

平成16年3月期

決算短信(非連結)

平成16年5月17日

上場会社名 株式会社アーネストワン

上場取引所 東

コード番号 8895

本社所在都道府県 東京都



(URL http://www.arnest1.co.jp)

代表者 役職名 代表取締役 氏名 西河洋一

問合せ先責任者 役職名 社長室長 氏名 渡丸弘之

TEL (0424) 61 - 6288

決算取締役会開催日 平成16年5月17日

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成16年6月24日

単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1. 平成16年3月期の業績(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

(1) 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3月期	80,723	53.6	11,003	129.4	10,578	135.2
15年3月期	52,561	107.8	4,796	113.8	4,498	118.1

	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3月期	5,680	145.6	390	92	381	55	64.6	25.2	13.1
15年3月期	2,312	112.7	342	21	-	-	53.1	15.8	8.6

(注) 持分法投資損益 16年3月期 - 百万円 15年3月期 25百万円
 期中平均株式数 16年3月期 14,431,694株 15年3月期 6,700,000株
 期中平均株式数につきましては、期首に株式分割があったものとして算定しております。
 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15年3月31日の株主に対し、平成15年5月20日付で普通株式1株を2株に分割しております。
 平成15年8月9日付で有償一般募集の新株を1,600千株発行しております。

(2) 配当状況

(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。

	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	百万円	%	%
16年3月期	65	00	10	00	975	16.6	8.0
15年3月期	35	00	-	-	234	10.2	4.3

(注) 16年3月期期末配当金の内訳 普通配当45円00銭 上場記念配当10円00銭 であります。

(3) 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3月期	48,638	12,143	25.0	807 01
15年3月期	35,188	5,447	15.5	810 03

(注) 期末発行済株式数 16年3月期 15,000,000株 15年3月期 6,700,000株
 期末自己株式数 16年3月期 - 株 15年3月期 - 株

(4) キャッシュ・フローの状況

	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3月期	1,064	989	4,249	15,465
15年3月期	3,815	154	3,680	11,141

2. 平成17年3月期の業績予想(平成16年4月1日~平成17年3月31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	
				円	銭	円	銭
中間期	39,100	4,520	2,420	10	00	22	50
通期	105,700	11,780	6,300	32	50	32	50

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 210円00銭

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。
 なお、上記予想に関する事項は添付資料の4ページを参照して下さい。

3. 1株当たり指標遡及指数

個別財務諸表の概要に記載されている1株当たり指標を平成16年3月期の数値を基準として、これまでに実施した株式分割等に伴う希薄化を修正・調整した数値に表示しますと、以下のとおりとなります。

	平成16年3月期		平成15年3月期	
	円	銭	円	銭
1株当たり当期純利益	390	92	171	10
1株当たり配当金	55	00	17	50
1株当たり株主資本	807	01	405	01

1. 企業集団の状況

該当事項はありません。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営方針は、『良質な建物を、より早く、より低価格でお客様に提供する』『時代を先取りした居住空間を作り出し、お客様に喜ばれる住宅建築を目指す』であります。

家族が安心して暮らせるマイホームを手に入れる事は、誰もが思う夢ですが、今までの日本の住宅は高額でなかなか手が届かないのが現実でありました。その『夢』を一人でも多くの人々に叶えてもらう事が、また、当社にとっての夢でもあります。だからこそ、当社は低価格で良質な住まいの提供にこだわりをもち続けています。

そして、時代の変化により、必要とされている商品も変化してまいります。常にお客様が求めている商品を開発し続ける事、売れる商品を提供し続ける事が企業の繁栄、存続につながります。

この事業方針に基づく物件の提供に対し、多くのお客様方に支持していただき、当社は急速な発展をしています。今後も更なる発展を目指してまいります。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、株主への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして位置付けております。現在及び今後の事業収益をベースに、将来の事業展開や経営環境の変化に対応するために必要な内部留保資金の確保などを総合的に勘案し、利益還元を継続的かつ安定的に実施する事に努めてまいります。

平成16年3月期の配当につきましては、1株当たり10円の間配当に加え、1株当たり55円（東京証券取引所二部上場記念配当10円を含む）の期末配当を予定しております。

内部留保資金は主として事業拡大のための仕入資金としての使用を考えております。また、配当については当面配当性向15%以上を目処としております。

(3) 目標とする経営指標

当社は、成長性を重視し、売上高の増大及びシェアの拡大を目指しておりますが、同時に経営の安全性を重視し、自己資本比率20%以上を保持し続けることを目標としております。また、売上高経常利益率は10%以上を目標としております。

(4) 中長期的な会社の経営戦略

恒常化した所得、雇用不安による住宅に対する需要の落ち込み、一部都心部を除く不動産価格の下落、鋼材をはじめとした建設資材価格の上昇、金利の上昇懸念など、住宅業界を取り巻く環境は依然厳しい状況におかれています。緩やかながら景気回復の兆しが見られるものの、住宅業界においては、この状況はしばらく継続するものと思われれます。

このような市場環境のもと、以下の経営戦略を遂行し業績の拡大をはかってまいります。

市場におけるお客様の要求を察知し、速やかに商品に反映させることで、市場のシェア拡大を目指してまいります。

アウトソーシングを活用する事により、現在の少数精鋭を守り、一人当たりの売上高、利益の水準を維持してまいります。

主力事業である戸建住宅分譲、マンション分譲に経営資源を集中するとともに、戸建とマンションの複合計画の実施等による土地の有効活用及び両事業部の相互連携をはかりながら、限りある経営資源のなかから最大限の収益向上を考えてまいります。

戸建事業部における営業所網を拡大し、リスク分散をはかるとともに、幅広い地域の情報収集に努め、業績向上をはかります。

不動産価格下落の中で、各種工程の見直しによる工期の短縮及び販売サイクルの短縮による事業サイクルの短縮、スケールメリットを活かした各種資材調達ルートの検証など、コストダウンを常に心掛け、収益性の維持をはかります。

