

平成 16 年 2 月期 決算短信 (連結)

平成16年4月20日

会社名 創建ホームズ株式会社

登録銘柄

コード番号 8911

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.sohken-homes.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 丸本吉紀

問い合わせ先 責任者役職名 常務取締役管理本部長

氏名 町本 徹

TEL (03) 5347 - 1959

決算取締役会開催日 平成16年4月20日

米国会計基準採用の有無 有 ・ 無

1. 16年2月期の連結業績 (平成15年3月1日～平成16年2月29日)

(1) 連結経営成績 (百万円未満切り捨て)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年2月期	21,541	(-)	808	(-)	647	(-)
15年2月期	-	(-)	-	(-)	-	(-)

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
16年2月期	372	(-)	21,974 25	21,392 76	22.0	6.6	3.0
15年2月期	-	(-)	-	-	-	-	-

(注) 持分法投資損益 16年2月期 - 百万円 15年2月期 - 百万円

期中平均株式数 (連結) 16年2月期 16,960 株 15年2月期 - 株

会計処理の方法の変更 無

当連結会計年度は、連結財務諸表等の作成初年度でありますので、前連結会計年度との比較を行っておりません。

(2) 連結財政状態 (百万円未満切り捨て)

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年2月期	11,891	1,854	15.6	109,330 24
15年2月期	-	-	-	-

(注) 期末発行済株式数 (連結) 16年2月期 16,960 株 15年2月期 - 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (百万円未満切り捨て)

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年2月期	3,726	56	3,648	575
15年2月期	-	-	-	-

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 1社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 1社 (除外) - 社 持分法 (新規) - 社 (除外) - 社

2. 17年2月期の連結業績予想 (平成16年3月1日～平成17年2月28日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	11,500	300	170
通期	26,600	970	550

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 10,809円 75 銭

(注) 平成16年4月20日開催の取締役会決議により、平成16年10月20日付で1株を3株に分割いたします。1株当たり予想当期純利益 (通期) は、分割後の株式数50,880株を基に算出しております。

上記の業績予想につきましては、発表日現在において入手可能な情報に基づき当社で判断したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。上記業績予想に関する事項につきましては添付資料の6ページをご参照ください。

1. 企業集団の状況

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^{(注)1}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^{(注)2}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、当連結事業年度においては、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）

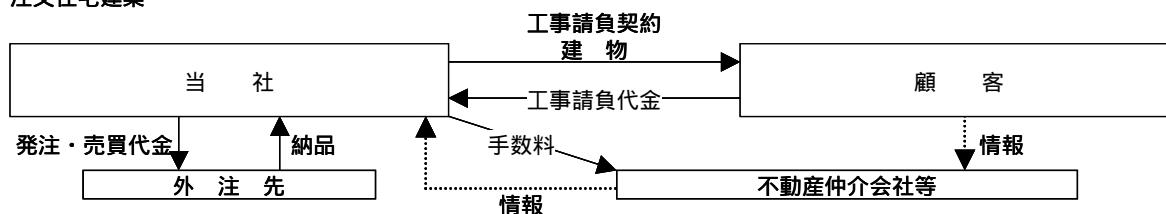
（注）2．土地付注文住宅……顧客との間で、土地は建築条件付不動産売買契約、建物は工事請負契約と、土地と建物について別形態の契約を締結する住宅のことを当社では「土地付注文住宅」と定義しております。

