

平成 16 年 2 月期 中間決算短信 (非連結)

平成15年10月22日

会社名 創建ホームズ株式会社
コード番号 8911

登録銘柄
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
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 (代表)

決算取締役会開催日 平成15年10月21日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 - 年 - 月 - 日

単元株制度採用の有無 無

1. 15年8月中間期の業績 (平成15年3月1日～平成15年8月31日)

(1) 経営成績 (百万円未満切捨て)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年8月中間期	8,950	(17.3)	225	(81.0)	165	(276.3)
14年8月中間期	7,627	(32.5)	124	(18.6)	44	(13.8)
15年2月期	16,535		640		451	

	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
15年8月中間期	95	(277.9)	5,611	43	5,519	01
14年8月中間期	25	(10.7)	1,578	01	-	
15年2月期	253		15,856	74	-	

(注) 持分法投資損益 15年8月中間期 - 百万円 14年8月中間期 - 百万円 15年2月期 - 百万円
 期中平均株式数 15年8月中間期 16,960株 14年8月中間期 15,960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、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり 中間配当金		1株当たり 年間配当金	
	円	銭	円	銭
15年8月中間期	0	00		
14年8月中間期	0	00		
15年2月期			3,000	00

(3) 財政状態 (百万円未満切捨て)

	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
15年8月中間期	10,247	1,576	15.4	92,967 43
14年8月中間期	7,669	1,247	16.3	78,180 08
15年2月期	7,735	1,532	19.8	90,356 00

(注) 期末発行済株式数 15年8月中間期 16,960株 14年8月中間期 15,960株 15年2月期 16,960株
 期末自己株式数 15年8月中間期 - 株 14年8月中間期 - 株 15年2月期 - 株

(4) キャッシュ・フローの状況 (百万円未満切捨て)

	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
15年8月中間期	2,552	196	2,581	543
14年8月中間期	475	47	556	610
15年2月期	236	187	84	710

2. 16年2月期の業績予想(平成15年3月1日～平成16年2月29日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
				期末	
通期	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
	20,000	600	342	4,000	00
				00	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 20,165円09銭

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ページをご参照下さい。

1. 当社の状況

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

(1) 完成工事業

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

(2) 不動産事業

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

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

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

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

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

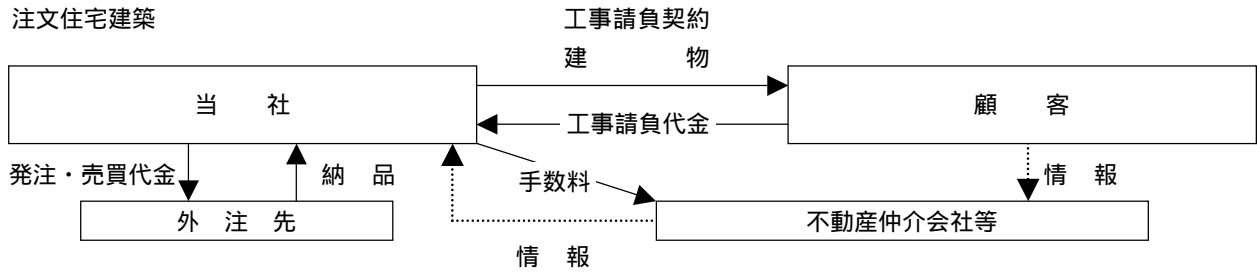
(注)2. 土地付注文住宅.....顧客との間で、土地は建築条件付不動産売買契約、建物は工事請負契約と、土地と建物について別形態の契約を締結する住宅のことを当社では「土地付注文住宅」と定義しております。