(5) 会社の対処すべき課題

景気に明るい兆しが出てきたとは言え、所得、雇用環境が依然不透明な状況のなか、高額である不動産を販売する事は、きわめて難しい事であります。このような環境下において業容を拡大していくためには、どのような商品が求められているかを真剣に考えて開発し、かつ、消費者が金利の上昇や所得、雇用環境の不安など先行きを考えた上でも安心して購入できる価格帯で提供することにより、需要の拡大をはかる必要があります。当社では、これまでに蓄積したデータをもとに、建物の大きさ、土地の大きさなどの条件設定を随時変化させながら、複数のシミュレーションを行い、地域の特性にあった商品の供給を追求してまいります。また、さらなるコストダウン、事業サイクルの短縮に努めてまいります。コストダウンに関しては徹底した原価管理及び事業の拡大によるスケールメリットを生かす事が有効な方策となります。また、土地を仕入れてからいかに早く販売し、引渡しできるかが事業サイクルの短縮の上で特に重要であり、この意識を強く持つ事、事業進捗管理を徹底していく事で対処してまいります。これは、不動産の価格下落に対するリスク対応において最も重要であり、収益の確保の観点からも最も有効であります。

また、事業規模の拡大をはかるためには、生産、営業、管理等全ての面を強化していく必要があり、それに伴う人員の増加に対応した組織作り、適正な人員配置、従業員の教育等が大きな課題となります。事業規模に見合った組織体制を確立すべく、即戦力及び新卒者の積極的採用、オン・ザ・ジョブ・トレーニングまた外部セミナーへの参加による従業員の質的向上、組織の見直しと絶え間なき変革、そして営業店舗の拡充をはかってまいります。一方、当社の重要な仕入、企画を中心とした中核業務以外は、アウトソーシングをフル活用する事により一人当たりの売上高、利益を高いレベルで維持することに心掛けております。これは、経済的な非常時にも十分対応できる体制作りといった観点からも重要と考えております。

(6) 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

当社は、株主重視を基本とした経営を行ない事業拡大させていくことを目指しております。

当社の社是として「正義感」、また社訓として「誠実な仕事をし、社会に貢献する」を掲げております。不祥事や違法行為をおこさないように、役員、幹部社員がコーポレートガバナンスについて理解を深め自らが実践するとともに、日常業務、会議、また研修会といったあらゆる機会を通じ全社員に教育を行っております。不動産業界においては、順守すべき各種の法律等の規制があり、その方面の知識が要求されます。知識欠落による間違いをおこさないように、採用においては資格者を積極的に採用しております。また、業務において多少でも疑問に感じる事があれば、必ず有識者または関係機関の見解を得るようにしております。経営規模に見合った管理組織の充実をはかっております。

当社は、監査役制度を採用した上で、法令及び内部規程類を順守し、経営監視が有効に機能する運営を行っております。なお、取締役報酬及び監査役報酬は、株主総会においてご承認いただいた確定額報酬枠内の報酬及び利益処分としてご承認いただく役員賞与にて構成されております。

社外取締役はおりませんが、取締役会は月次定例会議のほか、必要に応じて随時開催されており、迅速な経営判断が行える体制を整えております。また、非常勤監査役には、外部監査役として法律及び会計の専門家に就任していただいております。専門家としての知識をもって業務の遂行状況についてチェックしていただいております。

従業員に対する教育としては、大学教授を当社にお招きし、全従業員を対象にコンプライアンスセミナーを開催しております。今後もこのようなセミナーを適宜開催していく予定であります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当事業年度におけるわが国の経済は、好調な世界経済を背景とした輸出と設備投資の増加に伴い、明るい兆しが見受けられはじめましたが、個人消費においては所得、雇用指標の改善が限定的であったため、全体としては緩やかな景気回復にとどまりました。

当不動産業界におきましては、地価の下落による物件価格の割安感や住宅取得資金贈与等の住宅土地税制の優遇措置により需要は堅調となりましたが、低価格物件を中心に、他社との価格競争は激化してまいりました。

このような情勢のなか、当社は、ひとりでも多くの人々に住宅を持ってもらいたいという信念のもと、徹底した原価管理と品質の向上に努め、良質な戸建分譲住宅及び分譲マンションを低価格で供給してまいりました。この結果、当事業年度売上高は、807億23百万円（前年同期比53.6%増）となりました。また、営業利益は110億3百万円（同129.4%増）、経常利益は105億78百万円（同135.2%増）、当期純利益は56億80百万円（同145.6%増）となりました。

なお、当事業年度の品目別売上高は、次のとおりであります。

品目別	件数	金額（千円）	前年同期比（％）
戸建分譲	1,822棟	51,394,942	198.6
マンション分譲	1,262戸	29,029,538	109.6
請負工事	9棟	105,760	168.6
その他の不動産収入		193,248	163.0
合計		80,723,490	153.6

（注）上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 財政状態

当事業年度末における総資産は486億38百万円（前年同期比38.2%増）、純資産は121億43百万円（同122.9%増）となっております。総資産の増加は、現金及び預金の増加及び当社の事業規模拡大に合わせ、事業用土地の手当を積極的に行ったことによります。また、純資産の増加は、事業用土地仕入れ資金として公募増資の実施及び当期利益が大幅に増加したことによります。

当事業年度における現金及び現金同等物は、税引前当期純利益が106億17百万円（前年同期比139.9%増）と大きく増加したこと及び事業拡大に伴う短期借入金の増加等により、前期末に比べ43億24百万円増加して当事業年度末には154億65百万円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フロー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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、積極的な事業拡大に伴い土地仕入、たな卸資産が増加しましたが、税引前当期純利益の計上及び仕入債務の増加等の結果、得られた資金は10億64百万円（前年同期は38億15百万円の獲得）となりました。