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）

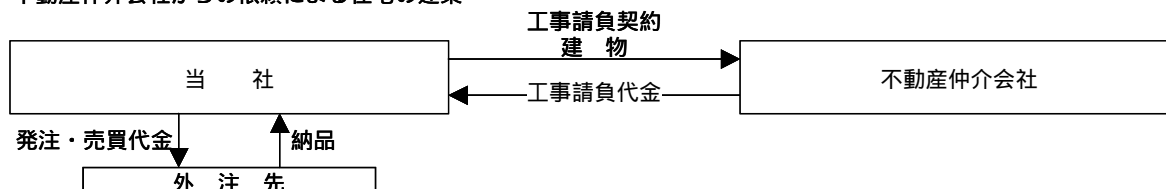
主たる事業の系統図は、次のとおりであります。

(1) 完成工事業部門

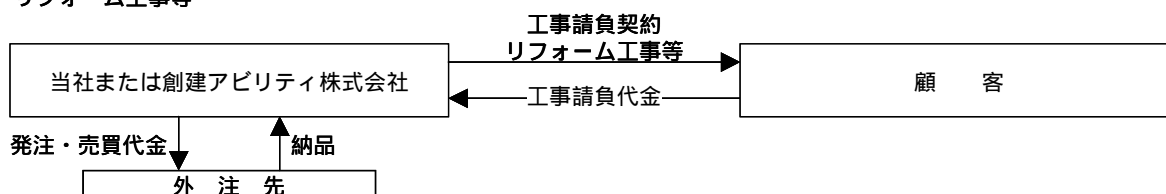
注文住宅建築



不動産仲介会社からの依頼による住宅の建築

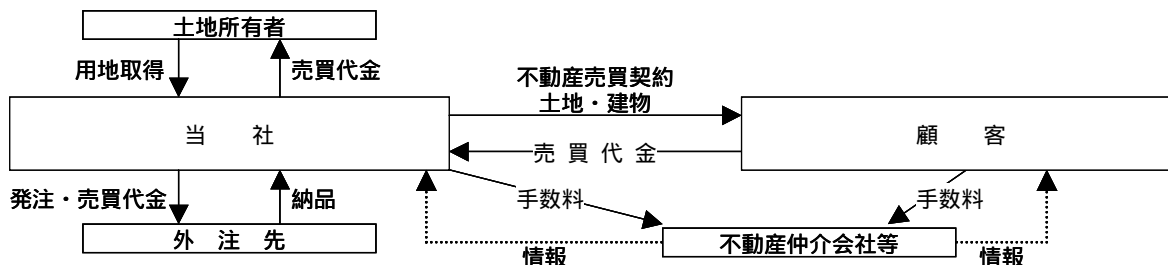


リフォーム工事等



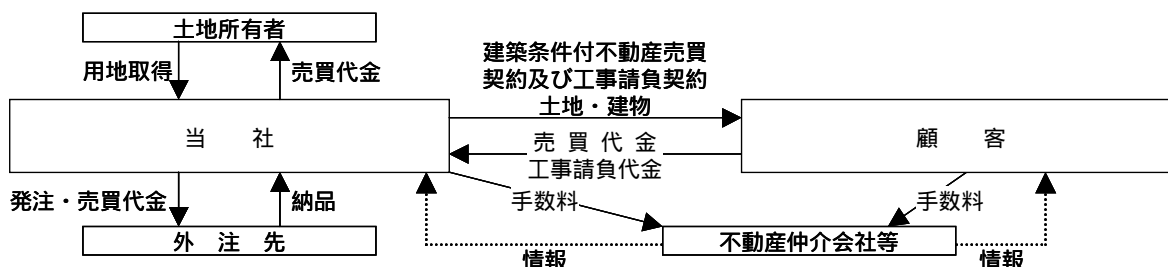
(2) 不動産事業部門

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



関係会社の状況は、以下のとおりであります。

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
(連結子会社) 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 役員の兼任3名

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「お客様第一主義」を企業理念に掲げ、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、主たる事業である分譲請負事業を東京城西・城南地区及び横浜地区を中心に行っております。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

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%を目標としておりますが、当連結会計年度におきましては、株主の皆様への利益還元を行うことにより日頃のご支援にお応えいたしたく、1株当たりの期末配当金を当初予定の4,000円から500円増配とし4,500円といたします。

(3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針

当社は、当社株式の流通活性化及び個人投資家の拡大が重要な課題の一つであると考えております。この方針のもと、平成14年6月20日付で1株を3株に株式分割をし、投資単位の引き下げを行っておりますが、更なる流通活性化の考えの下、平成16年4月20日開催の取締役会決議により、平成16年8月31日付で、再度1株を3株に株式分割することといたしました。

(4) 目標とする経営指標

当社グループは、土地の仕入に伴う借入金の増加を主要因として、自己資本比率が高くなりにくいという状況にあります。そのため、財務面における経営の健全性を確保・維持するために、総資産回転率と自己資本比率を重要な経営指標として捉えており、総資産回転率2回、自己資本比率20%を目標としております。なお、当連結会計年度の各々の指標は、総資産回転率1.8回、自己資本比率15.6%であります。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

注文住宅と戸建分譲住宅でのシェア拡大とブランドイメージの確立を目指し、本物志向の顧客層をターゲットとして下記の戦略を遂行してまいります。

従来の事業エリアである東京城西・城南地区及び横浜地区を中心に営業展開を図り、この地域内での潜在需要を掘り起こし、当社のシェアを高めてまいります。

従来の事業エリアに加え、価格競争ではなくクオリティで勝負できるエリアに限定した新規出店を行ってまいります。

平成15年9月に設立した創建アビリティ株式会社との連携により、無料定期点検後のお客様とのコミュニケーション機能及び保証期間経過後の有償サービスとしてリフォームを位置付け、「お客様第一主義」をさらに強化してまいります。

