

# 平成 17 年 2 月期 中間決算短信 (連結)

平成 16 年 10 月 6 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 10 月 6 日

米国会計基準採用の有無 有・(無)

## 1. 16年8月中間期の連結業績 (平成16年3月1日～平成16年8月31日)

(1) 連結経営成績 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年8月中間期	11,928	( - )	420	( - )	358	( - )
15年8月中間期	-	( - )	-	( - )	-	( - )
16年2月期	21,541		808		647	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16年8月中間期	206	( - )	11,774	27	10,988	69
15年8月中間期	-	( - )	-	-	-	-
16年2月期	372		21,974	25	21,392	76

(注) 持分法投資損益 16年8月中間期 -百万円 15年8月中間期 -百万円 16年2月期 -百万円  
 期中平均株式数(連結) 16年8月中間期 17,499株 15年8月中間期 -株 16年2月期 16,960株  
 会計処理の方法の変更 有・(無)  
 当中間連結会計期間は、中間連結財務諸表等の作成初年度でありますので、前中間連結会計期間との比較を行っておりません。

(2) 連結財政状態 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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8月中間期	15,484	3,051	19.7	164,385	79
15年8月中間期	-	-	-	-	-
16年2月期	11,891	1,854	15.6	109,330	24

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年8月中間期 18,560株 15年8月中間期 -株 16年2月期 16,960株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営業活動による 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8月中間期	2,701	417	3,443	900
15年8月中間期	-	-	-	-
16年2月期	3,726	56	3,648	575

(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) -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
通期	26,600	970	554

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 9,949円71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株当たり当期予想純利益(通期)は、分割後の株式数55,680株を基に算出しております。

上記に記載した予想値数値は、現時点で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。上記業績予想につきましては添付資料の7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<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。

(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)

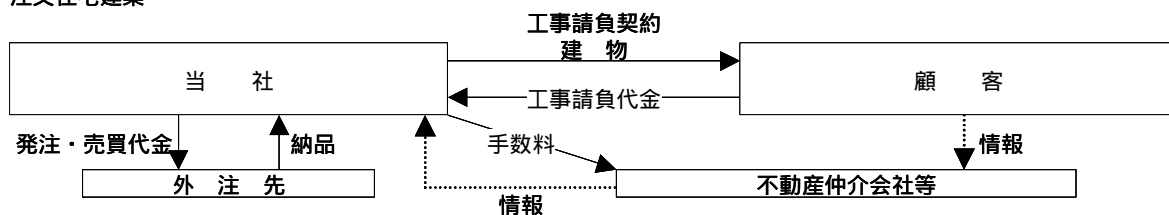
(注)2. 土地付注文住宅.....顧客との間で、土地は建築条件付不動産売買契約、建物は工事請負契約と、土地と建物について別形態の契約を締結する住宅のことを当社では「土地付注文住宅」と定義しております。

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)

