

平成16年3月期 中間決算短信（連結）

平成15年11月18日

会社名 株式会社 新日本建物
 コード番号 8893
 (URL <http://www.kksnt.co.jp/>)

登録銘柄
 本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 代表取締役社長
 氏名 村上 三郎
 問い合わせ先 責任者役職名 取締役管理本部長
 氏名 相馬 聡

TEL (03) 5227-5605

決算取締役会開催日 平成15年11月18日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 15年9月中間期の連結業績（平成15年4月1日～平成15年9月30日）

(1) 連結経営成績 (百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年9月中間期	20,994	(36.0)	352	(-)	83	(-)
14年9月中間期	15,432	(51.0)	1,059	(-)	1,503	(-)
15年3月期	57,004		3,079		2,260	

	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9月中間期	15	(-)	1	09	-	-
14年9月中間期	901	(-)	124	19	-	-
15年3月期	1,232		169	73	-	-

(注) 持分法投資損益 15年9月中間期 -百万円 14年9月中間期 -百万円 15年3月期 -百万円
 期中平均株式数(連結) 15年9月中間期 14,520,000株 14年9月中間期 7,260,000株 15年3月期 7,260,000株
 (当社は平成15年5月20日付をもって、1株を2株に分割しておりますが、平成15年9月中間期の期中平均株式数及び1株当たり中間純利益の計算にあたっては、期首に分割が行われたものとして計算しております。)
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、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) 連結財政状態

	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9月中間期	28,175	4,494	16.0	309	53
14年9月中間期	35,839	2,542	7.1	350	21
15年3月期	38,438	4,665	12.1	642	64

(注) 期末発行済株式数(連結) 15年9月中間期 14,520,000株 14年9月中間期 7,260,000株 15年3月期 7,260,000株

(3) 連結キャッシュ・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
15年9月中間期	3,894	0	529	8,499
14年9月中間期	1,391	143	4,221	3,915
15年3月期	14,071	338	11,539	11,865

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 5社 持分法適用非連結子会社数 -社 持分法適用関連会社数 -社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) -社 (除外) -社 持分法(新規) -社 (除外) -社

2. 16年3月期の連結業績予想（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	44,200	530	250

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 17円22銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいてあります。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることをご通知おき下さい。

企業集団の状況

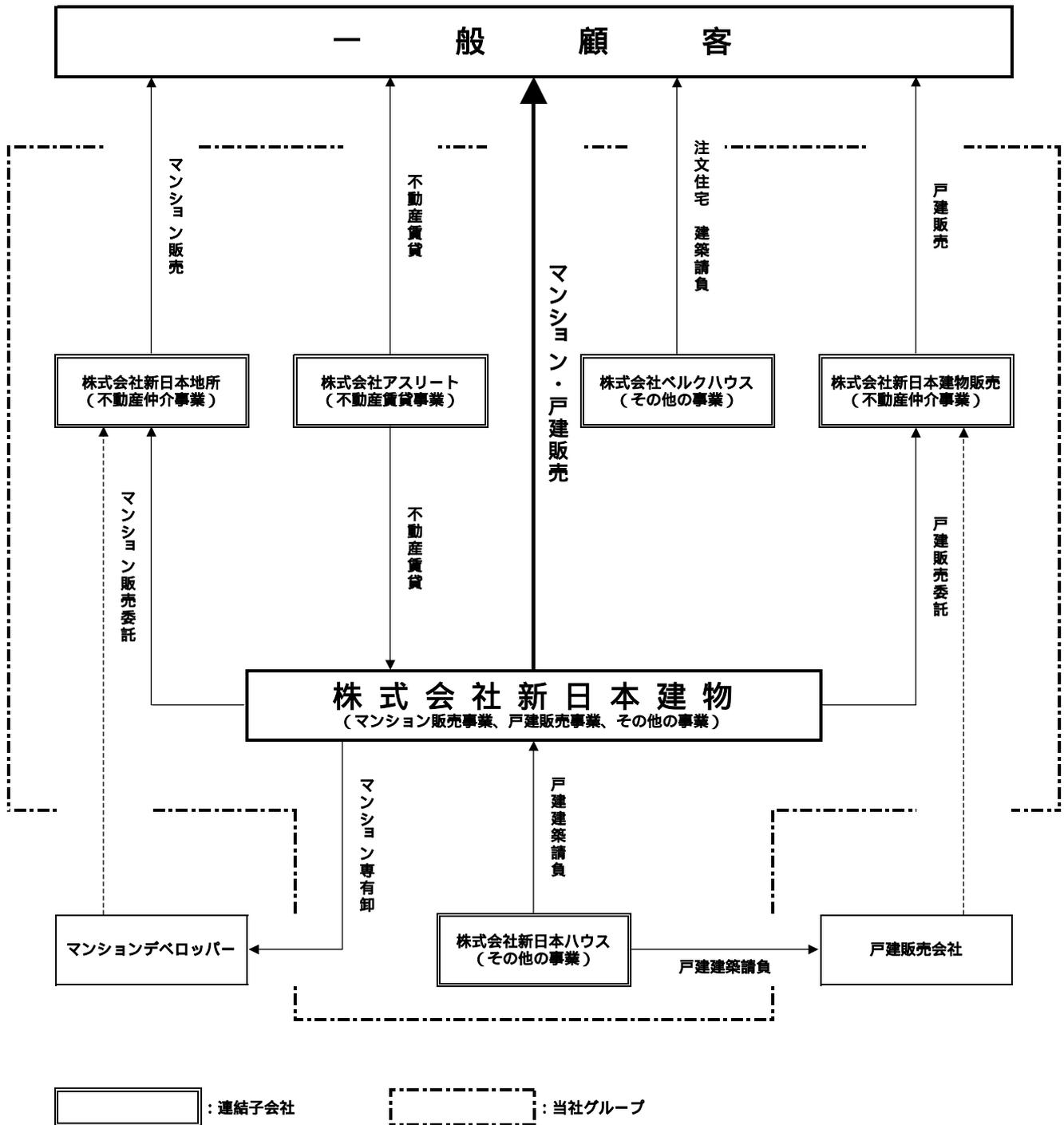
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社および子会社7社により構成されており、東京都・神奈川県を中心とする1都3県におけるマンション・戸建住宅の分譲販売、事務所ビル・アパートの賃貸およびマンション・戸建住宅の仲介を主な事業の内容としております。