（投資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・フローにおいては、定期積金の払戻しにより1億80百万円、固定資産の売却により1億59百万円の資金を得たものの、本社移転等に伴う設備投資により固定資産に3億45百万円の支出、その他、定期積金へ預入による支出9億57百万円等の結果、使用した資金は9億89百万円（前年同期は1億54百万円の使用）となりました。

（財務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・フローにおいては、事業拡大による土地仕入の増加に伴い短期借入金の増加29億67百万円に加え、私募債による社債の発行2億91百万円、公募増資の実施による14億2百万円の調達等により得られた資金は42億49百万円（前年同期は36億80百万円の獲得）となりました。

キャッシュ・フロー指標のトレンドは以下のとおりであります。

	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期
株主資本比率(%)	21.5	15.0	15.5	24.9
時価ベースの株主資本比率(%)	-	21.6	24.2	182.6
債務償還年数(年)	-	-	3.1	14.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-	9.7	2.5

(注) 1. 各指標の内容

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

- 平成13年3月期の時価ベースの株主資本比率については、当社株式は非上場、非登録でありますので記載しておりません。
- 当社は、平成15年5月20日をもって、1株につき2株の割合で株式分割を行っており、平成15年3月末時点の株価は権利落ち後の株価となっております。したがって、平成15年3月期の時価ベースの株主資本比率の算定の基礎となる株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数×分割割合により算出しております。
- 当社は、平成16年5月20日をもって、1株につき2株の割合で株式分割を行っており、平成16年3月末時点の株価は権利落ち後の株価となっております。したがって、平成16年3月期の時価ベースの株主資本比率の算定の基礎となる株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数×分割割合により算出しております。
- 営業キャッシュ・フローは、キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。なお、平成14年3月期の営業キャッシュ・フローはマイナスであるため債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(3) 次期の見通し

次事業年度の見通しにつきましては、団塊ジュニア世代をはじめとした住宅一次取得ニーズなどは見込まれるものの、将来の所得、雇用不安による購入意欲の低下、不動産価格の下落、建設資材価格の上昇及び金利上昇懸念など、住宅産業界においては厳しい状況が続くものと思われま。

このような状況のなかにおいても、当社は当社の経営方針を忠実に守り事業を行っていくことにより、当面大きな成長を持続できるものと考えております。

戸建分譲事業においては、戸建住宅の建築工事原価のコストダウンも進んでおり、販売の状況も順調であります。次事業年度においては2,800棟の供給を予定しておりますが、当社の生産能力及び価格競争力から勘案し、達成可能と考えております。なお、需要との関係から戸建分譲は事業年度末に集中する傾向があり、このために、上半期と下半期の引渡棟数に差が生じております。上半期1,119棟、下半期1,681棟の引渡しを計画しております。

マンション分譲事業においては、鋼材をはじめとした原材料価格の上昇に伴う建築コストの上昇や都心部における物件の供給過剰傾向などから、マンション市況は厳しい競争が予想されるため、次事業年度においては当事業年度から微増の1,300戸の供給を予定しております。土地の手当、建設及び販売も順調に推移していることから、計画の達成は可能と考えております。当社のマンション分譲においても戸建と同様の理由により季節変動要素があります。当事業年度は上半期339戸、下半期961戸の引渡しを計画しております。

以上のことから次事業年度においては売上高1,057億円（前年同期比30.9%増）、経常利益117億80百万円（同11.4%増）、当期純利益63億円（同10.9%増）を計画しております。また、中間事業年度の売上高391億円（前年同期比35.5%増）、経常利益45億20百万円（同38.6%増）、中間純利益24億20百万円（同43.2%増）を計画しております。

4. 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3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)		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. 現金及び預金	1	11,514,316		16,165,813			
2. 販売用不動産	1	3,829,544		3,669,212			
3. 仕掛販売用不動産	1	15,702,827		23,725,215			
4. 未成工事支出金		1,203,603		2,288,886			
5. 貯蔵品		1,291		1,385			
6. 前渡金		1,918,145		1,205,350			
7. 前払費用		90,882		94,814			
8. 繰延税金資産		193,400		412,900			
9. その他		246,994		169,864			
流動資産合計		34,701,005	98.6	47,733,443	98.1	13,032,437	
固定資産							
(1) 有形固定資産							
1. 建物		59,277		192,629			
減価償却累計額		21,418	37,858	7,220	185,409		
2. 車両運搬具		-		1,155			
減価償却累計額		-	-	160	994		
3. 工具器具備品		16,564		38,176			
減価償却累計額		7,867	8,697	11,255	26,921		
4. 土地			115,035		164,326		
有形固定資産合計			161,592		377,650	0.8	216,058
(2) 無形固定資産							
電話加入権			1,674		1,674		
無形固定資産合計			1,674		1,674	0.0	-
(3) 投資その他の資産							
1. 投資有価証券			14,250		14,250		
2. 出資金			6,400		6,570		
3. 長期前払費用			8,812		11,397		
4. 繰延税金資産			14,700		19,100		
5. 差入敷金保証金	1		163,872		120,577		
6. その他			116,686		353,423		
投資その他の資産合計			324,721		525,318	1.1	200,596
固定資産合計			487,987		904,643	1.9	416,655
資産合計			35,188,993		48,638,086	100.0	13,449,093

