341,944	25.8	514,427	28.8
外注費		823,209	62.0	1,055,676	59.2
経費 (うち人件費)		161,540 (104,789)	12.2 (7.9)	213,738 (130,592)	12.0 (7.3)
合計		1,326,694	100.0	1,783,841	100.0

ロ．不動産事業売上原価報告書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年 3月 1日 至 平成15年 2月28日)		当事業年度 (自 平成15年 3月 1日 至 平成16年 2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地原価		10,819,332	79.7	14,226,507	81.1
材料費		863,586	6.4	1,385,111	7.9
外注費		1,567,577	11.5	1,539,752	8.8
経費 (うち人件費)		328,582 (211,090)	2.4 (1.6)	380,712 (218,422)	2.2 (1.2)
合計		13,579,079	100.0	17,532,083	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。

	前事業年度	当事業年度
完成工事補償引当金繰入額	24,000千円	23,950千円

【キャッシュ・フロー計算書】

当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当事業年度は「連結キャッシュ・フロー計算書」として連結財務諸表に記載しております。

		前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
1. 税引前当期純利益		448,324
2. 減価償却費		12,209
3. 貸倒引当金の増減額		475
4. 完成工事補償引当金の増減額		190
5. 受取利息及び受取配当金		284
6. 支払利息		164,115
7. デリバティブ評価損益		3,071
8. 固定資産除売却損		2,943
9. 売上債権の増減額		35,400
10. たな卸資産の増減額		216,837
11. 前渡金の増減額		79,540
12. 仕入債務の増減額		89,024
13. 未成工事受入金の増減額		39,105
14. その他		75,387
小計		577,511
15. 利息及び配当金の受取額		330
16. 利息の支払額		169,393
17. 法人税等の支払額		171,452
営業活動によるキャッシュ・フロー		236,996

		前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)
区分	注記 番号	金額(千円)
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		89,604
2. 定期預金の払戻による収入		99,289
3. 有形固定資産の取得による支出		194,400
4. 無形固定資産の取得による支出		4,573
5. 貸付金の回収による収入		1,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		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		9,319,500
2. 短期借入金の返済による支出		9,504,847
3. 長期借入れによる収入		1,648,000
4. 長期借入金の返済による支出		1,483,063
5. 株式の発行による収入		56,100
6. 社債の発行による収入		100,000
7. 配当金の支払額		51,366
財務活動によるキャッシュ・フロー		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		133,685
現金及び現金同等物の期首残高		576,855
現金及び現金同等物の期末残高	1	710,541

【利益処分計算書】

		前事業年度 (株主総会承認日 平成15年5月27日)		当事業年度 (株主総会承認日 平成16年5月27日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益			798,806		1,117,524
利益処分額					
1. 株主配当金		50,880	50,880	76,320	76,320
次期繰越利益			747,926		1,041,204

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)	当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法		子会社株式 移動平均法による原価法
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. 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
4. 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 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 8～50年 機械装置 15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



項目	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)	当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
7. 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
8. 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>
9. 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。	
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 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。	(1) 消費税等の会計処理方法 同 左



注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年2月28日)	当事業年度 (平成16年2月29日)																																						
<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="padding-left: 20px;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">101,327千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,924,763千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,402,646千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">198,702千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">298,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">472,204千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">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</p> <p>4 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">授権株式数</td> <td style="text-align: right;">63,840株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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	授権株式数	63,840株	発行済株式総数	16,960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3,675,300千円、1年以内返済予定の長期借入金3,265,742千円及び長期借入金826,219千円の担保に供しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">30,163千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,825,145千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,138,717千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">488,371千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">466,280千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">8,948,677千円</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 偶発債務</p> <p>次の関係会社について金融機関からの借入金に対して債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">創建アビリティ(株)</td> <td style="text-align: right;">88,900千円</td> </tr> </table> <p>4 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">授権株式数</td> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">63,840株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済株式総数</td> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">16,960株</td> </tr> </table>	定期預金	30,163千円	販売用不動産	1,825,145千円	仕掛販売用不動産	6,138,717千円	建物	488,371千円	土地	466,280千円	計	8,948,677千円	創建アビリティ(株)	88,900千円	授権株式数	普通株式	63,840株	発行済株式総数	普通株式	16,960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																																						
授権株式数	63,840株																																						
発行済株式総数	16,960株																																						
定期預金	30,163千円																																						
販売用不動産	1,825,145千円																																						
仕掛販売用不動産	6,138,717千円																																						
建物	488,371千円																																						
土地	466,280千円																																						
計	8,948,677千円																																						
創建アビリティ(株)	88,900千円																																						
授権株式数	普通株式	63,840株																																					
発行済株式総数	普通株式	16,960株																																					