当社グループの事業の内容および事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

マンション販売事業	主要な商品は、1都3県におけるファミリータイプの分譲マンションであります。当社が、事業用地の情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、地主の方との等価交換事業によるトータル・コンサルティングを行っております。
戸建住宅販売事業	主要な商品は、多摩地区を中心とし、支店展開を行っている武蔵野地区における建売住宅であります。当社が、事業用地の情報収集、調査、企画、建物の保守等を一貫して行い、住宅金融公庫の高耐久性基準を超える当社独自の仕様を標準化し、コミュニティー創造をテーマに街づくりを展開しております。
不動産賃貸事業	連結子会社の㈱アスリートが、同社の所有する事務所・店舗ビルおよびアパートを直接個人および企業に賃貸しております。
不動産仲介事業	連結子会社の㈱新日本地所および㈱新日本建物販売が、当社が分譲するマンション・建売住宅をはじめ、同業他社の新築分譲住宅および中古住宅の仲介および販売代理を行っております。
その他の事業	連結子会社の㈱新日本ハウスが、当社が分譲する建売住宅等の建築請負をしております。また、㈱ベルクハウスが注文住宅の建築を、当社が戸建住宅のリフォーム工事等を行っております。

事業の系統図



経営方針、経営成績および財政状態

1. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営理念における最も大切なキーワードは『変わること、変わらぬこと』であります。

『変わること』とは、時代に合った社会貢献の方法を常に模索し続けることであります。グループにおける事業のカテゴリー、新しい暮らしの在り方、これらを積極的かつ柔軟な思考で創造していくことが、社会のニーズに応えるために必要不可欠なことであると考えております。

また『変わらぬこと』とは、創業以来当社が大切にしております4つの満足、すなわち「株主」「顧客」「取引先」「社員」の4者の高い満足を追及し実現させることに集約されます。厳選志向型の消費社会へと環境が変化してゆく中であって、常に住む人々に満足していただける良質な住宅を供給し続けることが当社および当業界の社会的使命と捉えております。

この二つの理念を融合させながらお客様に満足していただける仕事をするを、新日本建物グループのコーポレートスタンスとして取り組んでおります。

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考えており、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針とし、各期の業績や社会情勢を勘案して検討してまいります。なお、当中間期より株主優待制度（当社オリジナル特製ワインの贈呈）を導入するなど、株主の皆様への積極的な還元を図っております。

内部留保資金につきましては、経営環境の目まぐるしい変化に対応すべく財務体質強化のために備えるとともに、一層の事業拡大と収益性の向上に役立てることにより、株式の価値を高めてまいりたいと考えております。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、平成15年5月20日付をもって普通株式1株を2株に分割し、さらに平成15年7月22日付をもって1単元の株式数を1,000株から100株に変更するなど、積極的に投資単位の引下げを図ってまいりました。

その結果、平成15年9月30日現在の当社の株主数は、平成15年3月31日現在の444名から2,127名へと飛躍的に増加し、そのうち個人株主が2,036名をも占めることとなりました。

今後も投資単位の動向を注視し、実施にかかる費用と効果の兼ね合いや既存株主の皆様利益を守ることなどを、慎重に判断しながら適宜検討してまいりたいと存じます。

(4) 中期的な経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、企業体質強化に向けて次のような効率重視型の経営戦略を展開し、「量から質への転換」を推進するための3ヶ年中期経営計画をスタートさせました。

第1は、主力事業であるマンション販売・戸建販売事業において、これまでの自社分譲拡大路線から共同事業方式による高収益型事業スキームの構築などによって、利益率重視への転換を図っていくものです。当社は利益の内部留保が決して充分とはいえないため、多額の資金を要する不動産開発事業におけるリスクを最小限に抑えながら、最大の利潤を追求することをテーマとして掲げているものであります。

第2に、この主力事業に続く第3の柱となりうる「土地の有効活用コンサルティング事業」や「医療・介護施設事業」「注文住宅請負」「住宅リフォーム事業」など、収益性の高い新規事業を大きく育成しながら経営基盤の安定化を図ると同時に、主力事業と合せた各事業の有機的な発展を目指すものであります。

第3に、これらの事業を効率よく組み合わせることによって収益を平準化し、過大な負債体質を是正することを目標とするものであります。

こうした施策の結果としての当初業績数値目標は以下の通りであります。

	連結売上高	連結経常利益	売上高経常利益率	自己資本比率
平成16年3月期	53,765百万円	2,000百万円	3.7%	平成18年3月期に 18.0%
平成17年3月期	57,117百万円	2,500百万円	4.4%	
平成18年3月期	58,322百万円	3,000百万円	5.1%	

このうち、前期末において既に有利子負債の削減を達成し、当中間期には連結・単体ともに経常黒字への転換を果たしました。さらに、新規事業においても、有効活用コンサルティング事業の営業拠点を柏市に設置し、千葉県はもとより北関東一円を営業地域とした活動を開始、また注文住宅のベルクハウスシリーズの受注がほぼ予定通りに進捗し、第2営業年度での経常黒字が確保できる見通しとなっているなど、一部の計画は順調に推移しております。

しかしながら、前期末に生じたマンション完成在庫の存在は、次期に向けた営業活動における障壁となり、値引販売等を余儀なくされての処分には予想以上の時間と労力を割かざるを得ませんでした。特に、回転率重視の事業スキームにはこれまで以上の用地仕入強化を図ることが急務でありましたが、先に述べた在庫販売活動に注力したため事業部の再構築に着手するまでに相当の時間を要することとなりました。このような原因により、マンション販売事業における当期および来期販売用の棚卸資産の仕入れが、当初の計画に比べ大幅に下回っております。

さらに、戸建販売事業においても、前期に当期分の棚卸資産を前倒し販売した分をカバーすべく用地仕入活動に注力してまいりましたが、特に主力地域である多摩地区での競争が激化していることなどから、仕入計画の進捗に同様の遅れが生じております。

こうした事態をふまえ、当社ではマンション販売事業の再構築を行い、用地仕入部門を1部体制から2部体制に戻し、子会社の用地仕入部門を当社に統合して人員増強を図り、事業管理部門を独立して権限を強化し、プロジェクト単位での製造から販売に至る一貫した利益管理体制を敷き、マーケティングを強化して地域特性や顧客ターゲットの絞込みを行い、商品企画の差別化を徹底する、などの対策を講じることといたしま

した。これに合せて、当社のマンション営業部門を子会社の㈱新日本地所と統合して販売専任部門とし、経営資源の集中と業務の効率化を図っております。

一方、戸建販売事業においては、これまで回転率を重視するあまり慎重になっていた、50棟を超える大型現場の事業化についても積極的に取り組むことと、小規模現場を多数こなすことによる非効率性を改善し、さらには、子会社の㈱新日本ハウスと共同で施工単価の低減に努めることで建築コストの圧縮を図り、用地購入時における価格競争力の向上につなげる努力をしております。そして、マンション販売事業と同様に、地域や顧客ターゲットの特性を捉えた商品企画を追及することが重要であると認識しております。また、先に記載のとおり千葉県などの未進出地域における事業の可能性は、フィールドを特定するものではなく、当然戸建販売事業においても視野に入れて探っていくものであります。