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

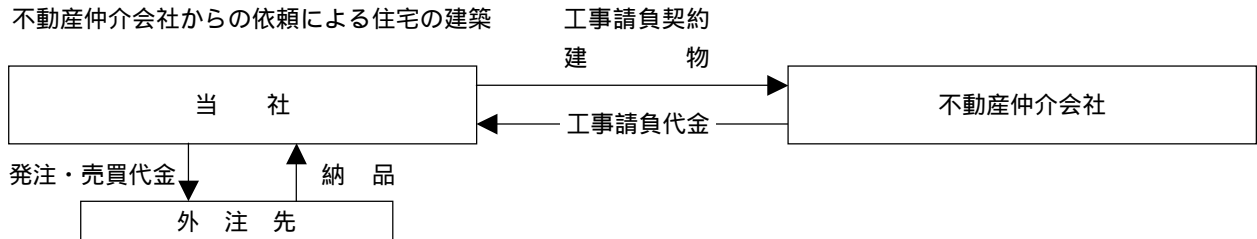
主たる事業の系統図は、次のとおりであります。

(1)完成工事事業

注文住宅建築

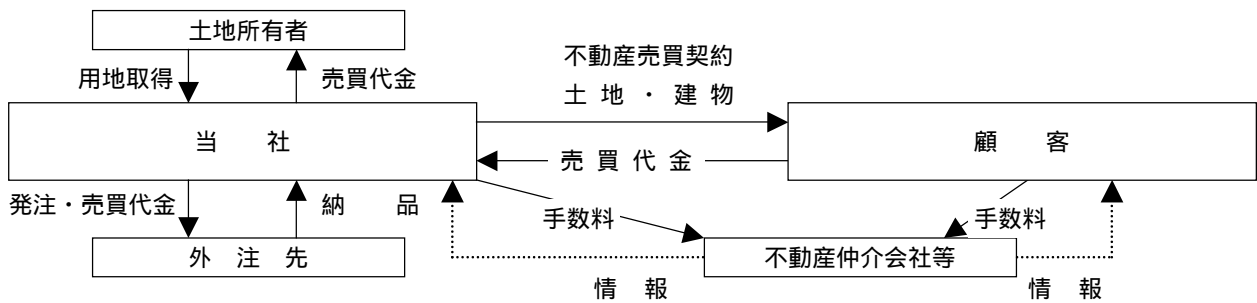


不動産仲介会社からの依頼による住宅の建築



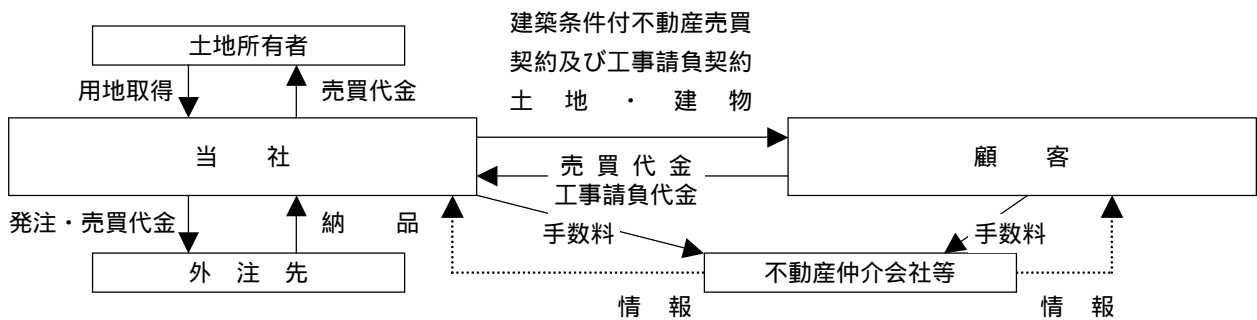
(2)不動産事業

戸建分譲開発



(注) 土地付注文住宅の場合の系統図は下記のとおりであり、当社では建物部分の売上は完成工事事業（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



2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「お客様第一主義」を企業理念に掲げ、主たる事業である完成工事業（注文住宅等）及び不動産事業（分譲住宅等）を東京城西及び城南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。今後も、投資単位、株式流動性等の状況を踏まえ、必要に応じ投資単位の引き下げを検討いたします。

(4) 中長期的な会社の経営戦略

本物志向の顧客層をターゲットとし、注文住宅と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ます。また、市場が拡大傾向にあり多くのビジネスチャンスが生まれているリフォーム事業に本格的に進出してまいります。具体的には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。なお、平成15年3月には横浜事業部を、平成15年4月には自由が丘事業部を開設いたしました。

リフォーム事業を、無料定期点検後のお客様とのコミュニケーション機能および保証期間経過後の有償サービスとして位置付け、これにより「お客様第一主義」をさらに強化してまいります。なお、平成15年3月に開設したリフォーム事業部を母体として、平成15年9月には当社100%出資により創建アビリティ株式会社を設立いたしました。