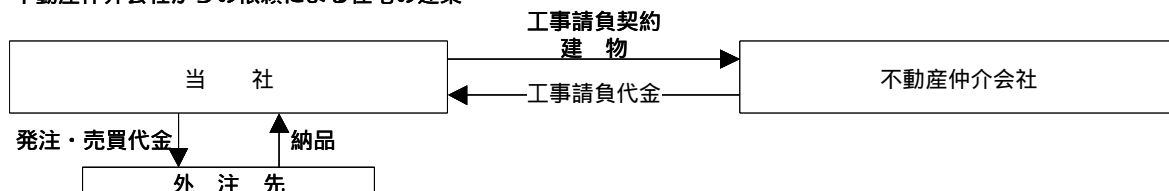
主たる事業の系統図は、次のとおりであります。

(1) 完成工事業部門

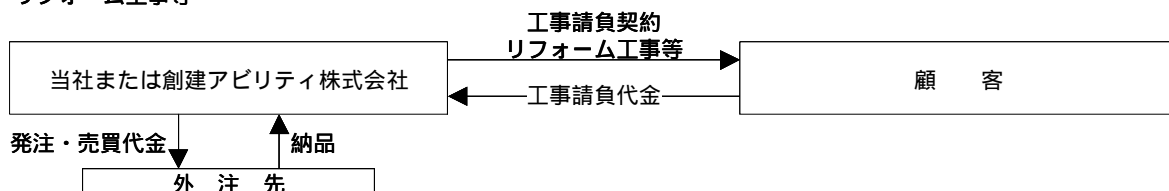
注文住宅建築



不動産仲介会社からの依頼による住宅の建築

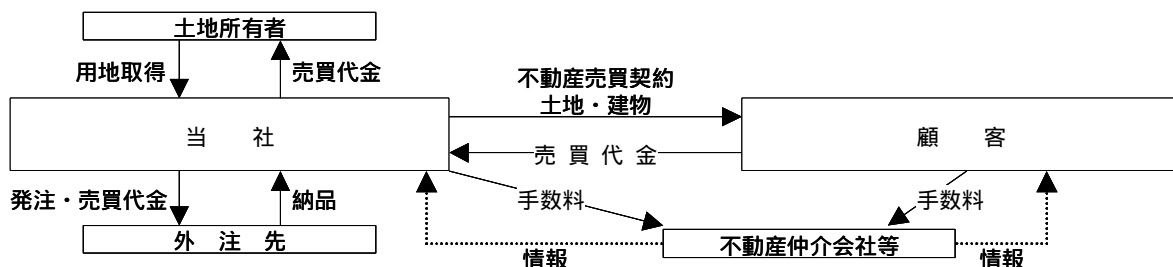


リフォーム工事等



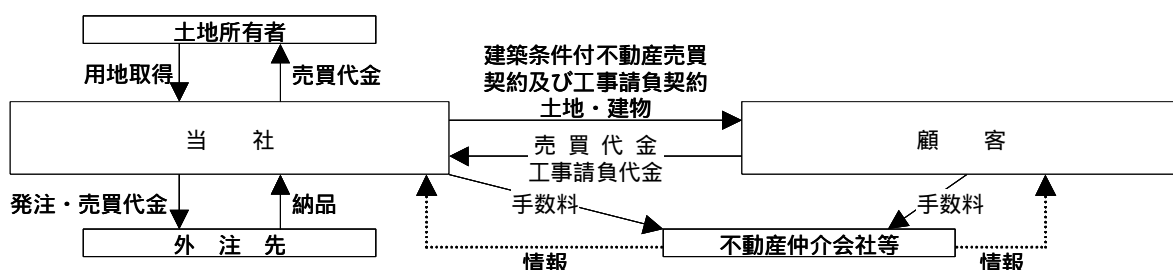
(2) 不動産事業部門

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 資金の貸付

## 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。

### (3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

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10月20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、当中間連結会計期間の各々の指標は、総資産回転率0.8回、自己資本比率19.7%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つつ、平成17年6月に新たに埼玉南部を中心事業エリアとするふじみ野事業部（仮称）を開設し、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。

子会社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。

生活スタイルの多様化に伴う様々なニーズにお応えするため、戸建住宅で培ったノウハウを基本としたマンション分譲事業を手がけてまいります。

### (6) 会社の対処すべき課題

製造業を中心に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、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、併せて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。

(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

当社グループにおきましては、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・ガバナンスに対する施策の実施状況

a. 会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

・当社は監査役制度を採用したうえで、法令及び内部規程を順守し、経営監視が有効に機能する運営を行っております。

なお、監査役2名は社外監査役であります

・当社は独立採算制の強い「事業部制」を導入し、迅速な意思決定と業務執行機能の強化を図る体制を整えております。取締役につきましては、専門分野に精通した管理能力の優れた人材を選任しております。また、社外取締役につきましては、現状、当社の経営理念を理解し実践できる人材が意思決定を行っているため選任しておりませんが、業務に関する監査役の関与を増大させ、その充実強化を進めております。