このように、厳しい状況においてこそ「原点回帰」をスローガンに、全グループ会社を含めた事業の再構築を推進し、『在庫ゼロ』という基本戦略を再度徹底してまいります。

なお、現在取り組んでおりますこれらの施策による効果は、来期以降の営業収益に寄与してくる見込です。「量から質への転換」を確実に果たすべく、3ヶ年計画の初年度にあたる当期は、体制を立て直すことを最優先するべきとの判断に止む無く至りました。つきましては、誠に遺憾ながら、期初の業績予想を下方修正させて頂くとともに、計画達成の最終年度を一年延長いたしたく、株主の皆様には何卒ご理解を賜りますよう御願ひ申し上げます。

(5) 会社の経営管理組織の整備等（コーポレート・ガバナンスの充実）に関する施策

当社が経営理念として掲げる4つの満足、すなわち「株主」「顧客」「取引先」「社員」の満足を実現していくために、その前提として、お客様の要求に応えるスキルがあること、株主の皆様へ配慮した施策を講じていること、安定・継続していく企業であること、そして公平で透明性の高い健全経営がなされていることが条件となります。現段階において、当社はいずれの条件もクリアしているものと認識しておりますが、常にこうしたスタンスを企業活動の規範として社会的な信頼に応えられるよう努力してまいります。

社内の体制といたしましては、事業チャンスを逃さない意思決定の迅速化と責任の明確化を重視していることから、少人数の取締役による経営管理組織としております。取締役会は毎月2回開催され、ここで業務執行および事業活動の報告を密に行うことによって、内在するリスクの顕在化と情報の共有化を図り、透明性の高い組織づくりを目指しております。

制度といたしましては、当社およびグループ各社において監査役制度を採用しております。このうち当社では、社外監査役3名（うち2名が常勤監査役）で構成される監査役会が、取締役会とその他の社内重要会議に出席して意見を述べるほか、会計監査人である監査法人（中央青山監査法人）より定期的にヒアリングを行いながら会計監査を実施し、さらに各事業部の業務責任者との面談を定期的に行ううえで社内の問題点等を取締役会および社長に報告しております。またグループ各社への調査も積極的に行うなど、十分にその監督機能を果たしております。

さらに、情報開示・広報活動におきましては、当社ホームページ上での決算情報やニュースリリースに関する電子開示を早期に実施しており、株主や投資家の皆様をはじめ多くの方々に対するタイムリーかつ公平なディスクロージャーを心掛けております。

(6) その他、会社の経営上の重要な事項

1 株当たり指標遡及修正値(連結)

決算短信(連結)に記載されている1株当たり指標を平成15年9月中間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になります。

	平成16年3月期		平成15年3月期			
	中 間		中 間		期 末	
	円	銭	円	銭	円	銭
1株当たり中間(当期)純利益	1	09	62	10	84	86
1株当たり株主資本	309	53	175	11	321	32
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	希薄化効果を有している潜在株式がないため記載しておりません。		中間純損失が計上されており、また、潜在株式がないため記載しておりません。		潜在株式がないため記載しておりません。	

(注)平成15年9月中間期に株式分割を実施

効力発生日 平成15年5月20日 分割比率 1:2

2. 経営成績および財政状態

(1) 経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、米国経済における株価回復に牽引される形で、日経平均株価が1万円台を維持し、完全失業率の低下や、企業倒産件数の減少など、一部景況感に明るい兆しが見られ、緩やかな景気回復トレンドのなかで推移いたしました。

不動産・住宅産業界におきましては、相次ぐ大型物件の供給による市場飽和感や、消費者の住宅取得意欲の低下に伴い、新規供給戸数は抑制され、モデルルームへの来訪者数が減少傾向にあるなど、未だ厳しい状況が続いております。また、この12月に期限を迎える住宅ローン減税制度につきましても、延長へ向けての議論はあるものの、その規模が縮小される見通しであるなど、今後も厳しい経営環境が続いていくものと考えられます。

このような状況のもと、当社は全社一丸となって期首の完成在庫の一掃に努めてまいりました。連結ベースで期首にマンション・戸建併せて169件・53億48百万円あった完成在庫は、ほぼ一掃することができ、当中間連結会計期間末には56件・18億9百万円まで減少しております。

これらの在庫処分に伴い、売上高は計画をやや下回ったものの、販売経費等の抑制により損失をカバーすることができました。

その結果、当中間連結会計期間の売上高は209億94百万円で前年同期比36.0%の増収となりました。経常利益は83百万円(前年同期比15億86百万円増)、中間純利益につきましては15百万円(前年同期比9億17百万円増)となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。

(マンション販売事業)

当中間連結会計期間は、東京都城西地区を中心に事業用地の取得を進め、他社との共同事業方式による開発・分譲を中心に事業を展開してまいりました。

販売面におきましては、都心型の大規模マンションとしてその立地・商品企画・価格とすべての面においてご好評をいただいた「NEWTON PLACE（ニュートンプレイス 全989戸）」（東京都江東区）第2期、日野市最大級のプロジェクトとして注目を集めた「NEURO CITY（ニューロシティ 全707戸）」（東京都日野市）の大規模共同事業物件を中心に、自社分譲マンションは5棟・360戸（前年同期比3棟・207戸増）が完成引渡しとなり、133億98百万円の売上高を計上いたしました。このほか、他デベロッパーに対するマンション用地2件の販売とその附帯業務請負等により、マンション販売事業の合計売上高は154億71百万円（前年同期比96.7%増）となりました。営業利益につきましては、広告宣伝費など販売経費の削減に努めた結果、7億49百万円（前年同期比17億95百万円増）となりました。

（戸建販売事業）

当中間連結会計期間は、これまで同様、東京多摩地区を中心に地域密着型の営業活動を進めるとともに、東京23区内においても積極的に用地仕入活動を行ってまいりました。

販売面におきましては、「ルネタウン八王子南（全14棟）」、「ルネタウン調布つつじヶ丘（全10棟）」、「ルネタウン鶴瀬（全15棟）」第2期など、108棟・6区画（前年同期比39棟減）を販売し、売上高が48億26百万円（前年同期比29.6%減）、営業利益が2億22百万円（前年同期比44.4%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当中間連結会計期間は、平成15年2月に事務所ビル1棟を売却したことなどから、売上高は1億21百万円（前年同期比15.4%減）となり、さらに一部の賃貸用資産に修繕費用などが発生したため、営業利益は59百万円（前年同期比26.9%減）となりました。