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)		対前年比
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)						
流動負債						
1. 支払手形		12,111,243		12,736,240		
2. 工事未払金		2,713,064		3,526,938		
3. 短期借入金	1	11,750,000		14,494,900		
4. 一年内返済予定長期借入金		-		23,320		
5. 一年内償還予定社債		-		160,000		
6. 未払金		439,013		259,452		
7. 未払費用		122,479		220,752		
8. 未払法人税等		1,740,000		4,055,000		
9. 未払消費税等		64,015		162,037		
10. 前受金	1	497,555		413,125		
11. 預り金		27,946		134,536		
12. 訴訟損失引当金		67,506		-		
13. その他		1,177		3,495		
流動負債合計		29,534,002	83.9	36,189,799	74.4	6,655,797
固定負債						
1. 社債		100,000		210,000		
2. 長期借入金		70,000		46,680		
3. 退職給付引当金		9,813		15,190		
4. 役員退職慰労引当金		28,000		32,800		
固定負債合計		207,813	0.6	304,670	0.6	96,856
負債合計		29,741,816	84.5	36,494,470	75.0	6,752,654
(資本の部)						
資本金	2	1,363,800	3.9	2,074,200	4.3	710,400
資本剰余金						
資本準備金		263,900		974,300		
資本剰余金合計		263,900	0.7	974,300	2.0	710,400
利益剰余金						
1. 利益準備金		14,635		40,085		
2. 任意積立金						
別途積立金		-		3,000,000		
3. 当期末処分利益		3,804,842		6,055,031		
利益剰余金合計		3,819,477	10.9	9,095,116	18.7	5,275,639
資本合計		5,447,177	15.5	12,143,616	25.0	6,696,439
負債・資本合計		35,188,993	100.0	48,638,086	100.0	13,449,093

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	
売上高						
1. 戸建分譲売上		25,884,392		51,394,942		
2. マンション分譲売上		26,496,125		29,029,538		
3. 請負工事収入		62,742		105,760		
4. その他の不動産収入		118,558	52,561,819	193,248	80,723,490	28,161,671
			100.0		100.0	
売上原価						
1. 戸建分譲売上原価		21,306,272		41,479,129		
2. マンション分譲売上原価		22,400,707		23,112,998		
3. 請負工事原価		41,081	43,748,061	73,877	64,666,005	20,917,944
			83.2		80.1	
売上総利益			8,813,758		16,057,484	7,243,726
			16.8		19.9	
販売費及び一般管理費						
1. 支払仲介料		1,945,003		2,616,568		
2. 広告宣伝費		890,244		651,394		
3. 役員報酬		65,860		78,000		
4. 給料手当		299,927		454,997		
5. 賞与		108,346		188,208		
6. 役員退職慰労引当金 繰入額		12,200		11,000		
7. 退職給付引当金繰入 額		3,926		7,273		
8. 福利厚生費		7,802		10,493		
9. 法定福利費		62,644		89,665		
10. 旅費交通費		11,131		17,515		
11. 交際費		2,249		9,423		
12. 諸会費		5,470		6,694		
13. 通信費		21,926		32,914		
14. 事務用消耗品費		14,976		20,687		
15. 水道光熱費		7,375		9,567		
16. 減価償却費		3,383		7,001		
17. 地代家賃		25,315		53,151		
18. 支払手数料		82,380		47,450		
19. 業務代行料		23,449		42,148		
20. 支払報酬		30,162		27,083		
21. 人材募集費		33,188		48,875		
22. 租税公課		264,358		485,097		
23. 車両関係費		22,435		23,485		

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			対前年比
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
24. 修繕費		411			410			
25. リース料		22,312			32,452			
26. 保険料		3,997			7,339			
27. その他		46,720	4,017,201	7.7	75,082	5,053,982	6.3	1,036,780
営業利益			4,796,556	9.1		11,003,502	13.6	6,206,945
営業外収益								
1. 受取利息		273			344			
2. 受取配当金		548			536			
3. 安全協力会収受金		27,896			51,449			
4. 保険差益		15,335			-			
5. その他		28,492	72,547	0.2	9,147	61,478	0.1	11,068
営業外費用								
1. 支払利息		344,288			418,831			
2. 新株発行費		-			21,346			
3. 東証上場関係費		-			30,242			
4. 社債発行費		-			8,085			
5. その他		26,334	370,623	0.7	7,861	486,367	0.6	115,744
経常利益			4,498,480	8.6		10,578,613	13.1	6,080,133
特別利益								
固定資産売却益	1	-	-	-	41,588	41,588	0.0	41,588
特別損失								
1. 固定資産除却損	2	27			530			
2. 投資有価証券売却損		5,083			-			
3. 訴訟損失引当金繰入額		67,506			-			
4. 訴訟損失		-	72,617	0.2	2,494	3,024	0.0	69,592
税引前当期純利益			4,425,862	8.4		10,617,176	13.1	6,191,313
法人税、住民税及び 事業税		2,241,063			5,160,937			
法人税等調整額		128,000	2,113,063	4.0	223,900	4,937,037	6.1	2,823,974
当期純利益			2,312,799	4.4		5,680,139	7.0	3,367,339
前期繰越利益			1,492,042			524,892		967,150
中間配当額			-			150,000		150,000
当期末処分利益			3,804,842			6,055,031		2,250,189

戸建分譲売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		14,792,061	69.4	28,100,845	67.7
労務費		120,426	0.6	263,504	0.6
外注費		6,124,721	28.7	12,598,258	30.4
経費		269,062	1.3	516,521	1.3
当期完成工事原価		21,306,272	100.0	41,479,129	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

マンション分譲売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		6,125,715	27.4	7,429,130	32.1
外注費		15,847,000	70.7	15,223,365	65.9
経費		427,990	1.9	460,502	2.0
当期完成工事原価		22,400,707	100.0	23,112,998	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