・取締役会のほかに、全役員及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。この幹部会においては、営業報告のほか検討事項及び懸案事項を報告することとしており、各種の問題点を事前に明らかにし対応できるよう体制を整えております。さらに、当社グループにおける監査役は、取締役会及び幹部会への出席を通じ取締役の職務遂行を厳正に監査するとともに、その他工事部会、設計部会等にも積極的に参加し、主要な会議の運営等をチェックしております。

・監査法人であるあずさ監査法人とは、必要に応じて業務運用上の改善に繋がる情報共有を行っております。また、企業経営及び日常の業務に関しては、適時顧問弁護士などの専門家から経営判断上の参考とするためアドバイスを受けております。

・企業倫理の確立につきましては、毎年社長が社員に対して行う「社内決算説明会」において、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。

b. 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係の概要

・社外監査役と当社との間に、人的関係、資本的関係またはその他の利害関係はありません。

c. 会社とコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

・前記a. の状況に記載の事項を整齊と実行しております。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 経営成績

当中間連結会計期間における日本経済は、米国経済の回復基調や中国経済の活況等に伴い、前半においては、企業収益の改善が見込まれ株価等経済指標が順調に推移いたしました。後半においては、イラクでの継続的テロの発生をはじめとして国際情勢が不安定となり、原油価格が高騰する等先行きに不透明感が広がりました。

当社グループの属する住宅業界におきましては、住宅ローン減税等による政府の住宅政策が継続していること、金利水準が比較的低位で安定している等により、都心回帰の動向、団塊ジュニア世代の需要に底堅いものがあり、販売は順調に推移いたしました。

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、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に加え、商品企画(特にデザイン)に注力し、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。さらに、事業エリアの拡大を図るため、新たに埼玉県に「ふじみ野事業部(仮称)」を平成17年6月に開設することといたしました。

その結果、当中間連結会計期間における売上高は11,928百万円、経常利益は358百万円、中間純利益は206百万円となりました。

なお、当中間連結会計期間から中間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り扱いを重視し、520百万円となりました。

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11,407百万円となりました。

#### (2) 財政状態

当中間連結会計期間における「現金及び現金同等物」(以下、「資金」という。)は900百万円となりました。

当中間連結会計期間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、当中間連結会計期間から中間連結キャッシュ・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2,701百万円となりました。

これは主に税金等調整前中間純利益(360百万円)を計上したものの、今後の事業展開に向けての積極的な分譲用地の取得のためのたな卸資産が増加(3,005百万円)したことによります。

##### (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417百万円となりました。

これは主に定期預金の預入・払戻しによる収入の純増額9百万円及び有形固定資産(主に「ふじみ野事業部(仮称)」開設のための土地)の取得403百万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3,443百万円となりました。

これは主に長短借入金の純増加額2,452百万円及び第三者割当増資による株式の発行による収入1,067百万円と、配当金の支払76百万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8月中間期	平成16年2月期
株主資本比率(%)	19.7	15.6
時価ベースの株主資本比率(%)	66.9	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 / 総資産

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。

株式時価総額は、中間期末時価終値 × 中間期末発行済株式数(株式分割調整後)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) 通期の見通し

今後の見通しにつきましては、建築資材や金利の上昇等の懸念材料はありますが、一部の都市部においての地価の下げ止まりが見られるなど明るい兆しが見えてきております。

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。

通期の連結業績につきましては、売上高 26,600 百万円(前期比 23.4%増)、経常利益 970 百万円(前期比 49.7%増)、当期純利益 554 百万円(前期比 48.7%増)を見込んでおります。

4. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成16年8月31日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (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	2	963,400		653,941	
2. 完成工事未収入金		7,737		302,509	
3. たな卸資産	2	12,598,195		9,593,121	
4. その他 貸倒引当金		440,043 351		276,025 1,474	
流動資産合計		14,009,025	90.5	10,824,123	91.0
固定資産					
1. 有形固定資産	1				
(1) 建物	2,3	539,149		513,274	
(2) 土地	2	517,695		466,595	
(3) 建設仮勘定	2	313,534		-	
(4) その他		11,220		12,865	
有形固定資産合計		1,381,599	8.9	992,735	8.4
2. 無形固定資産		7,932	0.0	4,786	0.0
3. 投資その他の資産					
(1) その他 貸倒引当金		85,951 -		69,645 7	
投資その他の資産合計		85,951	0.6	69,638	0.6
固定資産合計		1,475,483	9.5	1,067,160	9.0
資産合計		15,484,508	100.0	11,891,284	100.0