(5) 会社の経営管理組織の整備等に関する施策

当社の業容は比較的順調に推移しておりますが、当社を取り巻く経営環境は日々変化しているものと認識しております。現在の難局を乗り越え、今後の継続的な成長、発展を実現するため、平成15年3月に横浜事業部及びリフォーム事業部を、平成15年4月に自由が丘事業部を稼働させ、お客様に近くかつ地域に密着した事業展開を図っております。その重要性から、横浜事業部、リフォーム事業部及び自由が丘事業部の部門長には取締役を配すとともに、社長を事業本部長として機動的な組織運営を推進しております。また、社長主催により「事業部長を目指す社員セミナー」を定期に開催し、次世代の経営者育成という課題にも積極的に取り組んでおります。また、平成15年9月にリフォーム事業部を母体として創建アビリティ株式会社を設立し、企業グループとしての経営組織の構築を図っております。

(6) 会社の対処すべき課題

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

当社といたしましては、このような事業環境に対処するため、コスト削減等による利益率改善を最優先課題とし、ISO9001（品質）及びISO14001（環境）の認証に基づく品質・環境への取り組みの充実、資金調達力の向上、地価下落リスクへの対処、新技術・新工法の開発、事業用地仕入の大型化等に引き続き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) 目標とする経営指標

当社は、土地の仕入に伴う借入金を主要因として、自己資本比率が低目に抑えられるという状況にあります。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、総資産回転率 2.0 回、自己資本比率 20% を目標としております。

3. 経営成績及び財務状況

(1) 経営成績

当中間会計期間における日本経済は、イラク戦争、SARS、米国経済の先行き不安、平均株価のバブル後最安値更新等を背景とする不透明な状況を経て、景況判断の上方修正、日経平均株価の 1 万円台回復等、新たな局面へ移行する兆しも見えてつありますが、これまでの厳しい状況を払拭するには至っておりません。

住宅業界においては、低金利に加え住宅ローン減税継続等による政府の住宅政策のもと、住宅需要の都心回帰の動きや一部地域での地価上昇が見られはするものの、資産デフレ、将来の雇用不安、所得不安による購入意欲減退等により、全体としては依然として厳しい事業環境が続いております。

このような状況下にあって、当社におきましては、継続的なコスト削減に加え、横浜・自由が丘への新規出店、リフォーム事業部発足等の新たな施策を実行してまいりました。また、クオリティの高い住宅と良質なアフターサービスを提供することを通じ、他社との差別化、地域・顧客層を絞った高付加価値経営に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は 8,950 百万円（前年同期比 17.3% 増）、経常利益は 165 百万円（前年同期比 276.3% 増）、中間純利益は 95 百万円（前年同期比 277.9% 増）となりました。

事業別業績は次のとおりであります。

完成工事事業における売上高は、受注選別による比較的高額な案件の取扱、案件数の増加、リフォーム事業参入等により 1,233 百万円（前年同期比 67.8% 増）となりました。

不動産事業における売上高は、分譲案件の増加等により 7,716 百万円（前年同期比 12.0% 増）となりました。

(2) 財政状況

当中間会計期間における「現金及び現金同等物」（以下、「資金」という。）は 543 百万円となり、前年同期に比べ、67 百万円減少いたしました。

また、当中間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。

（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 2,552 百万円（前年同期は 475 百万円の使用）となりました。これは主にたな卸資産の増加によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は 196 百万円（前年同期は 47 百万円の使用）となりました。これは主に有形固定資産取得による支出 177 百万円、関係会社株式取得による支出 10 百万円等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 2,581 百万円（前年同期は 556 百万円の獲得）となりました。これは主に短期借入金の増加額 1,157 百万円、長期借入金の増加額 1,474 百万円等によるものであります。

(3) 通期の見通し

通期の見通しにつきましては、企業収益の回復や株価の上昇に伴い設備投資が上向く等、一部において景気持ち直しに向けた動きがみられますが、住宅、不動産業界においては厳しい状況が継続するものと思われます。長期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、16年2月期通期の業績につきましては、売上高 20,000 百万円（前期比 21.0%増）、経常利益 600 百万円（同 33.0%増）、当期純利益 342 百万円（同 34.8%増）を見込んでおります。