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)	当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)				
<p>1 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="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,757千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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	<p>1</p>
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)

前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)						
<p>1 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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金預金勘定</td> <td style="text-align: right;">908,969千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">198,428千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">710,541千円</td> </tr> </table>	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
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					

(注) 当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当事業年度の「キャッシュ・フロー計算書」に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)				当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29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 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
工具器具・備品	64,105	24,935	39,170	工具器具・備品	86,790	41,147	45,643
合計	64,105	24,935	39,170	ソフトウェア	25,360	4,283	21,077
				合計	112,151	45,430	66,720
(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			
				1年内			21,644千円
				1年超			45,076千円
				合計			66,720千円
(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			
				支払リース料			20,855千円
				減価償却費相当額			20,855千円
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)

前事業年度(平成15年2月28日現在)

該当事項はありません。

当事業年度(平成16年2月29日現在)

子会社株式で時価のあるものはありません。

(デリバティブ取引関係)

当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当事業年度の「デリバティブ取引」に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度  
(自 平成14年3月1日  
至 平成15年2月28日)

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。

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。

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。

(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。

(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

(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。

(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。

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。

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。

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。

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	前事業年度（平成15年2月28日現在）			
		契約額等 （千円）	契約額等のうち 1年超 （千円）	時価 （千円）	評価損益 （千円）
市場取引以外の 取引	金利キャップ取引 （買建）	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	17,509	17,509
	合計	613,650	609,450	17,504	17,585

（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。

（退職給付関係）

当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当事業年度の「退職給付関係」に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

前事業年度（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 )

前事業年度 (平成15年2月28日)	当事業年度 (平成16年2月29日)																																
<p>1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">16,663</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金損金算入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>限度超過額</td> <td style="text-align: right;">6,526</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税否認</td> <td style="text-align: right;">1,036</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">743</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">24,969</td> </tr> </table> <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。</p> <p>3.</p> <p>4. 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。</p>	繰延税金資産	(千円)	未払事業税否認	16,663	完成工事補償引当金損金算入		限度超過額	6,526	未払事業所税否認	1,036	その他	743	繰延税金資産計	24,969	<p>1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">20,579</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金損金算入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>限度超過額</td> <td style="text-align: right;">8,499</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産に係る交換差益加算額</td> <td style="text-align: right;">6,825</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税否認</td> <td style="text-align: right;">3,066</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税否認</td> <td style="text-align: right;">1,181</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,011</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">41,163</td> </tr> </table> <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差異の原因となった主な項目別の内訳 同 左</p> <p>3. 地方税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及び繰延税金負債の計算(ただし、平成17年3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%に変更されました。これに伴う修正額は軽微であります。</p> <p>4.</p>	繰延税金資産	(千円)	未払事業税否認	20,579	完成工事補償引当金損金算入		限度超過額	8,499	たな卸資産に係る交換差益加算額	6,825	未払不動産取得税否認	3,066	未払事業所税否認	1,181	その他	1,011	繰延税金資産計	41,163
繰延税金資産	(千円)																																
未払事業税否認	16,663																																
完成工事補償引当金損金算入																																	
限度超過額	6,526																																
未払事業所税否認	1,036																																
その他	743																																
繰延税金資産計	24,969																																
繰延税金資産	(千円)																																
未払事業税否認	20,579																																
完成工事補償引当金損金算入																																	
限度超過額	8,499																																
たな卸資産に係る交換差益加算額	6,825																																
未払不動産取得税否認	3,066																																
未払事業所税否認	1,181																																
その他	1,011																																
繰延税金資産計	41,163																																

## ( 持分法損益等 )

当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当事業年度の「持分法損益法等」に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

前事業年度(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】

当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当事業年度の「関連当事者との取引」に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

前事業年度（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 )

前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)		当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)	
1株当たり純資産額	90,356円00銭	1株当たり純資産額	109,148円34銭
1株当たり当期純利益金額	15,856円74銭	1株当たり当期純利益金額	21,792円34銭
		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	21,215円67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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。		当事業年度から「企業会計基準第2号 1株当たり当期純利益に関する会計基準」(平成14年9月25日 企業会計基準委員会)及び「企業会計基準適用指針第4号 1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(平成14年9月25日 企業会計基準委員会)を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針を前事業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、以下のとおりになります。	
		1株当たり純資産額	90,356円00銭
		1株当たり当期純利益	15,856円74銭