（不動産仲介事業）

当中間連結会計期間は、マンション販売取扱件数が192件で前年同期比11件の減少となったこと、また受託手数料の戸当り単価が低下したことなどが影響し、全体で201件（前年同期比9件減）・3億16百万円（前年同期比42.4%減）の売上となりました。また広告宣伝費など販売経費の削減に努めたものの、営業費用は前年同期比14.8%の減少に止まったため、営業利益は15百万円（前年同期比92.0%減）となりました。

（その他の事業）

当中間連結会計期間は、注文住宅建築請負の棟数増加などにより、売上高は29億15百万円（前年同期比45.0%増）となったものの、請負物件の完成・引渡が下期に偏っていること、また当社のプロパティ・マネジメント部の設立および㈱ベルクハウスの人員増加に伴い人件費負担などを吸収しきれず、営業損失は81百万円（前年同期比48千円減）となりました。

(2) 財政状態

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)

当中間連結会計期間における営業活動による現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、38億94百万円の減少(前年同期は13億91百万円の減少)となりました。これは主に、売上債権が19億0百万円、棚卸資産が48億54百万円それぞれ減少した一方、仕入債務が93億46百万円減少したこと、法人税等の支払額が10億27百万円あったこと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)

当中間連結会計期間における投資活動による資金は、投資有価証券の売却による収入が54百万円ありましたが、有形固定資産および投資有価証券の取得による支出等で相殺され、結果としてほとんど増減はありませんでした(前年同期は1億43百万円の減少)。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動による資金は、5億29百万円の増加(前年同期は42億21百万円の減少)となりました。これは主に、短期借入金の純増額が、長期借入金の純減額を上回ったことによるものであります。

これらの結果、当中間連結会計期間末における連結ベースの資金は、前連結会計年度末に比べ33億65百万円減少し、84億99百万円となりました。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成14年9月期	平成15年9月期	平成15年3月期
自己資本比率(%)	7.1	16.0	12.1
時価ベースの自己資本比率(%)	26.3	22.2	18.5
債務償還年数(年)	-	-	1.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-	17.0

(注) 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しており、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「-」で表示しております。

- ・自己資本比率：自己資本 / 総資産
- ・時価ベースの自己資本比率：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

株式時価総額は、中間期末(期末)株価終値×中間期末(期末)発行済株式数により算出しております。

営業キャッシュ・フローは、中間連結(連結)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、中間連結(連結)財務諸表に計上されている負債のうち、利息を支払っている全ての負債を対象としております。

利払いは、中間連結(連結)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。

(3) 通期の見通し

当業界をとりまく環境は、引続き楽観的な予測に立つことはできませんが、そうした市場動向にかかわらず、安定かつより強固な経営基盤を築くために、主力事業である不動産分譲事業の立て直しを図るべく、全社員が一丸となって下期以降の営業努力を重ねてまいります。

先に記載のとおり、中期3ヵ年計画の修正により、当期の業績見通しにつきましては、連結売上高442億円（前期比22.5%減）、連結経常利益5億30百万円（同76.6%減）、連結当期純利益2億50百万円（同79.7%減）を見込んでおります。

なお、期末の配当につきましては、1株につき15円の予定とさせていただきます。

中間連結財務諸表等

(1)中間連結貸借対照表

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	
(資産の部)								
流動資産								
1. 現金及び預金	1	4,247,109		8,801,566		12,178,187		
2. 受取手形及び売掛金		111,643		448,023		2,348,983		
3. 販売用不動産	1	1,672,708		1,809,143		5,348,735		
4. 仕掛販売用不動産	1	23,500,232		10,406,738		12,100,237		
5. 未成工事支出金		287,111		1,019,908		641,707		
6. 繰延税金資産		906,474		217,426		322,592		
7. その他		532,322		710,977		749,750		
貸倒引当金		526		2,132		2,833		
流動資産合計		31,257,074	87.2	23,411,652	83.1	33,687,362	87.6	
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	1	1,749,000		1,654,824		1,640,379		
減価償却累計額		594,860	1,154,139	661,899	992,924	623,818	1,016,561	
(2) 土地	1		2,401,752		2,290,083		2,290,083	
(3) その他		89,030		99,430		93,248		
減価償却累計額		51,875	37,155	63,323	36,106	58,059	35,188	
有形固定資産合計			3,593,048	10.0		3,341,833	8.7	
2. 無形固定資産			88,947	0.3		114,552	0.3	
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	1		134,258		581,778		543,823	
(2) 長期貸付金			5,922		5,246		5,113	
(3) 繰延税金資産			203,023		246,577		209,439	
(4) その他	1		563,855		487,087		542,447	
貸倒引当金			6,646		6,171		6,176	
投資その他の資産合計			900,414	2.5		1,314,519	4.7	
固定資産合計			4,582,410	12.8		4,751,033	12.4	
資産合計			35,839,485	100.0		38,438,395	100.0	

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	
(負債の部)								
流動負債								
1. 支払手形及び買掛金		4,139,581		1,728,202		11,074,376		
2. 短期借入金	1	16,402,484		12,014,260		13,865,615		
3. 一年以内償還社債		-		80,000		-		
4. 未払法人税等		28,796		17,325		1,028,112		
5. 前受金		2,292,681		1,413,767		1,619,783		
6. 賞与引当金		195,782		-		-		
7. その他		698,869		1,223,582		1,439,535		
流動負債合計		23,758,194	66.3	16,477,138	58.5	29,027,424	75.5	
固定負債								
1. 社債		150,000		70,000		150,000		
2. 長期借入金	1	8,766,818		6,591,392		3,988,872		
3. 退職給付引当金		56,534		65,389		66,941		
4. 役員退職慰労引当金		382,491		391,200		391,241		
5. その他		182,917		86,548		148,363		
固定負債合計		9,538,763	26.6	7,204,530	25.5	4,745,418	12.4	
負債合計		33,296,957	92.9	23,681,669	84.0	33,772,843	87.9	
(少数株主持分)								
少数株主持分		-	-	-	-	-	-	
(資本の部)								
資本金		787,600	2.2	787,600	2.8	787,600	2.1	
資本剰余金		707,950	2.0	707,950	2.5	707,950	1.8	
利益剰余金		1,062,763	2.9	2,994,615	10.7	3,196,615	8.3	
その他有価証券評価差額金		15,785	0.0	4,152	0.0	26,612	0.1	
資本合計		2,542,528	7.1	4,494,318	16.0	4,665,552	12.1	
負債、少数株主持分 及び資本合計		35,839,485	100.0	28,175,987	100.0	38,438,395	100.0	

(2)中間連結損益計算書

(千円未満切捨)