請負工事原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
労務費		786	1.9	1,442	1.9
外注費		39,462	96.1	70,541	95.5
経費		832	2.0	1,893	2.6
当期完成工事原価		41,081	100.0	73,877	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(3) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,425,862	10,617,176	6,191,313
減価償却費		4,826	10,541	5,715
引当金の増減額(減少:)		77,686	57,329	135,015
受取利息及び受取配当金		822	881	58
支払利息		344,288	418,831	74,542
有形固定資産売却益		-	41,588	41,588
有形固定資産除却損		27	530	503
投資有価証券売却損		5,083	-	5,083
たな卸資産の増加額		5,594,604	8,947,434	3,352,829
前渡金の増減額(増加:)		445,166	712,795	1,157,961
営業上の差入敷金保証金の増減額(増加:)		125,684	62,044	187,729
その他流動資産の増減額(増加:)		62,376	70,966	133,343
仕入債務の増加額		6,304,656	1,438,870	4,865,785
前受金の増減額(減少:)		53,039	84,430	137,469
その他流動負債の増加額		372,901	35,028	337,872
未収及び未払消費税等の増減額		124,652	98,022	26,630
役員賞与の支払額		-	20,000	20,000
その他		10,039	21,904	11,864
小計		5,494,410	4,335,051	1,159,359
利息及び配当金の受取額		822	881	58
利息の支払額		392,804	425,822	33,017
法人税等の支払額		1,287,063	2,845,937	1,558,874
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,815,364	1,064,172	2,751,192

		前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減 (千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期積金の預入による支出		247,000	957,000	710,000
定期積金の払戻による収入		17,000	180,000	163,000
投資有価証券の売却による収入		94,759	-	94,759
有形固定資産の取得による支出		7,466	345,016	337,549
有形固定資産の売却による収入		-	159,473	159,473
その他		12,034	27,089	15,055
投資活動によるキャッシュ・フロー		154,742	989,632	834,890
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増加額		3,831,500	2,967,900	863,600
長期借入金の返済による支出		218,013	-	218,013
社債の発行による収入		-	291,914	291,914
社債の償還による支出		-	30,000	30,000
株式の発行による収入		-	1,402,829	1,402,829
借入金の担保に供している預金の減少額		200,000	-	200,000
配当金の支払額		133,412	382,686	249,273
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,680,074	4,249,956	569,882
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加額		7,340,696	4,324,496	3,016,199
現金及び現金同等物の期首残高		3,800,619	11,141,316	7,340,696
現金及び現金同等物の期末残高		11,141,316	15,465,813	4,324,496

(4) 利益処分案

区分	注記 番号	前事業年度 (株主総会承認日) 平成15年6月27日		当事業年度 (株主総会承認日) 平成16年6月24日		対前年比
		金額(千円)		金額(千円)		増減 (千円)
当期末処分利益			3,804,842		6,055,031	2,250,189
利益処分額						
1. 利益準備金		25,450		-		
2. 配当金		234,500		825,000		
3. 役員賞与金 (うち監査役賞与金)		20,000 (1,000)		38,500 (2,500)		
4. 任意積立金 別途積立金		3,000,000	3,279,950	4,500,000	5,363,500	2,083,550
次期繰越利益			524,892		691,531	166,639

配当状況

(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。

	1株当たり年間配当金					
			中間		期末	
	円	銭	円	銭	円	銭
16年3月期	65	00	10	00	55	00
15年3月期	35	00	-	-	35	00

(注) 16年3月期期末配当金の内訳 普通配当45円00銭 上場記念配当10円00銭

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券： 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>その他有価証券： 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ：時価法	同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金：個別法による原価法 貯蔵品：最終仕入原価法による原価法</p>	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産：定率法。但し平成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 7年～50年 工具器具備品 3年～15年</p>	<p>有形固定資産：定率法。但し平成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 2年～50年 車両運搬具 2年 工具器具備品 3年～20年</p>
5. 繰延資産の処理方法		<p>新株発行費：支出時に全額費用として処理しております。 平成15年8月9日付一般公募による新株式の発行は、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格で、一般投資家に販売する買取引受契約によっております。 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>
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することとしております。 (2) 訴訟損失引当金 訴訟に対する損失に備えるため、判決上の損害賠償額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
	<p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、退職給付会計に関する実務指針(中間報告)(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号)に定める簡便法(期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法)により、当期末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額の100%相当額を計上しております。</p>	<p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 同左</p>
7. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
8. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</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 ・ヘッジ対象 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 特例処理を採用している金利スワップのみのため、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	同左