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成16年 8月31日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年 2月29日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 工事未払金		541,928		709,194	
2. 短期借入金	2	5,407,500		4,328,100	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	2	4,281,710		3,271,518	
4. 1年以内償還予定の社債		200,000		100,000	
5. 未払法人税等		143,643		231,678	
6. 完成工事補償引当金		22,440		24,034	
7. その他	4	320,901		185,768	
流動負債合計		10,918,123	70.5	8,850,293	74.4
固定負債					
1. 社債		200,000		300,000	
2. 長期借入金	2	1,189,750		827,255	
3. その他		125,635		59,495	
固定負債合計		1,515,385	9.8	1,186,750	10.0
負債合計		12,433,508	80.3	10,037,043	84.4
(資本の部)					
資本金		987,445	6.4	453,925	3.8
資本剰余金		804,635	5.2	271,115	2.3
利益剰余金		1,258,920	8.1	1,129,200	9.5
資本合計		3,051,000	19.7	1,854,240	15.6
負債資本合計		15,484,508	100.0	11,891,284	100.0

中間連結損益計算書

区分	注記 番号	当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)			前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (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		11,928,144	100.0		21,541,869	100.0	
売上原価			10,733,938	90.0		19,359,536	89.9	
売上総利益			1,194,206	10.0		2,182,332	10.1	
販売費及び一般管理費			773,514	6.5		1,373,564	6.3	
営業利益			420,691	3.5		808,768	3.8	
営業外収益								
1. 受取利息			63			111		
2. 受取家賃			68,468			54,917		
3. その他			11,991	80,522	0.7	18,371	73,399	0.3
営業外費用								
1. 支払利息			124,120			218,895		
2. その他			18,209	142,330	1.2	15,373	234,269	1.1
経常利益				358,883	3.0		647,899	3.0
特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益			1,129	1,129	0.0	-	-	
税金等調整前中間(当期)純利益				360,013	3.0		647,899	3.0
法人税、住民税及び事業税			138,700			291,572		
法人税等調整額		15,273	153,973	1.3	16,355	275,216	1.3	
中間(当期)純利益			206,039	1.7		372,683	1.7	

中間連結剰余金計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)		前連結会計年度の 連結剰余金計算書 (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)		金額(千円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			271,115		271,115
資本剰余金増加高					
1. 増資による新株の発行		533,520	533,520	-	-
資本剰余金中間期末(期 末)残高			804,635		271,115
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			1,129,200		807,397
利益剰余金増加高					
1. 中間(当期)純利益		206,039	206,039	372,683	372,683
利益剰余金減少高					
1. 配当金		76,320	76,320	50,880	50,880
利益剰余金中間期末(期 末)残高			1,258,920		1,129,200

中間連結キャッシュ・フロー計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度の連結 キャッシュ・フロー計算書 (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)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前中間(当期)純利益		360,013	647,899
減価償却費		15,497	32,495
貸倒引当金の減少( )・増加額		1,129	709
完成工事補償引当金の減少( )・増加額		1,594	34
受取利息及び受取配当金		93	141
支払利息		124,120	218,895
売上債権の減少・増加( )額		295,372	188,432
たな卸資産の増加額		3,005,074	4,132,162
前渡金の減少・増加( )額		193,240	42,454
仕入債務の減少( )・増加額		167,266	208,071
未成工事受入金の増加・減少( )額		146,405	76,545
その他		85,461	26,162
小計		2,341,526	3,272,885
利息及び配当金の受取額		39	217
利息の支払額		132,799	208,289
法人税等の支払額		226,734	245,441
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>2,701,022</b>	<b>3,726,398</b>