科 目	期 別			前中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日 至平成14年9月30日〕			当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日 至平成15年9月30日〕			前連結会計年度 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕		
	金 額		百分比	金 額		百分比	金 額		百分比			
			%			%			%			
売上高		15,432,221	100.0		20,994,605	100.0		57,004,200	100.0			
売上原価		12,807,039	83.0		17,586,720	83.8		46,805,133	82.1			
売上総利益		2,625,182	17.0		3,407,885	16.2		10,199,067	17.9			
販売費及び一般管理費												
1. 販売手数料	490,440			498,737			1,222,624					
2. 広告宣伝費	1,531,135			978,664			2,631,830					
3. 役員報酬	172,534			149,944			338,868					
4. 給与手当	574,539			640,056			1,383,068					
5. 賞与引当金繰入額	158,555			-			-					
6. 役員退職慰勞引当金繰入額	12,400			11,000			23,483					
7. 減価償却費	22,707			24,783			47,725					
8. その他	722,063	3,684,378	23.9	752,485	3,055,672	14.5	1,472,405	7,120,007	12.5			
営業利益又は営業損失()		1,059,195	6.9		352,213	1.7		3,079,059	5.4			
営業外収益												
1. 受取利息	687			358			1,309					
2. 受取配当金	371			2,105			371					
3. 受取地代家賃	8,192			10,019			21,078					
4. 解約違約金	7,580			16,764			24,369					
5. その他	7,823	24,654	0.2	30,309	59,557	0.3	23,687	70,816	0.1			
営業外費用												
1. 支払利息	431,061			301,722			837,967					
2. その他	37,946	469,008	3.0	26,902	328,625	1.6	51,801	889,769	1.5			
経常利益又は経常損失()		1,503,549	9.7		83,145	0.4		2,260,106	4.0			
特別利益												
1. 貸倒引当金戻入益	7,469			706			5,632					
2. 固定資産売却益	-			-			54,315					
3. 投資有価証券売却益	4,456	11,926	0.1	5,859	6,565	0.0	4,456	64,404	0.1			
特別損失												
1. 固定資産売却損	-			-			56,989					
2. 投資有価証券評価損	-			-			6,980					
3. ゴルフ会員権売却損	-			-			7,433					
4. ゴルフ会員権評価損	-	-	-	10,561	10,561	0.0	850	72,253	0.1			
税金等調整前中間(当期)純利益 又は税金等調整前中間純損失()		1,491,623	9.6		79,149	0.4		2,252,257	4.0			
法人税、住民税及び事業税	24,344			16,601			1,049,953					
法人税等調整額	614,322	589,977	3.8	46,746	63,348	0.3	29,901	1,020,051	1.8			
中間(当期)純利益又は 中間純損失()		901,645	5.8		15,800	0.1		1,232,205	2.2			

(3)中間連結剰余金計算書

(千円未満切捨)

期 別 科 目	前中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成14年9月30日〕		当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕		前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	
	金 額		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高		707,950		707,950		707,950
資本剰余金中間期末(期末)残高		707,950		707,950		707,950
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高		2,109,609		3,196,615		2,109,609
利益剰余金増加高						
1.中間(当期)純利益	-	-	15,800	15,800	1,232,205	1,232,205
利益剰余金減少高						
1.配当金	145,200		217,800		145,200	
2.中間純損失	901,645	1,046,845	-	217,800	-	145,200
利益剰余金中間期末(期末)残高		1,062,763		2,994,615		3,196,615

(4)中間連結キャッシュ・フロー計算書

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度
		〔自平成14年4月1日 至平成14年9月30日〕	〔自平成15年4月1日 至平成15年9月30日〕	〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕
		金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
1. 税金等調整前中間(当期)純利益 又は税金等調整前中間純損失()		1,491,623	79,149	2,252,257
2. 減価償却費		52,357	49,949	103,471
3. 固定資産除売却損益		-	-	6,385
4. 賞与引当金の増減額		19,523	-	176,258
5. 退職給付引当金の増減額		4,185	1,551	14,591
6. 役員退職慰労引当金の増減額		12,400	41	21,149
7. 受取利息及び受取配当金		1,058	2,463	1,680
8. 支払利息		431,061	301,722	837,967
9. 売上債権の増減額		2,950,084	1,900,959	712,744
10. 棚卸資産の増減額		468,222	4,854,890	6,863,980
11. 前渡金の増減額		125,404	187,648	4,315
12. 仕入債務の増減額		3,062,882	9,346,174	3,871,913
13. 前受金の増減額		1,388,234	205,603	715,336
14. その他		107,280	19,451	505,838
小 計		147,816	2,576,262	15,719,243
15. 利息及び配当金の受取額		1,079	2,461	1,718
16. 利息の支払額		450,383	292,928	828,708
17. 法人税等の支払額		794,548	1,027,389	820,840
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,391,668	3,894,118	14,071,412
投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 定期預金の増減額		69,267	11,400	87,936
2. 有形固定資産の取得による支出		151,759	15,328	203,388
3. 有形固定資産の売却による収入		-	-	300,000
4. 投資有価証券の取得による支出		48,299	34,208	482,626
5. 投資有価証券の売却による収入		51,901	54,159	51,901
6. 短期貸付金による支出		-	5,447	200
7. 短期貸付金の回収による収入		-	5,447	200
8. 長期貸付金による支出		-	2,000	1,000
9. 長期貸付金の回収による収入		21,962	1,936	23,701
10. その他		86,655	16,236	115,168
投資活動によるキャッシュ・フロー		143,584	277	338,645
財務活動によるキャッシュ・フロー				
1. 短期借入金の増減額		50,450	2,497,900	460,400
2. 長期借入れによる収入		3,594,000	5,628,000	7,551,500
3. 長期借入金の返済による支出		7,646,432	7,374,734	19,429,596
4. 配当金の支払額		145,200	217,800	145,200
5. その他		27,040	4,190	23,582
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,221,041	529,174	11,539,314
現金及び現金同等物の増減額		5,756,294	3,365,221	2,193,453
現金及び現金同等物の期首残高		9,671,634	11,865,087	9,671,634
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高		3,915,339	8,499,866	11,865,087

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 5社
- (2) 連結子会社名 (株)アスリート、(株)新日本地所、(株)新日本ハウス、(株)新日本建物販売、(株)ベルクハウス
- (3) 非連結子会社名 (有)エス・エヌ・ティー・ワン、(株)エンジョイ
連結の範囲から除いた理由
非連結子会社2社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等はいずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用の関連会社数 関連会社はありません。
- (2) 非連結子会社（(有)エス・エヌ・ティー・ワン、(株)エンジョイ）は、いずれも中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

すべての連結子会社の中間決算日は中間連結決算日と同一であります。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

- 有価証券
- その他有価証券
- 時価のあるもの
中間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
- デリバティブ取引による生ずる正味の債権及び債務
- 時価法
- 棚卸資産
- イ 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法
- ロ 未成工事支出金 個別法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法