- (注) 1. 前事業年度の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。  
2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)	当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	-	369,598
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	-	369,598
期中平均株式数(株)	-	16,960
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	461
(うち新株予約権(株))	-	(461)

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)	当事業年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29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tockオプション制度の内容」に記載のとおりであります。</p>	<p>株式分割による新株式発行</p> <p>平成16年4月20日開催の取締役会決議に基づき、次のとおり株式の分割による新株式を発行いたします。</p> <p>1. 平成16年10月20日付をもって株式1株を3株に分割する。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式 33,920株</p> <p>(2) 分割方法</p> <p>平成16年8月31日の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3株の割合をもって分割する。</p> <p>2. 配当起算日 平成16年9月1日</p> <p>3. 当社が発行する株式の総数</p> <p>平成16年10月20日をもって当社定款を変更し、発行する株式の総数を127,680株増加して191,520株とする。</p> <p>4. 株式分割に伴う新株予約権の行使価額の調整 (平成16年9月1日以降の調整)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">調整前行使 価額</th> <th style="text-align: center;">調整後行使 価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">新株予約権 (平成15年5月27日決議)</td> <td style="text-align: center;">120,000円</td> <td style="text-align: center;">40,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当事業年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">前事業年度</th> <th style="text-align: center;">当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: center;">30,188円67銭</td> <td style="text-align: center;">36,382円78銭</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり当期純利益金額</td> <td style="text-align: center;">5,285円58銭</td> <td style="text-align: center;">7,264円11銭</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益金額</td> <td></td> <td style="text-align: center;">7,071円89銭</td> </tr> </tbody> </table>		調整前行使 価額	調整後行使 価額	新株予約権 (平成15年5月27日決議)	120,000円	40,000円		前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額	30,188円67銭	36,382円78銭	1株当たり当期純利益金額	5,285円58銭	7,264円11銭	潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益金額		7,071円89銭
	調整前行使 価額	調整後行使 価額																	
新株予約権 (平成15年5月27日決議)	120,000円	40,000円																	
	前事業年度	当事業年度																	
1株当たり純資産額	30,188円67銭	36,382円78銭																	
1株当たり当期純利益金額	5,285円58銭	7,264円11銭																	
潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益金額		7,071円89銭																	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	235,159	341,294	-	576,453	63,179	26,722	513,274
機械装置	-	4,065	-	4,065	577	577	3,487
車両運搬具	1,922	-	-	1,922	1,523	186	398
工具器具・備品	5,810	11,150	-	16,960	7,981	3,876	8,979
土地	299,015	167,580	-	466,595	-	-	466,595
建設仮勘定	472,204	47,173	519,378	-	-	-	-
有形固定資産計	1,014,111	571,263	519,378	1,065,996	73,261	31,362	992,735
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	5,800	1,963	1,133	3,836
電話加入権	-	-	-	949	-	-	949
無形固定資産計	-	-	-	6,749	1,963	1,133	4,786
長期前払費用	20,055	18,007	4,580	33,482	6,564	3,280	26,918
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-
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。

建物：台町ビル(横浜事業部及び賃貸用建物) 313,658千円

パークピラ八雲(自由が丘事業部) 26,760千円

土地：台町ビル(横浜事業部及び賃貸用建物) 144,533千円

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。

【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（千円）		453,925	-	-	453,925
資本金のうち 既発行株式	普通株式（株）	(16,960)	-	-	(16,960)
	普通株式（千円）	453,925	-	-	453,925
	計（株）	(16,960)	-	-	(16,960)
	計（千円）	453,925	-	-	453,925
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（千円）	271,115	-	-	271,115
	計（千円）	271,115	-	-	271,115
利益準備金及 び任意積立金	（利益準備金）（千円）	8,591	-	-	8,591
	計（千円）	8,591	-	-	8,591

【引当金明細表】

区分	前期末残高 （千円）	当期増加額 （千円）	当期減少額 （目的使用） （千円）	当期減少額 （その他） （千円）	当期末残高 （千円）
貸倒引当金	772	1,062	-	431	1,403
完成工事補償引当金	24,000	23,950	24,000	-	23,950

（注）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) 【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## (イ) 現金預金

区分	金額(千円)
現金	2,763
預金	
当座預金	0
普通預金	563,765
積立預金	57,200
定期預金	20,763
別段預金	216
小計	641,945
合計	644,709