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
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) 消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p> <p>(2) 自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準 「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当事業年度から同基準によっております。</p> <p>(3) 1株当たり情報 「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)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当事業年度から同基準によっております。</p>	<p>消費税等の処理方法 同左</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>—————</p>	<p>(損益計算書関係) 前事業年度まで独立掲記しておりました「保険差益」(当営業年度発生高1,681千円)は、営業外収益総額の10/100以下となったため財務諸表等規則第90条に基づき当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p>
<p>(キャッシュ・フロー関係)</p> <p>1. 前事業年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「未収消費税等の増加額」(28,805千円)は重要性が増加したため、当事業年度より区分掲記いたしました。</p> <p>2. 前事業年度において、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「定期積金の預入による支出」(29,000千円)は重要性が増加したため、当事業年度より区分掲記いたしました。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)																																																								
<p>1 担保に供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通預金</td> <td style="text-align: right;">223,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">232,495千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,239,413千円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">28,237千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,723,146千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,582,000千円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">299,815千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,881,815千円</td> </tr> </table> <p>2 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">24,000,000株</td> </tr> </table> <p>発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">6,700,000株</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務 保証債務 当社の物件購入者について、金融機関からの借入に対し次の債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">保証先</th> <th style="width: 25%;">金額(千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)東京シティファイナンス</td> <td style="text-align: center;">1,579,500</td> <td>購入資金つなぎ融資</td> </tr> </tbody> </table>	普通預金	223,000千円	販売用不動産	232,495千円	仕掛販売用不動産	14,239,413千円	差入敷金保証金	28,237千円	合計	14,723,146千円	短期借入金	11,582,000千円	前受金	299,815千円	合計	11,881,815千円	普通株式	24,000,000株	普通株式	6,700,000株	保証先	金額(千円)	内容	(株)東京シティファイナンス	1,579,500	購入資金つなぎ融資	<p>1 担保に供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">237,300千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,979,124千円</td> </tr> <tr> <td>差入敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">10,300千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,226,725千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,003,900千円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">114,460千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,118,360千円</td> </tr> </table> <p>2 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">53,600,000株</td> </tr> </table> <p>発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">15,000,000株</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務 保証債務 当社の物件購入者について、金融機関からの借入に対し次の債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">保証先</th> <th style="width: 25%;">金額(千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)東京シティファイナンス</td> <td style="text-align: center;">300,000</td> <td>購入資金つなぎ融資</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行とコミットメントラインを締結しております。この契約に基づく当事業年度末の借入実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">113,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">387,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	237,300千円	仕掛販売用不動産	14,979,124千円	差入敷金保証金	10,300千円	合計	15,226,725千円	短期借入金	14,003,900千円	前受金	114,460千円	合計	14,118,360千円	普通株式	53,600,000株	普通株式	15,000,000株	保証先	金額(千円)	内容	(株)東京シティファイナンス	300,000	購入資金つなぎ融資	貸出コミットメントの総額	500,000千円	借入実行残高	113,000千円	差引額	387,000千円
普通預金	223,000千円																																																								
販売用不動産	232,495千円																																																								
仕掛販売用不動産	14,239,413千円																																																								
差入敷金保証金	28,237千円																																																								
合計	14,723,146千円																																																								
短期借入金	11,582,000千円																																																								
前受金	299,815千円																																																								
合計	11,881,815千円																																																								
普通株式	24,000,000株																																																								
普通株式	6,700,000株																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																							
(株)東京シティファイナンス	1,579,500	購入資金つなぎ融資																																																							
販売用不動産	237,300千円																																																								
仕掛販売用不動産	14,979,124千円																																																								
差入敷金保証金	10,300千円																																																								
合計	15,226,725千円																																																								
短期借入金	14,003,900千円																																																								
前受金	114,460千円																																																								
合計	14,118,360千円																																																								
普通株式	53,600,000株																																																								
普通株式	15,000,000株																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																							
(株)東京シティファイナンス	300,000	購入資金つなぎ融資																																																							
貸出コミットメントの総額	500,000千円																																																								
借入実行残高	113,000千円																																																								
差引額	387,000千円																																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)										
<p>1</p>	<p>1 固定資産売却益は旧本社売却に伴うものであり次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">40,000千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,588千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,588千円</td> </tr> </table>	土地	40,000千円	建物	1,588千円	合計	41,588千円				
土地	40,000千円										
建物	1,588千円										
合計	41,588千円										
<p>2 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%;">工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">27千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27千円</td> </tr> </table>	工具器具備品	27千円	合計	27千円	<p>2 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;">332千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">198千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">530千円</td> </tr> </table>	建物	332千円	工具器具備品	198千円	合計	530千円
工具器具備品	27千円										
合計	27千円										
建物	332千円										
工具器具備品	198千円										
合計	530千円										

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
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3月31日現在)	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16年3月31日現在)
現金及び預金勘定 11,514,316千円	現金及び預金勘定 16,165,813千円
預入期間が3ヶ月を超える定期積金 150,000千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金 700,000千円
担保に供している普通預金 223,000千円	
現金及び現金同等物 11,141,316千円	現金及び現金同等物 15,465,813千円

リース取引

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">14,222</td> <td style="text-align: center;">7,006</td> <td style="text-align: center;">7,215</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">14,222</td> <td style="text-align: center;">7,006</td> <td style="text-align: center;">7,215</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	14,222	7,006	7,215	合計	14,222	7,006	7,215	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">14,222</td> <td style="text-align: center;">9,851</td> <td style="text-align: center;">4,371</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">14,222</td> <td style="text-align: center;">9,851</td> <td style="text-align: center;">4,371</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	14,222	9,851	4,371	合計	14,222	9,851	4,371
	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	14,222	7,006	7,215																						
合計	14,222	7,006	7,215																						
	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	14,222	9,851	4,371																						
合計	14,222	9,851	4,371																						
(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。	(注) 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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,844千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,371千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">7,215千円</td> </tr> </table>	1年内	2,844千円	1年超	4,371千円	合計	7,215千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,844千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,526千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,371千円</td> </tr> </table>	1年内	2,844千円	1年超	1,526千円	合計	4,371千円												
1年内	2,844千円																								
1年超	4,371千円																								
合計	7,215千円																								
1年内	2,844千円																								
1年超	1,526千円																								
合計	4,371千円																								
(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。	(注) 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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,953千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,953千円</td> </tr> </table>	支払リース料	2,953千円	減価償却費相当額	2,953千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,844千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,844千円</td> </tr> </table>	支払リース料	2,844千円	減価償却費相当額	2,844千円																
支払リース料	2,953千円																								
減価償却費相当額	2,953千円																								
支払リース料	2,844千円																								
減価償却費相当額	2,844千円																								
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りしております。	同左																								

有価証券

有価証券

1. その他有価証券で時価のあるもの
前事業年度（平成15年3月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（平成16年3月31日）
該当事項はありません。

2. 前事業年度及び当事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度 （自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）			当事業年度 （自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）		
売却額 （千円）	売却益の合計 （千円）	売却損の合計 （千円）	売却額 （千円）	売却益の合計 （千円）	売却損の合計 （千円）
94,759	-	5,083	-	-	-

3. 時価のない主な有価証券の内容及び貸借対照表計上額

	前事業年度（平成15年3月31日）	当事業年度（平成16年3月31日）
	貸借対照表計上額（千円）	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く）	14,250	14,250

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

前事業年度（平成15年3月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（平成16年3月31日）
該当事項はありません。

