

# 平成 16 年 2 月期 個別財務諸表の概要

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

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成16年5月27日

単元株制度採用の有無 無

## 1. 16年2月期の業績 (平成15年3月1日～平成16年2月29日)

### (1) 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	21,489	(30.0)	801	(25.2)	643	(42.6)
15年2月期	16,535	(20.7)	640	(22.9)	451	(14.4)

	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	369	(45.6)	21,792 34	21,035 75	21.8	6.6	3.0
15年2月期	253	(14.0)	15,856 74	- -	18.1	6.0	2.7

(注) 期中平均株式数 16年2月期 16,960株 15年2月期 16,003株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

平成14年6月20日をもって、普通株式1株を3株に分割いたしました。15年2月期の期中平均株式数は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。

### (2) 配当状況 (百万円未満切り捨て)

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中間	期末				
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
16年2月期	4,500 00	0 0	4,500 00	76	20.6	4.1
15年2月期	3,000 00	0 0	3,000 00	50	20.0	3.3

### (3) 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	11,784	1,851	15.7	109,148 34
15年2月期	7,735	1,532	19.8	90,356 00

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

期末自己株式数 16年2月期 0株 15年2月期 0株

## 2. 17年2月期の業績予想 (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	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	11,350	295	167	0 0	-	-
通期	26,300	960	544	-	2,000 00	2,000 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 10,697円72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株に株式分割いたします。1株当たり年間配当金及び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。

## 6. 個別財務諸表等

### (1) 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)		対前年比
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減(千円)
(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	3,980,228
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	1,2	235,159		576,453		
(2) 機械装置		-		4,065		
(3) 車両運搬具		1,922		1,922		
(4) 工具器具・備品		5,810		16,960		
(5) 土地	1	299,015		466,595		
(6) 建設仮勘定	1	472,204		-		
減価償却累計額		41,898		73,261		
有形固定資産合計		972,213	12.5	992,735	8.4	20,522
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	728

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)		対前年比
		金額(千円)	構成比(%)	増減(千円)	構成比(%)	増減(千円)
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	48,446
固定資産合計		1,007,410	13.0	1,075,650	9.1	68,240
資産合計		7,735,985	100.0	11,784,455	100.0	4,048,469
(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	3,318,354
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	411,396
負債合計		6,203,548	80.2	9,933,299	84.3	3,729,751

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)		対前年比
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減(千円)
(資本の部)						
資本金	4	453,925	5.9	-	-	453,925
資本準備金		271,115	3.5	-	-	271,115
利益準備金		8,591	0.1	-	-	8,591
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	-	-	798,806
資本金	4	-	-	453,925	3.9	453,925
資本剰余金						
1.資本準備金		-		271,115		
資本剰余金合計		-	-	271,115	2.3	271,115
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	1,126,115
資本合計		1,532,437	19.8	1,851,155	15.7	318,718
負債資本合計		7,735,985	100.0	11,784,455	100.0	4,048,469

## (2)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)		対前年比
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	増減(千円)
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		19,482,924		
売上高合計		16,535,151	100.0	21,489,135	100.0	4,953,984
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		17,532,083		
売上原価合計		14,905,773	90.1	19,315,925	89.9	4,410,151
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		1,950,841		
売上総利益合計		1,629,377	9.9	2,173,210	10.1	543,832
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		39,196		
販売費及び一般管理費合計		989,200	6.0	1,371,415	6.4	382,214
営業利益		640,176	3.9	801,794	3.7	161,618

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)		対前年比
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	増減(千円)
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		4,212		
営業外収益合計		21,864	0.1	75,081	0.4	53,217
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		15,021		
営業外費用合計		210,773	1.3	233,472	1.1	22,698
経常利益		451,267	2.7	643,404	3.0	192,137
特別損失						
1. 固定資産除却損	1	2,943		-		
特別損失合計		2,943	0.0	-	-	2,943
税引前当期純利益		448,324	2.7	643,404	3.0	195,080
法人税、住民税及び事業税		197,000	1.2	290,000	1.4	93,000
法人税等調整額		2,444	0.0	16,193	0.1	13,749
当期純利益		253,768	1.5	369,598	1.7	115,829
前期繰越利益		545,037		747,926		202,888
当期末処分利益		798,806		1,117,524		318,718

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)		対前年比
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減(千円)
材料費		341,944	25.8	514,427	28.8	172,482
外注費		823,209	62.0	1,055,676	59.2	232,466
経費		161,540	12.2	213,738	12.0	52,198
(うち人件費)		(104,789)	(7.9)	(130,592)	(7.3)	25,803
合計		1,326,694	100.0	1,783,841	100.0	457,147