## (ロ) 完成工事未収入金

## (a) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	292,747
合計	292,747

## (b) 滞留状況

期別	金額(千円)
平成15年2月期以前計上額	183
平成16年2月期計上額	292,564
合計	292,747

## (ハ) 販売用不動産

物件所在地	金額(千円)
埼玉県志木市幸町3丁目 7棟	316,506
神奈川県横浜市青葉区松風台 5棟	303,524
神奈川県川崎市宮前区有馬3丁目 5棟	267,789
東京都多摩市桜ヶ丘3丁目 4棟	215,439
東京都世田谷区駒沢2丁目 2棟	194,848
その他	1,426,231
合計	2,724,340

このうち、土地の内訳は次のとおりであります。

物件所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)
埼玉県志木市幸町3丁目 7棟	741.58	201,004
神奈川県横浜市青葉区松風台 5棟	678.37	204,807
神奈川県川崎市宮前区有馬3丁目 5棟	663.58	179,587
東京都多摩市桜ヶ丘3丁目 4棟	702.74	134,403
東京都世田谷区駒沢2丁目 2棟	264.20	140,772
その他	2,333.90	960,851
合計	5,384.37	1,821,426

(二) 仕掛販売用不動産

物件所在地	金額 (千円)
東京都調布市深大寺北町1丁目 17棟	698,706
東京都渋谷区西原2丁目 4棟	421,645
東京都世田谷区上北沢3丁目	325,407
埼玉県富士見市勝瀬	308,120
東京都世田谷区深沢2丁目 6棟	292,047
その他	4,687,599
合計	6,733,527

このうち、土地の内訳は次のとおりであります。

物件所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都調布市深大寺北町1丁目 17棟	2,750.28	562,033
東京都渋谷区西原2丁目 4棟	710.68	350,764
東京都世田谷区上北沢3丁目	661.14	325,407
埼玉県富士見市勝瀬	797.00	308,120
東京都世田谷区深沢2丁目 6棟	669.52	291,969
その他	13,647.61	4,328,821
合計	19,236.23	6,167,117

## (ホ) 未成工事支出金

期首残高(千円)	当期支出額(千円)	完成工事原価への振替額 (千円)	期末残高(千円)
92,621	1,819,769	1,873,033	39,357

期末残高の内訳は次のとおりであります。

材料費	13,541千円
外注費	19,585千円
経費	6,230千円
計	39,357千円

## (ヘ) 材料貯蔵品

区分	金額(千円)
切手・印紙	2,070
合計	2,070

## 負債の部

## (イ) 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)メタルフィット	80,993
トステム(株)	42,619
(有)日高設備工業	36,505
(株)巨摩建装	21,996
(株)梅村タイル店	17,759
その他	500,483
合計	700,355

## (ロ) 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)山梨中央銀行	923,600
(株)横浜銀行	658,800
中央三井信託銀行(株)	567,000
(株)東京三菱銀行	505,000
(株)八千代銀行	469,600
その他	1,115,200
合計	4,239,200

## (八) 1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	1,419,000
(株)UFJ銀行	616,992
(株)東京三菱銀行	481,852
三菱信託銀行(株)	310,000
(株)みずほ銀行	245,770
その他	197,904
合計	3,271,518

## (二) 未成工事受入金

期首残高(千円)	当期受入額(千円)	売上高への振替額(千円)	期末残高(千円)
184,840	21,695,463	21,772,619	107,684

## (ホ) 長期借入金

相手先	金額(千円)
中小企業金融公庫	409,640
(株)あおぞら銀行	220,800
(株)東京三菱銀行	188,585
(株)みずほ銀行	7,194
(株)UFJ銀行	1,036
合計	827,255

## (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	無料
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) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第10期）（自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日）平成15年5月28日関東財務局長に提出。

(2) 臨時報告書

平成15年5月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（ストックオプション制度による新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書であります。

(3) 臨時報告書

平成15年9月26日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

(4) 半期報告書

（第11期中）（自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日）平成15年11月28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16年 5月27日

創建ホームズ株式会社

取締役会 御中

### あずさ監査法人

代表社員 公認会計士 神津 重人 印  
関与社員

関与社員 公認会計士 浅野 俊治 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」に掲げられている創建ホームズ株式会社の平成15年3月1日から平成16年2月29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、創建ホームズ株式会社及び連結子会社の平成16年2月29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

---

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

# 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 印

代表社員  
関与社員 公認会計士 神津 重人 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

---

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年 5月27日

創建ホームズ株式会社

取締役会 御中

## あずさ監査法人

代表社員 公認会計士 神津 重人 印  
関与社員

関与社員 公認会計士 浅野 俊治 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」に掲げられている創建ホームズ株式会社の平成15年3月1日から平成16年2月29日までの第11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であり、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、創建ホームズ株式会社の平成16年2月29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

---

上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。