デリバティブ取引

前事業年度（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容及び利用目的

将来の金利変動によるリスクをヘッジする目的で、金利キャップ取引を利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

当社は金利変動リスクのヘッジ及び資金調達コストの削減を目的として、デリバティブ取引を利用する方針であり、投機目的に単独で利用することはありません。

(3) 取引に係るリスクの内容

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。当社は信頼度の高い金融機関のみを相手として取引を行っており、取引相手等が倒産等によって契約不履行となるいわゆる信用リスクは極めて低いと考えられます。

(4) 取引に係るリスクの管理体制

当社は、取締役管理部長及び管理部財務担当者が上記リスクを管理しており、経営陣へも取引の都度及び定期的に報告することでリスク管理に万全を期しております。

(5) その他

「取引の時価等に関する事項」における契約額等は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量または信用リスク量を示すものではありません。

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況
金利関連

区分	種類	前事業年度 (平成15年3月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利キャップ取引 買建	300,000	-	1	22
	合計	300,000	-	1	22

(注) 1. 時価の算定方法

取引金融機関提示の時価評価額によっております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引については、注記の対象から除いております。

当事業年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容及び利用目的

将来の金利変動によるリスクをヘッジする目的で、金利キャップ取引を利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

当社は金利変動リスクのヘッジ及び資金調達コストの削減を目的として、デリバティブ取引を利用する方針であり、投機目的に単独で利用することはありません。

(3) 取引に係るリスクの内容

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。当社は信頼度の高い金融機関のみを相手として取引を行っており、取引相手等が倒産等によって契約不履行となるいわゆる信用リスクは極めて低いと考えられます。

(4) 取引に係るリスクの管理体制

当社は、取締役管理部長及び管理部財務担当者が上記リスクを管理しており、経営陣へも取引の都度及び定期的に報告することでリスク管理に万全を期しております。

(5) その他

「取引の時価等に関する事項」における契約額等は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量または信用リスク量を示すものではありません。

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況
金利関連

区分	種類	当事業年度 (平成16年3月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利キャップ取引 買建	300,000	-	-	1
	合計	300,000	-	-	1

(注) 1. 時価の算定方法

取引金融機関提示の時価評価額によっております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引については、注記の対象から除いております。

退職給付

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
退職給付債務(千円)	9,813	15,190
退職給付引当金(千円)	9,813	15,190

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
退職給付費用(千円)	4,842	8,884
勤務費用(千円)	4,842	8,884

4. 退職給付債務の計算基礎

退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務としております。

税効果会計

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)																																				
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">140,200</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認額</td> <td style="text-align: right;">24,800</td> </tr> <tr> <td>訴訟損失引当金繰入否認</td> <td style="text-align: right;">28,400</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">193,400</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">3,300</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">11,400</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,700</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">208,100</td> </tr> </table>		(千円)	未払事業税否認	140,200	未払費用否認額	24,800	訴訟損失引当金繰入否認	28,400	小計	193,400	退職給付引当金損金算入限度超過額	3,300	役員退職慰労引当金	11,400	小計	14,700	繰延税金資産計	208,100	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">327,000</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認額</td> <td style="text-align: right;">54,200</td> </tr> <tr> <td>預り金益金加算額</td> <td style="text-align: right;">31,700</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">412,900</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">5,800</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">13,300</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,100</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">432,000</td> </tr> </table>		(千円)	未払事業税否認	327,000	未払費用否認額	54,200	預り金益金加算額	31,700	小計	412,900	退職給付引当金損金算入限度超過額	5,800	役員退職慰労引当金	13,300	小計	19,100	繰延税金資産計	432,000
	(千円)																																				
未払事業税否認	140,200																																				
未払費用否認額	24,800																																				
訴訟損失引当金繰入否認	28,400																																				
小計	193,400																																				
退職給付引当金損金算入限度超過額	3,300																																				
役員退職慰労引当金	11,400																																				
小計	14,700																																				
繰延税金資産計	208,100																																				
	(千円)																																				
未払事業税否認	327,000																																				
未払費用否認額	54,200																																				
預り金益金加算額	31,700																																				
小計	412,900																																				
退職給付引当金損金算入限度超過額	5,800																																				
役員退職慰労引当金	13,300																																				
小計	19,100																																				
繰延税金資産計	432,000																																				
<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間に生じた差異原因の項目別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">42.0%</td> </tr> <tr> <td>同族会社の留保金課税</td> <td style="text-align: right;">5.1%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.2%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.1%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.3%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">47.7%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	42.0%	同族会社の留保金課税	5.1%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%	住民税均等割	0.1%	その他	0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.7%	<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間に生じた差異原因の項目別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">42.0%</td> </tr> <tr> <td>同族会社の留保金課税</td> <td style="text-align: right;">4.2%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.3%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.1%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.1%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">46.5%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	42.0%	同族会社の留保金課税	4.2%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	住民税均等割	0.1%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.5%												
法定実効税率 (調整)	42.0%																																				
同族会社の留保金課税	5.1%																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%																																				
住民税均等割	0.1%																																				
その他	0.3%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.7%																																				
法定実効税率 (調整)	42.0%																																				
同族会社の留保金課税	4.2%																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%																																				
住民税均等割	0.1%																																				
その他	0.1%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.5%																																				
<p>3. 地方税法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日に交付されたことに伴い、当期の繰延税金資産の計算(ただし、平成16年4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、前期の42.0%から40.7%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額が486千円減少し、当期に計上された法人税等調整額が同額増加しております。</p>																																					

持分法損益等

	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
関連会社に対する投資の金額(千円)	-	-
持分法を適用した場合の投資の金額(千円)	-	-
持分法を適用した場合の投資利益の金額(千円)	25,687	-