4. 中間財務諸表等

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成14年8月31日現在)		当中間会計期間末 (平成15年8月31日現在)		対前中間期比 増減 (千円)	前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年2月28日現在)		
		金額(千円)	構成比 (%)	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	762,683		751,334			908,969		
2. 受取手形		107		-			-		
3. 完成工事未収入金		3,539		109,236			112,876		
4. 販売用不動産	2	1,264,513		1,558,663			2,717,396		
5. 仕掛販売用不動産	2	4,285,817		6,404,071			2,649,799		
6. 未成工事支出金		253,025		77,192			92,621		
7. その他流動資産	5	301,804		252,300			247,672		
貸倒引当金		22		739			761		
流動資産合計		6,871,468	89.6	9,152,060	89.3	2,280,591	6,728,575	87.0	
固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物	2,3	206,536		526,733			198,702		
(2) 土地	2	298,700		466,595			299,015		
(3) その他有形固定資産	2	256,009		14,889			474,495		
有形固定資産計		761,246	9.9	1,008,218	9.8	246,972	972,213	12.5	
2. 無形固定資産									
2. 無形固定資産		5,795	0.1	5,366	0.1	429	5,514	0.1	
3. 投資等									
(1) 関係会社株式	4	-		10,000			-		
(2) 長期前払費用		14,487		30,492			14,318		
(3) その他投資等		16,860		41,620			15,374		
貸倒引当金		14		9			11		
投資等計		31,333	0.4	82,103	0.8	50,770	29,682	0.4	
固定資産合計		798,375	10.4	1,095,688	10.7	297,313	1,007,410	13.0	
資産合計		7,669,844	100.0	10,247,749	100.0	2,577,904	7,735,985	100.0	

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成14年8月31日現在)		当中間会計期間末 (平成15年8月31日現在)		対前中間期比 増減 (千円)	前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年2月28日現在)		
		金額(千円)	構成比 (%)	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		377,280		537,118			501,123		
2. 短期借入金	2	4,522,492		4,712,300			3,554,422		
3. 1年以内返済予定の長期 借入金	2	208,196		2,243,648			803,531		
4. 未成工事受入金		295,443		156,667			184,840		
5. 完成工事補償引当金		24,100		19,250			24,000		
6. その他流動負債	5	67,299		161,021			363,478		
流動負債合計			5,494,811	71.6	7,830,005	76.4	2,335,194	5,431,394	70.2
固定負債									
1. 社債		200,000		200,000			200,000		
2. 長期借入金	2	725,068		603,920			569,611		
3. 受入保証金		2,210		37,095			2,542		
固定負債合計			927,278	12.1	841,015	8.2	86,262	772,153	10.0
負債合計			6,422,090	83.7	8,671,021	84.6	2,248,931	6,203,548	80.2

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成14年8月31日現在)		当中間会計期間末 (平成15年8月31日現在)		対前年同期比 増減 (千円)	前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年2月28日現在)			
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		金額(千円)	構成比 (%)		
(資本の部)										
資本金			430,550	5.6	-	-	430,550	453,925	5.9	
資本準備金			238,390	3.1	-	-	238,390	271,115	3.5	
利益準備金			8,591	0.1	-	-	8,591	8,591	0.1	
その他の剰余金										
1. 中間(当期)未処分利益		570,222			-			798,806		
その他の剰余金合計			570,222	7.5	-	-	570,222	798,806	10.3	
資本合計			1,247,754	16.3	-	-	1,247,754	1,532,437	19.8	
負債資本合計			7,669,844	100.0	-	-	7,669,844	7,735,985	100.0	
資本金			-	-	453,925	4.4	453,925	-	-	
資本剰余金										
1. 資本準備金		-			271,115			-		
資本剰余金合計			-	-	271,115	2.7	271,115	-	-	
利益剰余金										
1. 利益準備金		-			8,591			-		
2. 中間未処分利益		-			843,096			-		
利益剰余金合計			-	-	851,687	8.3	851,687	-	-	
資本合計			-	-	1,576,727	15.4	1,576,727	-	-	
負債資本合計			-	-	10,247,749	100.0	10,247,749	-	-	