- 有形固定資産
- 定率法
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
建物及び構築物 6～47年
- 無形固定資産
- 定額法
ただし、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）に基づく定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

- 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基づく回収不能見込額を、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検討し、回収不能見込額を計上しております。
- 退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務（自己都合退職による期末要支給額の100%）の見込額に基づき、当中間連結会計期間末に発生していると認められる額を計上しております。
- 役員退職慰労引当金
当社及び一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

(4)重要な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。

(5) 重要なヘッジ会計の方針

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の条件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

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

ヘッジ方針

主に当社の内規である「市場リスク管理方針」に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。なお、金利スワップ取引については、将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行なわない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・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、特例処理の要件を満たしている場合は有効性の判定を省略しております。

(6)消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式を採用しております。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・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。

追加情報

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)
(賞与引当金) 平成15年4月1日以降開始する連結会計年度から、当社及び連結子会社の従業員の給与制度が年俸制へ移行したことに伴い、賞与支給制度が廃止となったことから、当中間連結会計期間末において賞与引当金を計上しておりません。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

(千円未満切捨)

前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	前連結会計年度 (平成15年3月31日)																																																														
<p>1 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>102,601千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>687,343千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>22,304,296千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>998,001千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,356,916千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td></td></tr> <tr><td>(投資その他の資産等)</td><td><u>1,032千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>26,450,192千円</td></tr> </table> <p>担保付債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>15,447,228千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td><u>8,759,975千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>24,207,203千円</td></tr> </table> <p>上記以外に信用保証会社に対する手付金等保証のため、投資有価証券5,000千円及び投資その他の資産74,700千円を、顧客の住宅ローンに対して投資その他の資産24,769千円を、一部の共同事業物件(マンション)について、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、仕掛販売用不動産の当社持分相当額29,757千円を担保に供しております。</p>	現金及び預金	102,601千円	販売用不動産	687,343千円	仕掛販売用不動産	22,304,296千円	建物及び構築物	998,001千円	土地	2,356,916千円	その他		(投資その他の資産等)	<u>1,032千円</u>	合計	26,450,192千円	短期借入金	15,447,228千円	長期借入金	<u>8,759,975千円</u>	合計	24,207,203千円	<p>1 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td>549,364千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>9,692,563千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>777,393千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,208,986千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td></td></tr> <tr><td>(投資その他の資産等)</td><td><u>634千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>13,228,942千円</td></tr> </table> <p>担保付債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>6,310,160千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td><u>6,058,392千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>12,368,553千円</td></tr> </table> <p>上記以外に信用保証会社に対する手付金等保証のため、投資有価証券5,000千円及び投資その他の資産74,700千円を、顧客の住宅ローンに対して投資その他の資産21,972千円を、一部の共同事業物件(マンション)について、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、販売用不動産の当社持分相当額7,125千円及び仕掛販売用不動産の当社持分相当額33,490千円を担保に供しております。</p>	販売用不動産	549,364千円	仕掛販売用不動産	9,692,563千円	建物及び構築物	777,393千円	土地	2,208,986千円	その他		(投資その他の資産等)	<u>634千円</u>	合計	13,228,942千円	短期借入金	6,310,160千円	長期借入金	<u>6,058,392千円</u>	合計	12,368,553千円	<p>1 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td>431,566千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>10,575,892千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>819,632千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,208,986千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td></td></tr> <tr><td>(投資その他の資産等)</td><td><u>314千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>14,036,391千円</td></tr> </table> <p>担保付債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>9,578,415千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td><u>3,988,872千円</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>13,567,288千円</td></tr> </table> <p>上記以外に信用保証会社に対する手付金等保証のため、投資有価証券5,000千円及び投資その他の資産74,700千円を、顧客の住宅ローンに対して投資その他の資産21,972千円を、一部の共同事業物件(マンション)について、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、仕掛販売用不動産の当社持分相当額38,756千円を担保に供しております。</p>	販売用不動産	431,566千円	仕掛販売用不動産	10,575,892千円	建物及び構築物	819,632千円	土地	2,208,986千円	その他		(投資その他の資産等)	<u>314千円</u>	合計	14,036,391千円	短期借入金	9,578,415千円	長期借入金	<u>3,988,872千円</u>	合計	13,567,288千円
現金及び預金	102,601千円																																																															
販売用不動産	687,343千円																																																															
仕掛販売用不動産	22,304,296千円																																																															
建物及び構築物	998,001千円																																																															
土地	2,356,916千円																																																															
その他																																																																
(投資その他の資産等)	<u>1,032千円</u>																																																															
合計	26,450,192千円																																																															
短期借入金	15,447,228千円																																																															
長期借入金	<u>8,759,975千円</u>																																																															
合計	24,207,203千円																																																															
販売用不動産	549,364千円																																																															
仕掛販売用不動産	9,692,563千円																																																															
建物及び構築物	777,393千円																																																															
土地	2,208,986千円																																																															
その他																																																																
(投資その他の資産等)	<u>634千円</u>																																																															
合計	13,228,942千円																																																															
短期借入金	6,310,160千円																																																															
長期借入金	<u>6,058,392千円</u>																																																															
合計	12,368,553千円																																																															
販売用不動産	431,566千円																																																															
仕掛販売用不動産	10,575,892千円																																																															
建物及び構築物	819,632千円																																																															
土地	2,208,986千円																																																															
その他																																																																
(投資その他の資産等)	<u>314千円</u>																																																															
合計	14,036,391千円																																																															
短期借入金	9,578,415千円																																																															
長期借入金	<u>3,988,872千円</u>																																																															
合計	13,567,288千円																																																															

(中間連結損益計算書関係)

(千円未満切捨)

前中間連結会計期間 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成14年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕
1	1	1 固定資産売却益の内訳は次のとおり であります。 建物 54,315千円
2	2	2 固定資産売却損の内訳は次のとおり であります。 土地 56,989千円
3 当社グループの主な事業である不動産販売事業における売上高は、通常の営業形態として、上半期に比べ下半期に竣工・引渡をする物件の割合が大きいため、連結会計年度の下半期に売上が偏る傾向がみられ、上半期と下半期の業績に季節的変動があります。	3 同左	3

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

(千円未満切捨)

前中間連結会計期間 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成14年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成14年9月30日現在)	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年9月30日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年3月31日現在)
現金及び預金勘定 4,247,109千円 預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 331,769千円 現金及び現金同等物 3,915,339千円	現金及び預金勘定 8,801,566千円 預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 301,700千円 現金及び現金同等物 8,499,866千円	現金及び預金勘定 12,178,187千円 預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 313,100千円 現金及び現金同等物 11,865,087千円

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日）

(千円未満切捨)