		当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度の連結 キャッシュ・フロー計算書 (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)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		37,101	102,635
定期預金の払戻による収入		27,600	223,100
有形固定資産の取得による支出		403,508	177,478
無形固定資産の取得による支出		4,325	405
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		417,334	56,833
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		6,986,000	14,315,960
短期借入金の返済による支出		5,906,600	13,542,282
長期借入れによる収入		4,710,000	5,856,900
長期借入金の返済による支出		3,337,313	3,131,269
社債の発行による収入		-	200,000
株式の発行による収入		1,067,040	-
配当金の支払額		76,111	50,640
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,443,015	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増減額		324,657	134,563
現金及び現金同等物の期首残高		575,977	710,541
現金及び現金同等物の中間期末(期末) 残高		900,635	575,977

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度 (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 創建アビリティ(株)	連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 創建アビリティ(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。
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	該当事項はありません。
3. 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	連結子会社の中間決算は、中間連結決算日と一致しております。	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	<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 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、定額法を採用していません。 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 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。 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>デリバティブ 同 左 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 同 左 b. 材料貯蔵品 同 左 有形固定資産 同 左  無形固定資産 同 左  貸倒引当金 同 左  完成工事補償引当金 同 左</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
<p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表(連結財務諸表)作成のための重要な事項</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方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>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>ヘッジの手段とヘッジ対象 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 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>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>消費税等の会計処理 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>	<p>同 左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>ヘッジの手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同 左 ヘッジ対象 同 左 ヘッジ方針 同 左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p> <p>消費税等の会計処理 同 左</p>
<p>5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲</p>	<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>	<p>同 左</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成16年 8 月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年 2 月29日現在)
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">87,904千円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">73,261千円</p>
<p>2 担保資産及び担保付債務</p> <p>下記の資産は、短期借入金4,932,600千円、1年以内返済予定の長期借入金4,278,113千円及び長期借入金1,189,750千円の担保に供しております。</p> <p>たな卸資産 10,481,699千円</p> <p>建物 515,046千円</p> <p>土地 494,333千円</p> <p>建設仮勘定 302,804千円</p> <hr/> <p>計 11,793,883千円</p>	<p>2 担保資産及び担保付債務</p> <p>下記の資産は、短期借入金3,764,200千円、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。</p> <p>定期預金 30,163千円</p> <p>たな卸資産 8,058,641千円</p> <p>建物 488,371千円</p> <p>土地 466,280千円</p> <hr/> <p>計 9,043,456千円</p>
<p>3 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 有形固定資産圧縮記帳額</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>
<p>4 消費税等の取扱い</p> <p>仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債「その他」に含めて表示しています。</p>	<p>4</p>

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度 (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 300,954千円 広告宣伝費 80,670千円 租税公課 85,661千円	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 広告宣伝費 81,355千円 貸倒引当金繰入額 709千円 租税公課 199,366千円

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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8月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年2月29日現在)
現金預金勘定 963,400千円	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 62,765千円	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 900,635千円	現金及び現金同等物 575,977千円

## (リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)					前連結会計年度 (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					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中間期末残高相当額					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)	中間期末残高相当額 (千円)		
工具器具・備品 (有形固定資産 その他を含む)	90,538	48,149	42,388	工具器具・備品 (有形固定資産 その他を含む)	86,790 41,147 45,643
ソフトウェア (無形固定資産 を含む)	25,360	6,864	18,496	ソフトウェア (無形固定資産 を含む)	25,360 4,283 21,077
合計	115,898	55,013	60,885	合計	112,151 45,430 66,720
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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。					(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. 未経過リース料中間期末残高相当額					2. 未経過リース料期末残高相当額
1年内				1年内	21,644千円
1年超				1年超	45,076千円
合計	60,885千円			合計	66,720千円
(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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。					(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料中間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					3. 支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料				支払リース料	20,855千円
減価償却費相当額	11,653千円			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)

当中間連結会計期間末 (平成16年8月31日現在)  
該当事項はありません。

前連結会計年度末 (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)