(2)中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)		当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)		対前中間期比 増減 (千円)	前事業年度の要約損益計算書 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)		金額 (千円)	百分比 (%)	
売上高		7,627,093	100.0	8,950,162	100.0	1,323,068	16,535,151	100.0	
売上原価		7,037,674	92.3	8,091,689	90.4	1,054,014	14,905,773	90.1	
売上総利益		589,419	7.7	858,472	9.6	269,053	1,629,377	9.9	
販売費及び一般管理費		464,964	6.1	633,185	7.1	168,220	989,200	6.0	
営業利益		124,454	1.6	225,287	2.5	100,832	640,176	3.9	
営業外収益	1	8,330	0.1	41,672	0.5	33,341	21,864	0.1	
営業外費用	2	88,724	1.1	101,175	1.1	12,451	210,773	1.3	
経常利益		44,061	0.6	165,784	1.9	121,723	451,267	2.7	
特別利益		261	0.0	24	0.0	237	-	-	
特別損失		-	-	-	-	-	2,943	0.0	
税引前中間(当期)純利益		44,322	0.6	165,808	1.9	121,486	448,324	2.7	
法人税、住民税及び事業税		9,019		63,000			197,000		
法人税等調整額		10,117	19,137	7,638	70,638	51,501	2,444	194,555	1.2
中間(当期)純利益		25,185	0.3	95,169	1.1	69,984	253,768	1.5	
前期繰越利益		545,037		747,926			545,037		
中間(当期)未処分利益		570,222		843,096			798,806		

(3)中間キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	対前中間期比	前事業年度の要約キャッシュ・ フロー計算書 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)
		金額(千円)	金額(千円)	増減(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前中間(当期)純利益		44,322	165,808		448,324
減価償却費		5,964	16,063		12,209
貸倒引当金の増減額		261	24		475
完成工事補償引当金の増減額		290	4,750		190
受取利息及び受取配当金		181	133		284
支払利息		76,071	97,969		164,115
デリバティブ評価損益		84	4,722		3,071
固定資産除売却損		-	-		2,943
売上債権の増減額		73,229	4,240		35,400
たな卸資産の増減額		560,001	2,580,806		216,837
前渡金の増減額		50,538	18,936		79,540
仕入債務の増減額		34,818	35,995		89,024
未成工事受入金の増減額		71,498	28,172		39,105
その他		31,611	31,835		75,387
小計		241,651	2,285,633	2,043,981	577,511
利息及び配当金の受取額		296	50		330
利息の支払額		75,857	84,045		169,393
法人税等の支払額		157,952	182,777		171,452
営業活動によるキャッシュ・フロー		475,165	2,552,405	2,077,240	236,996
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		37,010	45,308		89,604
定期預金の払戻による収入		93,299	36,100		99,289
関係会社株式取得による支出		-	10,000		-
有形固定資産の取得による支出		100,370	177,109		194,400
無形固定資産の取得による支出		4,323	405		4,573
貸付金の回収による収入		1,159	585		1,655
投資活動によるキャッシュ・フロー		47,246	196,137	148,890	187,634
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		5,449,340	6,702,260		9,319,500
短期借入金の返済による支出		4,968,158	5,544,382		9,504,847
長期借入れによる収入		994,881	2,912,900		1,648,000
長期借入金の返済による支出		968,281	1,438,474		1,483,063
株式の発行による収入		-	-		56,100
社債の発行による収入		100,000	-		100,000
配当金の支払額		51,366	50,604		51,366
財務活動によるキャッシュ・フロー		556,414	2,581,699	2,025,284	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		34,002	166,843	200,846	133,685
現金及び現金同等物の期首残高		576,855	710,541	133,685	576,855
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		610,858	543,697	67,161	710,541

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	(1) 有価証券 (2) たな卸資産 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 材料貯蔵品 先入先出法による原価法 (3) デリバティブ 時価法	(1) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) たな卸資産 同 左 (3) デリバティブ 同 左	(1) 有価証券 (2) たな卸資産 同 左 (3) デリバティブ 同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 15～50年 車両運搬具 3～6年 工具器具・備品 3～20年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。	(1) 有形固定資産 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 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	(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 同 左
3. 引当金の計上基準	(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。 (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。	(1) 貸倒引当金 同 左 (2) 完成工事補償引当金 同 左	(1) 貸倒引当金 同 左 (2) 完成工事補償引当金 同 左
4. 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	同 左