	マンション 販売事業	戸建 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	7,864,661	6,854,245	116,729	395,621	200,964	15,432,221	-	15,432,221
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	26,471	153,651	100	180,222	(180,222)	-
計	7,864,661	6,854,245	143,200	549,272	201,064	15,612,444	(180,222)	15,432,221
営業費用	8,910,677	6,454,769	61,457	353,418	234,104	16,014,427	476,989	16,491,417
営業利益又は営業損失()	1,046,015	399,475	81,743	195,853	33,039	401,983	(657,212)	1,059,195

当中間連結会計期間（自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日）

(千円未満切捨)

	マンション 販売事業	戸建 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	15,471,965	4,826,540	97,544	316,178	282,375	20,994,605	-	20,994,605
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	23,614	415	9,209	33,239	(33,239)	-
計	15,471,965	4,826,540	121,159	316,593	291,585	21,027,844	(33,239)	20,994,605
営業費用	14,722,078	4,604,431	61,382	300,984	372,762	20,061,639	580,753	20,642,392
営業利益又は営業損失()	749,886	222,109	59,776	15,609	81,176	966,205	(613,992)	352,213

前連結会計年度（自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日）

(千円未満切捨)

	マンション 販売事業	戸建 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	37,896,352	16,856,019	232,527	960,047	1,059,253	57,004,200	-	57,004,200
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	52,551	19,743	6,312	78,606	(78,606)	-
計	37,896,352	16,856,019	285,078	979,790	1,065,565	57,082,807	(78,606)	57,004,200
営業費用	35,383,064	15,446,437	151,679	734,243	989,659	52,705,084	1,220,056	53,925,140
営業利益	2,513,288	1,409,582	133,399	245,547	75,905	4,377,722	(1,298,662)	3,079,059

- (注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。
- 2 各事業区分の主要な事業の内容
- (1) マンション販売事業 ...中高層住宅の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
 - (2) 戸建販売事業 ...建売住宅、宅地の販売
 - (3) 不動産賃貸事業 ...アパート、オフィスビル等の賃貸
 - (4) 不動産仲介事業 ...中高層住宅、建売住宅等の売買の斡旋
 - (5) その他の事業 ...建築・造成工事、設計業務、工事監理業務等の請負他
- 3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社本社の総務部、経理部等管理部門にかかる費用であり、当中間連結会計期間は585,253千円(前中間連結会計期間は477,389千円、前連結会計年度は1,222,456千円)であります。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間(自平成14年4月1日至平成14年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成15年4月1日至平成15年9月30日)及び前連結会計年度(自平成14年4月1日至平成15年3月31日)
本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

3. 海外売上高

前中間連結会計期間(自平成14年4月1日至平成14年9月30日)、当中間連結会計期間(自平成15年4月1日至平成15年9月30日)及び前連結会計年度(自平成14年4月1日至平成15年3月31日)
海外売上高がないため該当事項はありません。

リース取引関係

(千円未満切捨)

前中間連結会計期間 〔自 平成14年 4月 1日〕 〔至 平成14年 9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成15年 4月 1日〕 〔至 平成15年 9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成14年 4月 1日〕 〔至 平成15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	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																																																
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																
<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>中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他(車両及び運搬具)</td> <td>158,030</td> <td>63,743</td> <td>94,287</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>8,262</td> <td>5,921</td> <td>2,340</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>166,292</td> <td>69,664</td> <td>96,628</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)	有形固定資産 その他(車両及び運搬具)	158,030	63,743	94,287	無形固定資産 (ソフトウェア)	8,262	5,921	2,340	合計	166,292	69,664	96,628	<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>中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他(車両及び運搬具)</td> <td>148,480</td> <td>81,020</td> <td>67,459</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>8,262</td> <td>7,573</td> <td>688</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>156,742</td> <td>88,594</td> <td>68,148</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)	有形固定資産 その他(車両及び運搬具)	148,480	81,020	67,459	無形固定資産 (ソフトウェア)	8,262	7,573	688	合計	156,742	88,594	68,148	<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>有形固定資産 その他(車両及び運搬具)</td> <td>151,750</td> <td>66,527</td> <td>85,222</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>8,262</td> <td>6,747</td> <td>1,514</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>160,012</td> <td>73,275</td> <td>86,737</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)	有形固定資産 その他(車両及び運搬具)	151,750	66,527	85,222	無形固定資産 (ソフトウェア)	8,262	6,747	1,514	合計	160,012	73,275	86,737
	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)																																															
有形固定資産 その他(車両及び運搬具)	158,030	63,743	94,287																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	8,262	5,921	2,340																																															
合計	166,292	69,664	96,628																																															
	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)																																															
有形固定資産 その他(車両及び運搬具)	148,480	81,020	67,459																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	8,262	7,573	688																																															
合計	156,742	88,594	68,148																																															
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																															
有形固定資産 その他(車両及び運搬具)	151,750	66,527	85,222																																															
無形固定資産 (ソフトウェア)	8,262	6,747	1,514																																															
合計	160,012	73,275	86,737																																															
(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	(注) 同左	(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																																
2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料中間期末残高相当額	2 未経過リース料期末残高相当額																																																
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>一年以内</td> <td>34,655千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td>61,972千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>96,628千円</td> </tr> </tbody> </table>	一年以内	34,655千円	一年超	61,972千円	合計	96,628千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>一年以内</td> <td>30,774千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td>37,374千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>68,148千円</td> </tr> </tbody> </table>	一年以内	30,774千円	一年超	37,374千円	合計	68,148千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>一年以内</td> <td>35,372千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td>51,364千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>86,737千円</td> </tr> </tbody> </table>	一年以内	35,372千円	一年超	51,364千円	合計	86,737千円																														
一年以内	34,655千円																																																	
一年超	61,972千円																																																	
合計	96,628千円																																																	
一年以内	30,774千円																																																	
一年超	37,374千円																																																	
合計	68,148千円																																																	
一年以内	35,372千円																																																	
一年超	51,364千円																																																	
合計	86,737千円																																																	
(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占めるその割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	(注) 同左	(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																																
3 支払リース料及び減価償却費相当額	3 支払リース料及び減価償却費相当額	3 支払リース料及び減価償却費相当額																																																
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>18,355千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>18,355千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	18,355千円	減価償却費相当額	18,355千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>17,553千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>17,553千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	17,553千円	減価償却費相当額	17,553千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>36,231千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>36,231千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	36,231千円	減価償却費相当額	36,231千円																																				
支払リース料	18,355千円																																																	
減価償却費相当額	18,355千円																																																	
支払リース料	17,553千円																																																	
減価償却費相当額	17,553千円																																																	
支払リース料	36,231千円																																																	
減価償却費相当額	36,231千円																																																	
4 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	4 減価償却費相当額の算定方法 同左	4 減価償却費相当額の算定方法 同左																																																