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)		対前年比
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	増減(千円)
土地原価		10,819,332	79.7	14,226,507	81.1	3,407,175
材料費		863,586	6.4	1,385,111	7.9	521,524
外注費		1,567,577	11.5	1,539,752	8.8	27,825
経費		328,582	2.4	380,712	2.2	52,130
(うち人件費)		(211,090)	(1.6)	(218,422)	(1.2)	(7,331)
合計		13,579,079	100.0	17,532,083	100.0	3,953,004

(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

(3) 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、当事業年度の「キャッシュ・フロー計算書」は作成していません。

		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

## (4) 利益処分案

		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 (株主総会承認予定日 平成16年5月27日)		対前年比
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)		増減(千円)
当期末処分利益			798,806		1,117,524	318,718
利益処分額						
1. 株主配当金		50,880	50,880	76,320	76,320	25,440
次期繰越利益			747,926		1,041,204	293,278

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
5. 繰延資産の処理方法	(1)新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。 (追加情報) 平成15年2月13日付の有償一般募集による新株式発行(1,000株)は、引受証券会社が引受価額で引受を行い、これを引受価額と異なる発行価額で一般投資家に販売するいわゆる「スプレッド方式」の売買引受契約によっております。	(1) —————

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)
	<p>「従来の方式」では、引受証券会社に対し、引受手数料を支払うこととなりますが、「スプレッド方式」では、発行価額と引受価額との差額が事実上の引受手数料となりますので引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。</p> <p>平成15年2月13日の新株式発行に係る引受価額と発行価額の差額の総額3,900千円は「従来の方式」によれば新株発行費として処理されるべき金額に相当します。</p> <p>このため、「従来の方式」によった場合に比べ、新株発行費の額と資本金及び資本準備金の合計額は、それぞれ3,900千円少なく、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(2)社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(2)社債発行費 同 左</p>
6. 引当金の計上基準	<p>(1)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2)完成工事補償引当金 完成工事の瑕疵担保責任に基づくメンテナンス費用の支出に備えるため、その発生見込額を計上しております。</p>	<p>(1)貸倒引当金 同 左</p> <p>(2)完成工事補償引当金 同 左</p>
7. リース取引の処理方法	<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>	<p>同 左</p>
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>(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>

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)
	<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>(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	<p>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。</p>	<p>—————</p>
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>(2) —————</p>	<p>(1)消費税等の会計処理方法 同 左</p> <p>(2)自己株式及び法定準備金取崩等会計 当事業年度から「企業会計基準第1号 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(平成14年2月21日企業会計基準委員会)を適用しております。この変更に伴う損益に与える影響はありません。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>

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)
	(3) _____	(3) 1株当たり情報 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、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

表示方法の変更

前事業年度 (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)
(損益計算書) 1. _____  2. _____	(損益計算書) 1. 前期まで区分掲記しておりました「助成金収入」(当期330千円)は、金額的重要性が乏しいため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。  2. 前期まで区分掲記しておりました「保険金収入」(当期130千円)は、営業外収益の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

注記事項

(貸借対照表関係)

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)																										
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>下記の資産は、短期借入金3,143,022千円、1年以内返済予定の長期借入金766,068千円及び長期借入金562,799千円の担保に供しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">101,327千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,924,763千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,402,646千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">198,702千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">298,700千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">472,204千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,398,344千円</td> </tr> </table>	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	<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="width: 80%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">30,163千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,825,145千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,138,717千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">488,371千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">466,280千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,948,677千円</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
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																										
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																										
<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>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>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="width: 80%;">創建アビリティ(株)</td> <td style="text-align: right;">88,900千円</td> </tr> </table>	創建アビリティ(株)	88,900千円																								
創建アビリティ(株)	88,900千円																										
<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="width: 80%;">授権株式数</td> <td style="text-align: right;">63,840株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">16,960株</td> </tr> </table>	授権株式数	63,840株	発行済株式総数	16,960株	<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="width: 80%;">授権株式数</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">普通株式</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">63,840株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td style="text-align: center;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">16,960株</td> </tr> </table>	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																
授権株式数	63,840株																										
発行済株式総数	16,960株																										
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="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,757千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td style="text-align: right;">185千円</td> </tr> </table>	建物	2,757千円	工具器具・備品	185千円	<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="width: 80%;">現金預金勘定</td> <td style="text-align: right;">908,969千円</td> </tr> <tr> <td>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="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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・フロー計算書は作成しておりません。