項目	前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)
5. ヘッジ会計の方法	(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あり ます。ただし、特例処理によっ ては、有効性の評価を省略して おります。	(1)ヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3)ヘッジ方針 同 左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左	(1)ヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3)ヘッジ方針 同 左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左
6. 中間キャッシュ・フ ロー計算書(キャッシュ・ フロー計算書)における資 金の範囲	中間キャッシュ・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 動について僅少なりリスクしか負 わない取得日から3ヶ月以内に 償還期限の到来する短期投資か らなっております。	同 左	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 ついて僅少なりリスクしか負わ 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。
7. その他中間財務諸表 (財務諸表)作成のための 基本となる重要な事項	消費税等の会計処理方法 消費税等の会計処理は税抜 処理によっており、資産に係る 控除対象外消費税等は長期前 払費用に計上し、5年間で均 等償却を行っております。	消費税等の会計処理方法 同 左	消費税等の会計処理方法 同 左

追加情報

前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)
_____	(自己株式及び法定準備金取崩等会計) 当中間会計期間から「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)を適用してあり ます。これによる影響はありません。 なお、中間財務諸表等規則の改正によ り当中間会計期間から「資本準備金」は 「資本剰余金」の内訳と「利益準備金」 「任意積立金」「中間未処分利益」は 「利益剰余金」の内訳として表示して おります。 (1株当たり情報) 当中間会計期間から「1株当たり当期 純利益に関する会計基準」(企業会計基 準第2号)及び「1株当たり当期純利益 に関する会計基準の適用指針」(企業会 計基準適用指針第4号)を適用してあり ます。これによる影響はありません。	_____

注記事項
(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成14年8月31日現在)	当中間会計期間末 (平成15年8月31日現在)	前事業年度末 (平成15年2月28日現在)
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 38,528千円</p> <p>2 担保資産及び担保付債務 下記の資産は、短期借入金4,154,292千円、1年以内返済予定の長期借入金208,196千円及び長期借入金725,068千円の担保に供しております。</p> <p>定期預金 98,519千円 販売用不動産 797,040千円 仕掛販売用不動産 3,915,974千円 建物 203,753千円 土地 298,700千円 建設仮勘定 253,266千円 計 5,567,254千円</p> <p>3 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。</p> <p>4</p> <p>5 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、その他流動資産に含めて表示しております。</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 57,408千円</p> <p>2 担保資産及び担保付債務 下記の資産は、短期借入金3,923,100千円、1年以内返済予定の長期借入金2,236,386千円及び長期借入金600,323千円の担保に供しております。</p> <p>定期預金 103,334千円 販売用不動産 857,788千円 仕掛販売用不動産 5,533,317千円 建物 500,817千円 土地 466,280千円 計 7,461,537千円</p> <p>3 有形固定資産圧縮記帳額 同 左</p> <p>4 関係会社株式に係る新株式払込金 関係会社株式は、平成15年9月1日設立の創建アビリティ株式会社に係る新株式払込金であります。</p> <p>5 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、その他流動負債に含めて表示しております。</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 41,898千円</p> <p>2 担保資産及び担保付債務 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> <p>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> <p>3 有形固定資産圧縮記帳額 同 左</p> <p>4</p> <p>5</p>

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自平成14年3月1日 至平成14年8月31日)	当中間会計期間 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	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 営業外収益のうち主要なものは次のとおりであります。</p> <p>受取家賃 6,666千円</p> <p>2 営業外費用のうち主要なものは次のとおりであります。</p> <p>支払利息 76,071千円</p> <p>3 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 5,736千円 無形固定資産 228千円</p>	<p>1 営業外収益のうち主要なものは次のとおりであります。</p> <p>受取家賃 26,465千円</p> <p>2 営業外費用のうち主要なものは次のとおりであります。</p> <p>支払利息 97,969千円</p> <p>3 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 15,510千円 無形固定資産 553千円</p>	<p>1 営業外収益のうち主要なものは次のとおりであります。</p> <p>受取家賃 12,783千円</p> <p>2 営業外費用のうち主要なものは次のとおりであります。</p> <p>支払利息 164,115千円</p> <p>3 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 11,449千円 無形固定資産 759千円</p>