(6) 会社の対処すべき課題

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組み、あわせてISO9001(品質マネジメントシステム)およびISO14001(環境マネジメントシステム)の遵守、シックハウス対策等建築基準法の改正およ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。

(7) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、コーポレート・ガバナンスとは、株主、顧客、従業員、取引先、地域社会などさまざまな利害関係者との関係における企業経営の基本的枠組みのあり方と理解しております。特に経営管理機能強化及び企業倫理の確立には注力して取り組んでおります。

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

経営管理機能強化に関しては、月1回開催される取締役会において、将来経営陣として活躍が見込まれる人材をオブザーバーで出席させ、生きた経営の見聞を行い、経営の考え方を社内に浸透させるよう努めております。また、顧問弁護士にもオブザーバーでの出席をいただき、法的かつ実践的なものとして運営し、経営環境の変化に柔軟に対応できるよう体制を整えております。

取締役会のほかに、全役員および全部門長による幹部会を月2回行い、経営の意思決定のスピード化、情報の共有等を行っております。幹部会においては、営業報告のほか検討事項および検案事項を報告することとしております。

また、当社グループは監査役制度を採用しており、監査役は、取締役会および幹部会への出席を通じ取締役の職務遂行の厳正な監査を行っております。

企業倫理の確立に関しては、包括的な規範として平成8年6月に制定した「創建ホームズ宣言」をグループ内へ周知徹底させることにより、株主、顧客、従業員、取引先、地域社会に対する責任を明確にしております。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

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、当社におきましては、主たる事業である注文住宅およ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（東京都）およ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り扱いを重視し、案件数の増加等により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) 財政状態

当連結会計年度における「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。
これは主に今後の事業展開に向けての積極的な取得によるたな卸資産の増加(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 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。
これは主に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。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標は下記のとおりであります。

	平成16年2月期
株主資本比率(%)	15.6
時価ベースの株主資本比率(%)	48.5
債務償還年数(年)	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-

株主資本比率：株主資本 / 総資本

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

株価時価総額は、期末時価終値 × 期末発行済株式数により計算しております。

債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、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。新たな減税政策等景気回復の諸施策に期待するところではあります。長年に渡るデフレ経済の影響から、全体的な購買意欲は低調なものと言わざるを得ず、急速な回復に至るには今しばらく時間を要すると予想しております。

このような経済環境の下、当社といたしましては、一定の需要が見込まれる地域に限定した事業展開を推進し、価格競争に巻きこまれにくい比較的高価格帯の商品企画を充実させる計画です。

なお、土地の仕入、建築及び販売は順調に推移していることから、次期の業績につきましては、売上高は 23.5% 増の 26,600 百万円、経常利益は 49.7% 増の 970 百万円、当期純利益は 47.6% 増の 550 百万円を予定しております。

4. 連結財務諸表等

(1) 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)		
		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)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比(%)
(負債の部)				
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
(資本の部)				
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

(2)連結損益計算書

		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)		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

(3)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

(4)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	連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 創建アピリティ㈱ 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。
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 (3) 重要な引当金の計上基準 (4) 重要なリース取引の処理方法	<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と認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>

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	7,963,863千円
建物	488,371千円
土地	466,280千円
計	8,948,677千円
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 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
現金及び現金同等物	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)

当連結会計年度末(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)
<p>1. 取引の内容</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>原則として繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ、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</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>(3)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>(4)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>
<p>4. 取引に係るリスクの内容</p> <p>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。</p> <p>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>5. 取引に係るリスク管理体制</p> <p>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。</p>
<p>6. 取引の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、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。</p>

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金利関連

区分	種類	当連結会計年度末 (平成16年2月29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)	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)

(単位：千円)

当連結会計年度末 (平成16年2月29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	
未払事業税否認	20,706
完成工事補償引当金損金算入限度超過額	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)

a 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。

b 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。

c 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(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)

提出会社について平成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(無償交付)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) 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

5. 受注及び販売の状況

(1) 受注状況

当連結会計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。

期 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)	
	受 注 高 (千円)	期末受注残高 (千円)
金 額	1,505,890	213,569

- (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。

(2) 販売実績

当連結会計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	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 高		
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 売 上 高		
分 譲 住 宅	165棟	10,629,083
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
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、消費税等は含まれておりません。
3. 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) 契約状況

当連結会計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。

期 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)	
	契 約 高 (千円)	期末契約残高 (千円)
件 数	273	18
金 額	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。