有価証券関係

有価証券

1. その他有価証券で時価のあるもの

(千円未満切捨)

種類	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日)			当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)			前連結会計年度 (平成15年3月31日)		
	取得 原価	中間連結 貸借対照表 計上額	差額	取得 原価	中間連結 貸借対照表 計上額	差額	取得 原価	連結貸借 対照表 計上額	差額
(1)株式	14,336	11,858	2,478	141,982	157,052	15,069	107,791	99,224	8,567
(2)債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3)その他	130,661	105,900	24,761	82,470	74,426	8,044	130,752	94,299	36,453
合計	144,997	117,758	27,239	224,453	231,478	7,025	238,544	193,523	45,021

2. 時価のない有価証券の主な内容

その他有価証券

(千円未満切捨)

種類	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	前連結会計年度 (平成15年3月31日)
	中間連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
非上場株式(店頭売買株式を除く)	16,500	350,300	350,300
合計	16,500	350,300	350,300

デリバティブ取引関係

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

前中間連結会計期間末（平成14年9月30日）

金利関連

（千円未満切捨）

種類	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	評価損益
金利スワップ取引				
受取変動・支払固定	500,000	500,000	17,895	17,895
合計	500,000	500,000	17,895	17,895

(注) 1 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格によっております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は開示対象から除いております。

当中間連結会計期間末（平成15年9月30日）

金利関連

（千円未満切捨）

種類	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	評価損益
金利スワップ取引				
受取変動・支払固定	500,000	500,000	10,816	10,816
合計	500,000	500,000	10,816	10,816

(注) 1 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格によっております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は開示対象から除いております。

前連結会計年度（平成15年3月31日）

金利関連

（千円未満切捨）

種類	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	評価損益
金利スワップ取引				
受取変動・支払固定	500,000	500,000	14,692	14,692
合計	500,000	500,000	14,692	14,692

(注) 1 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格によっております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は開示対象から除いております。

仕入、販売及び契約の状況

(1) 仕入実績

用地仕入の実績をセグメント毎に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕		前年同期比(%)
	金額		
マンション販売事業	4,702,977		+ 61.5
戸建販売事業	2,445,922		+ 10.1
合計	7,148,899		+ 39.3

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 販売実績

イ 販売経路別販売実績

不動産販売事業に関して、販売実績を販売経路別に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	販売経路	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕		前年同期比(%)
		件数	金額	
(マンション販売事業) 専有卸	当社 大手デベロッパー 一般顧客	2件	1,667,341	6.3
自社分譲				
自社販売	当社 一般顧客	119戸	3,592,733	
委託販売	当社 販売代理会社 一般顧客	241戸	9,806,225	+ 67.1
附帯事業			405,666	+ 87.3
小計		2件 360戸	15,471,965	+ 96.7
(戸建販売事業)				
自社販売	当社 一般顧客	35棟	1,452,143	34.2
委託販売	当社 仲介業者 一般顧客	79棟	3,374,397	27.4
小計		114棟	4,826,540	29.6
合計			20,298,506	+ 37.9

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

□ 事業区分別販売実績

販売実績を事業のセグメント毎に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕			前年同期比(%)
	主な物件名等	件数	金額	
マンション販売事業	(専有卸)			
	東品川(土地)	1件	1,135,400	
	汐見台(土地)	1件	531,940	
	小計	2件	1,667,341	6.3
	(自社分譲)			
	ニュートンプレイス	89戸	4,630,592	
	ニューロシティ	114戸	3,770,271	
	マレヴィラージュ梶ヶ谷	28戸	977,856	
	LD志木	29戸	605,954	
	LD鎌倉腰越	16戸	439,909	
その他	84戸	2,974,373		
小計	360戸	13,398,958	+128.3	
附帯事業		405,666		
小計		405,666	+87.3	
計	2件 360戸	15,471,965	+96.7	
戸建販売事業	RT八王子南	13棟	461,101	
	RT調布つつじヶ丘	10棟	441,744	
	RT鶴瀬	10棟	343,733	
	RT杉並善福寺	5棟	336,247	
	RT鷹の台	7棟	285,458	
	その他	69棟	2,958,254	
	計	114棟	4,826,540	29.6
不動産賃貸事業	居住用物件	8棟	57,792	
	住居・店舗併設物件	2棟	27,291	
	事務所・店舗物件	2棟	9,765	
	その他(駐車場他)		2,696	
計	12棟	97,544	16.4	
不動産仲介事業	マンション	190戸	253,290	
	戸建	9棟	13,547	
	その他		49,341	
計	190戸 9棟	316,178	20.1	
その他の事業			282,375	+40.5
合計			20,994,605	+36.0

(注) 1 金額には、消費税等は含まれておりません。

2 総販売実績の10%以上を占める主要な相手先はおりません。

3 戸建販売事業の販売棟数及び金額には、宅地分譲に係る実績も含まれております。

4 主な物件名欄の「LD」はラヴィドール、「RT」はルネタウンを表しております。

八 地域別販売実績

不動産販売事業に関して、販売実績を地域別に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	地域	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕			前年同期比(%)
		件数		金額	
		専有卸 (棟、件)	自社分譲 (戸)		
マンション販売事業	東京都区内	1	92	5,869,917	+ 165.9
	東京都下		146	4,905,790	+ 82.4
	埼玉県		29	607,458	
	神奈川県	1	83	3,437,143	+ 24.9
	千葉県		10	245,989	
	小計	2	360	15,066,299	+ 97.0
	附帯事業			405,666	+ 87.3
	小計			405,666	+ 87.3
合計	2	360	15,471,965	+ 96.7	
		委託販売 (棟)	自社販売 (棟)		
戸建販売事業	東京都区内	28	7	1,945,093	+ 23.3
	東京都下	34	27	2,246,915	56.4
	埼玉県	9	1	343,733	+ 167.8
	神奈川県	8		290,798	
	合計	79	35	4,826,540	29.6

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 契約実績

不動産販売事業における契約実績は次のとおりであります。

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

(千円未満切捨)

区分		期首契約高		期中契約高		期末契約高	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
マンション販売事業	専有卸			2件	1,667,341		
	自社分譲	247戸	9,924,127	224戸	6,999,545	111戸	3,524,714
	附帯事業		22,603		1,053,799		670,735
	小計	247戸	9,946,730	2件 224戸	9,720,685	111戸	4,195,450
戸建販売事業		40棟	2,089,740	130棟	4,766,809	56棟	2,030,009
合計			12,036,471		14,487,494		6,225,459

(注) 1 金額には、消費税等は含まれておりません。

2 マンション販売事業の期首契約高、期中契約高及び期末契約高には、共同事業物件における当社の持分相当の件数・金額を含んでおります。