(注) 前事業年度の下期において関連会社に対する議決権の当社所有割合が低下したことに伴い、当該会社は関連会社に該当しないこととなり、前事業年度の持分法適用した場合の投資利益の金額は、関連会社に該当する平成14年9月30日までの持分法損益を記載しております。

関連当事者との取引

前事業年度（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	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	西河洋一 (注1)	-	-	当社 代表取締役	(被所有) 直接 51.1	-	-	当社金融機 関借入に対 する債務保 証(注1)	70,000	-	-
	釜田 卓 (注2)	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.9	-	-	当社金融機 関借入に対 する債務保 証(注2)	154,500	-	-

(注) 1. 当社は、銀行借入に対して代表取締役西河洋一より債務保証を受けています。なお、保証料の支払いは行っておりません。

2. 釜田卓は、平成14年10月31日付で当社取締役を退任したため退任日の銀行借入に対する債務保証残高を記載しております。なお、同氏への保証料の支払は行っておりません。また、期末日現在の債務保証残高はありません。

当事業年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容 又は職業	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	西河洋一 (注1)	-	-	当社 代表取締役	(被所有) 直接 41.0	-	-	当社金融機 関借入に対 する債務保 証(注1)	70,000	-	-
	腰高宏之	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.1	-	-	当社物件の 販売(注 3)	29,633	-	-
	福山博之	-	-	当社常勤監 査役	(被所有) 直接 0.1	-	-	請負工事 (注3)	12,380	-	-
役員及びその近 親者が議決権の 過半数を所有し ている会社等 (当該会社等の 子会社を含む)	伏見管理 サービス ㈱(注4)	東京都 西東京市	40,000	不動産管理 業	(被所有) 直接 4.7	-	-	旧本社土地 及び建物の 売却(注 5)	163,809	-	-

(注) 1. 当社は、銀行借入に対して代表取締役西河洋一より債務保証を受けています。なお、保証料の支払いは行っておりません。

2. 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

腰高宏之への当社物件の販売価格及び福山博之への請負工事価格については、原価に当社内規に従い一定の利益を加えて決定しております。また、両名との取引については取締役会の承認を得ております。

4. 伏見管理サービス㈱は、当社代表取締役西河洋一の近親者が自己の計算により取得している会社の子会社に該当します。

5. 旧本社土地及び建物の売却については、不動産鑑定士による鑑定価額を参考に決定しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
1株当たり純資産額	810円03銭	1株当たり純資産額	807円01銭
1株当たり当期純利益金額	342円21銭	1株当たり当期純利益金額	390円92銭
		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	381円55銭
<p>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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当事業年度から「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)を適用しております。</p> <p>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、影響はありません。</p>		<p>平成15年5月20日付をもって普通株式1株につき2株に分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりになります。</p> <p>1株当たり純資産額 405円01銭 1株当たり当期純利益金額 171円10銭</p>	

(注) 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4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,312,799	5,680,139
普通株主に帰属しない金額(千円)	20,000	38,500
(うち利益処分による役員賞与金(千円))	(20,000)	(38,500)
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,292,799	5,641,639
期中平均株式数(千株)	6,700	14,431
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	-	354
(うち新株予約権(千株))	-	(354)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数1,730個)これらの詳細は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)												
<p>平成15年2月12日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>1. 平成15年5月20日付けをもって普通株式1株につき2株に分割します。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式 6,700千株</p> <p>(2) 分割方法 平成15年3月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割します。</p> <p>2. 配当起算日 平成15年4月1日 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における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期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>前事業年度</th> <th>当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 243円77銭</td> <td>1株当たり純資産額 405円01銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額 89円06銭</td> <td>1株当たり当期純利益金額 171円10銭</td> </tr> </tbody> </table>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額 243円77銭	1株当たり純資産額 405円01銭	1株当たり当期純利益金額 89円06銭	1株当たり当期純利益金額 171円10銭	<p>平成16年2月20日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>1. 平成16年5月20日付けをもって普通株式1株につき2株に分割します。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式 15,000千株</p> <p>(2) 分割方法 平成16年3月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割します。</p> <p>2. 配当起算日 平成16年4月1日 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における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期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>前事業年度</th> <th>当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 202円51銭</td> <td>1株当たり純資産額 403円50銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額 85円55銭</td> <td>1株当たり当期純利益金額 195円46銭</td> </tr> </tbody> </table>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額 202円51銭	1株当たり純資産額 403円50銭	1株当たり当期純利益金額 85円55銭	1株当たり当期純利益金額 195円46銭
前事業年度	当事業年度												
1株当たり純資産額 243円77銭	1株当たり純資産額 405円01銭												
1株当たり当期純利益金額 89円06銭	1株当たり当期純利益金額 171円10銭												
前事業年度	当事業年度												
1株当たり純資産額 202円51銭	1株当たり純資産額 403円50銭												
1株当たり当期純利益金額 85円55銭	1株当たり当期純利益金額 195円46銭												

5. 生産、契約及び販売の状況

(1) 生産実績

当事業年度の生産実績を事業の品目別に示すと、次のとおりであります。

品目別	件数	金額(千円)	前年同期比(%)
戸建分譲	1,789棟	50,790,541	196.3
マンション分譲	1,216戸	28,475,845	101.8
請負工事	9棟	105,760	168.6
合計		79,372,146	147.2

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 受注状況

当社は見込み生産を行っているため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業の品目別に示すと、次のとおりであります。

品目別	件数	金額(千円)	前年同期比(%)
戸建分譲	1,822棟	51,394,942	198.6
マンション分譲	1,262戸	29,029,538	109.6
請負工事	9棟	105,760	168.6
その他の不動産収入		193,248	163.0
合計		80,723,490	153.6

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

6 . 役員の異動

(1) 代表者の異動

該当事項はありません。

(2) その他の役員の異動

新任監査役候補

常勤監査役 宮尾 建夫

(3) 就任予定日

平成16年 6 月24日