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間会計期間 (自平成14年3月1日 至平成14年8月31日)	当中間会計期間 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	前事業年度 (自平成14年3月1日 至平成15年2月28日)
<p>現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係(平成14年8月31日現在)</p> <p>現金預金勘定 762,683千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 151,824千円 現金及び現金同等物 610,858千円</p>	<p>現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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8月31日現在)</p> <p>現金預金勘定 751,334千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 207,637千円 現金及び現金同等物 543,697千円</p>	<p>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> <p>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</p>

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成14年 3月 1日 至 平成14年 8月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年 3月 1日 至 平成15年 8月31日)	前事業年度 (自 平成14年 3月 1日 至 平成15年 2月28日)																																								
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 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	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	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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具・備品 (その他有形固定資産に含む)</td> <td style="text-align: right;">64,105</td> <td style="text-align: right;">18,853</td> <td style="text-align: right;">45,251</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">64,105</td> <td style="text-align: right;">18,853</td> <td style="text-align: right;">45,251</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)	中間期末残高相当額 (千円)	工具器具・備品 (その他有形固定資産に含む)	64,105	18,853	45,251	合計	64,105	18,853	45,251	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具・備品 (その他有形固定資産に含む)</td> <td style="text-align: right;">87,732</td> <td style="text-align: right;">32,948</td> <td style="text-align: right;">54,784</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア (無形固定資産に含む)</td> <td style="text-align: right;">21,324</td> <td style="text-align: right;">1,777</td> <td style="text-align: right;">19,547</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">109,056</td> <td style="text-align: right;">34,725</td> <td style="text-align: right;">74,331</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)	中間期末残高相当額 (千円)	工具器具・備品 (その他有形固定資産に含む)	87,732	32,948	54,784	ソフトウェア (無形固定資産に含む)	21,324	1,777	19,547	合計	109,056	34,725	74,331	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具・備品 (その他有形固定資産に含む)</td> <td style="text-align: right;">64,105</td> <td style="text-align: right;">24,935</td> <td style="text-align: right;">39,170</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">64,105</td> <td style="text-align: right;">24,935</td> <td style="text-align: right;">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 (その他有形固定資産に含む)	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)	中間期末残高相当額 (千円)																																							
工具器具・備品 (その他有形固定資産に含む)	64,105	18,853	45,251																																							
合計	64,105	18,853	45,251																																							
	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 (その他有形固定資産に含む)	87,732	32,948	54,784																																							
ソフトウェア (無形固定資産に含む)	21,324	1,777	19,547																																							
合計	109,056	34,725	74,331																																							
	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 (その他有形固定資産に含む)	64,105	24,935	39,170																																							
合計	64,105	24,935	39,170																																							
<p>(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。</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">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;">33,088千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">45,251千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">5,888千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">5,888千円</td> </tr> </table> <p>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。</p>	1年内	12,163千円	1年超	33,088千円	合計	45,251千円	支払リース料	5,888千円	減価償却費相当額	5,888千円	<p style="text-align: center;">同 左</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">21,143千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">53,187千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">74,331千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">10,407千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">10,407千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同 左</p>	1年内	21,143千円	1年超	53,187千円	合計	74,331千円	支払リース料	10,407千円	減価償却費相当額	10,407千円	<p>(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。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">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 style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">39,170千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">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> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同 左</p>	1年内	12,163千円	1年超	27,007千円	合計	39,170千円	支払リース料	11,925千円	減価償却費相当額	11,925千円										
1年内	12,163千円																																									
1年超	33,088千円																																									
合計	45,251千円																																									
支払リース料	5,888千円																																									
減価償却費相当額	5,888千円																																									
1年内	21,143千円																																									
1年超	53,187千円																																									
合計	74,331千円																																									
支払リース料	10,407千円																																									
減価償却費相当額	10,407千円																																									
1年内	12,163千円																																									
1年超	27,007千円																																									
合計	39,170千円																																									
支払リース料	11,925千円																																									
減価償却費相当額	11,925千円																																									

(有価証券関係)

前中間会計期間末(平成14年8月31日現在)