当中間連結会計期間末(平成16年8月31日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

対象物の種類	取引の種類	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)
金利	キャップ取引(買建)	107,350	3,150	1	2
	スワップ取引(買建) 受取変動・支払固定	500,000	-	7,310	7,310
合計		607,350	3,150	7,308	7,313

(注) 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。

前連結会計年度末(平成16年2月29日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

対象物の種類	取引の種類	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)
金利	キャップ取引(買建)	109,450	105,250	4	0
	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) 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。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当中間連結会計期間 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31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。

前連結会計年度 (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】

当中間連結会計期間 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31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。

前連結会計年度 (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】

当中間連結会計期間 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

前連結会計年度 (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。

## (1株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)		前連結会計年度 (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	164,385円79銭	1株当たり純資産額	109,330円24銭
1株当たり中間純利益金額	11,774円27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株当たり中間純利益金額	10,988円69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株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(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。

	当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)
1株当たり中間(当期)純利益金額		
中間(当期)純利益(千円)	206,039	372,683
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	206,039	372,683
期中平均株式数(株)	17,499	16,960
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額		
中間(当期)純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	1,251	461
(うち新株予約権)(株)	(1,251)	(461)

## (重要な後発事象)

当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)																								
<p>1. (株式分割による新株式発行)</p> <p>当社は平成16年4月20日及び平成16年6月11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>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>a 株式の分割により増加する株式数 普通株式 37,120株</p> <p>b 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。 配当起算日 平成16年9月1日 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。 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 style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">調整前行使 価額</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">調整後行使 価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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、当中間連結会計期間期首に行われたと仮定した場合の当中間連結会計期間における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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">54,795円26銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td style="text-align: right;">3,924円76銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額</td> <td style="text-align: right;">3,665円03銭</td> </tr> </table> <p>2. (社債の発行)</p> <p>(1) 平成16年9月22日開催の取締役会に基づき、第5回無担保社債を平成16年9月27日に発行しました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>発行総額 1億円 発行価額 額面100円につき100円 利率 年0.62% 償還期限 平成19年9月27日 資金の使途 運転資金</p>		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	1株当たり純資産額	54,795円26銭	1株当たり当期純利益金額	3,924円76銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	3,665円03銭	<p>1. (株式分割による新株式発行)</p> <p>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。</p> <p>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>a 株式の分割により増加する株式数 普通株式 33,920株</p> <p>b 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。 配当起算日 平成16年9月1日 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。 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 style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">調整前行使 価額</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">調整後行使 価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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、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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1株当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">36,443円41銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td style="text-align: right;">7,324円75銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額</td> <td style="text-align: right;">7,130円92銭</td> </tr> </table> <p>2.</p>		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	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
	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																							
1株当たり純資産額	54,795円26銭																								
1株当たり当期純利益金額	3,924円76銭																								
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	3,665円03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																							
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																								

<p style="text-align: center;">当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)</p>	<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年3月1日 至 平成16年2月29日)</p>
<p>(2) 平成16年9月22日開催の取締役会に基づき、第6回無担保社債を平成16年9月30日に発行しました。 その概要は次のとおりであります。</p> <p>発行総額     3億円 発行価額     額面100円につき100円 利率           年0.54% 償還期限     平成19年9月30日 資金の用途   運転資金</p>	

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 5. 受注及び販売の状況

### (1) 受注実績

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	
	受注高(千円)	期末受注残高(千円)
完成工事業部門(千円)	1,082,112	749,143

- (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. 中間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	当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	
	数量	金額(千円)
完成工事業部門		
注文住宅	16棟	409,381
その他売上高	-	111,131
計		520,513
不動産事業部門		
分譲住宅	95棟	6,515,274
宅地分譲(建築条件付不動産売買)	18件	1,206,162
宅地分譲(建築条件付不動産売買以外)	29件	2,854,574
その他売上高	7件	831,619
計		11,407,631
合計		11,928,144

- (注) 1. 中間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	当中間連結会計期間 (自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	
	契約高	期末契約残高
件数(件)	158	27
金額(千円)	12,310,313	1,987,863

- (注) 1. 中間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。