(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 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	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																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相 当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相 当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>64,105</td> <td>24,935</td> <td>39,170</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>64,105</td> <td>24,935</td> <td>39,170</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相 当額 (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	合計	64,105	24,935	39,170	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相 当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相 当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>86,790</td> <td>41,147</td> <td>45,643</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>25,360</td> <td>4,283</td> <td>21,077</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>112,151</td> <td>45,430</td> <td>66,720</td> </tr> </tbody> </table>		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	86,790	41,147	45,643	ソフトウェア	25,360	4,283	21,077	合計	112,151	45,430	66,720
	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																										
合計	64,105	24,935	39,170																										
	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	86,790	41,147	45,643																										
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																												
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">12,163千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">27,007千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">39,170千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	12,163千円	1年超	27,007千円	合計	39,170千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">21,644千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">45,076千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">66,720千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	21,644千円	1年超	45,076千円	合計	66,720千円																
1年内	12,163千円																												
1年超	27,007千円																												
合計	39,170千円																												
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																												
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">11,925千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11,925千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	11,925千円	減価償却費相当額	11,925千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">20,855千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">20,855千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	20,855千円	減価償却費相当額	20,855千円																				
支払リース料	11,925千円																												
減価償却費相当額	11,925千円																												
支払リース料	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)
<p>1. 取引の内容</p> <p>当社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引、金利キャップ取引があります。</p> <p>2. 取引に対する取組方針</p> <p>当社のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>3. 取引の利用目的</p> <p>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。</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	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)

(単位：千円)

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)																								
<p>1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td>16,663</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金損金算入限 度超過額</td> <td>6,526</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税否認</td> <td>1,036</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>743</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td><u>24,969</u></td> </tr> </table>	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	未払不動産取得税否認	1,036	その他	743	繰延税金資産計	<u>24,969</u>	<p>1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td>20,579</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金損金算入限 度超過額</td> <td>8,499</td> </tr> <tr> <td>棚卸資産に係る交換差益加算額</td> <td>6,825</td> </tr> <tr> <td>未払不動産取得税否認</td> <td>3,066</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税否認</td> <td>1,181</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,011</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td><u>41,163</u></td> </tr> </table>	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	棚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	<u>41,163</u>
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																								
未払不動産取得税否認	1,036																								
その他	743																								
繰延税金資産計	<u>24,969</u>																								
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																								
棚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	<u>41,163</u>																								
<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</p> <p>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>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</p> <p>同 左</p>																								
<p>3. _____</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>																								

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)
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き下げられました。これに伴い法定実効税率も42.05%から40.69%に引き下げられますが、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。	4.

(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記載しておりません。

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せん。

(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
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。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 21,215円67銭
	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。</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(無償交付)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>

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。

	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

## 7. 受注及び販売の状況

### (1) 受注状況

最近2事業年度における完成工事高の受注状況を示すと次のとおりであります。

期 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)		増 減	
	受 注 高 (千円)	期末受注残高 (千円)	受 注 高 (千円)	期末受注残高 (千円)	受 注 高 (千円)	期末受注残高 (千円)
金 額	1,938,767	869,570	1,444,690	207,739	494,077	661,831

- (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)		増 減	
	数 量	金 額(千円)	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	16棟	441,282
その他売上高	-	145,786	-	124,580	-	21,206
計		1,586,134		2,006,210		420,076
不動産事業売上高						
分譲住宅	151棟	9,246,561	165棟	10,629,083	14棟	1,382,522
宅地分譲 (建築条件付不動産売買)	61件	3,104,044	37件	2,392,950	24件	711,094
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	44件	3,862,480
計		14,949,016		19,482,924		4,533,908
合 計		16,535,151		21,489,135		4,953,984

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

### (3) 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。

期 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)		増 減	
	契 約 高 (千円)	期末契約残高 (千円)	契 約 高 (千円)	期末契約残高 (千円)	契 約 高 (千円)	期末契約残高 (千円)
件 数	234	19	273	18	39	1
金 額	14,691,588	1,034,650	19,846,733	1,214,505	5,155,145	179,855

- (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。

## 8. 役員の変動

### (1)代表者の変動

該当事項はありません。

### (2)その他の役員の変動

新任取締役候補

取締役 渡辺日出夫（現 東京西事業部長）

取締役 藤本浩二（現 本店事業部長）

退任予定取締役

該当事項はありません。

新任監査役候補

該当事項はありません。

退任予定監査役

該当事項はありません。

昇格予定取締役

該当事項はありません。

役員の変動

該当事項はありません。

### (3)就任予定日

平成 16 年 5 月 27 日