該当事項はありません。

当中間会計期間末(平成15年8月31日現在)

1. 時価評価されていない主な有価証券

内容	中間貸借対照表計上額(千円)
(1) 子会社及び関連会社株式 子会社株式	10,000

(注) 上記株式は、平成15年9月1日設立の創建アビリティ株式会社に係る新株式払込金であります。

前事業年度末(平成15年2月28日現在)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前中間会計期間末(平成14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)	時価(千円)	評価損益(千円)
金利	キャップ取引	115,750	16	64
	スワップ取引	500,000	20,677	20,677
合計		615,750	20,661	20,741

(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。

当中間会計期間末(平成15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)	時価(千円)	評価損益(千円)
金利	キャップ取引	111,550	13	8
	スワップ取引	500,000	12,796	12,796
合計		611,550	12,782	12,787

(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。

前事業年度末(平成15年2月28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)	時価(千円)	評価損益(千円)
金利	キャップ取引	113,650	4	75
	スワップ取引	500,000	17,509	17,509
合計		613,650	17,504	17,585

(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。

(持分法損益等)

前中間会計期間(自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)

該当事項はありません。

当中間会計期間(自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)

該当事項はありません。

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。

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)	当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	前事業年度 (自 平成14年3月1日 至 平成15年2月28日)
—————	<p>(子会社設立の決議) 平成 15 年 7 月 29 日開催の取締役会において、下記の会社を当社 100%出資の子会社として新たに設立することを決議し、平成 15 年 9 月 1 日に設立いたしました。</p> <p>1. 設立した会社の概況 (1)商号 創建アビリティ株式会社 (2)資本金 10,000 千円 (3)事業内容 戸建住宅及びマンション等のリフォーム事業</p> <p>2. 設立の目的 リフォーム事業を通し、健康で快適な住環境の創造及び良質な住生活サービスを提供することを目的としております。</p> <p>(社債の発行) 平成 15 年 9 月 4 日開催の取締役会に基づき、第 4 回無担保社債を平成 15 年 9 月 12 日に発行いたしました。</p> <p>その概要は次の通りであります。</p> <p>1. 発行総額 2 億円 2. 発行価格 額面 100 円につき 100 円 3. 利率 0.76% 4. 償還期限 平成 18 年 9 月 12 日 5. 資金の用途 運転資金</p>	<p>(新株予約権方式によるストックオプション制度) 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いたしました。</p>

5. 受注及び販売の状況

(1) 受注状況

前中間会計期間及び当中間会計期間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)
前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)	596,245	969,602	771,931	793,915
当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	869,570	1,021,203	1,294,966	595,807

- (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

前中間会計期間及び当中間会計期間における販売実績を示すと次のとおりであります。

種別	前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)		当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	
	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)
完成工事高				
注文住宅	23棟	644,465	42棟	1,141,288
その他売上高	-	90,707	-	92,012
計		735,173		1,233,301
不動産事業売上高				
分譲住宅	60棟	3,702,075	76棟	5,113,882
宅地分譲 (建築条件付不動産売買)	22件	1,337,574	24件	1,457,300
宅地分譲 (建築条件付不動産売買以外)	22件	1,852,270	19件	1,145,677
計		6,891,920		7,716,860
合計		7,627,093		8,950,162

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. その他売上高は、主に既存顧客に対するリフォーム工事であります。
3. 前記の地域別販売件数は、以下のとおりであります。

エリア別	前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)			当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31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)
東京城西地区	4	11	10	6	16	8
東京城南地区	12	13	25	18	31	18
東京城北地区	2	9	5	10	3	3
都心エリア	3	1	1	2	4	5
その他東京23区内	-	-	-	-	-	-
東京23区外(武蔵野市を除く)	1	7	2	5	14	1
横浜・埼玉・その他	1	19	1	1	8	8
合計	23	60	44	42	76	43

- (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

前中間会計期間及び当中間会計期間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	前中間会計期間 (自 平成14年3月1日 至 平成14年8月31日)			当中間会計期間 (自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日)	
	期首契約残高	契約高	期末契約残高	契約高	期末契約残高
件数	25	97	18	114	13
金額(千円)	1,448,737	6,532,977	1,026,936	7,576,152	805,761

(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。