

平成16年3月期 決算短信(連結)

平成16年5月20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16年5月20日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 16年3月期の連結業績(平成15年4月1日~平成16年3月31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	%
16年3月期	42,113	(26.1)	1,229	(60.1)	615	(72.8)
15年3月期	57,004	(36.9)	3,079	(11.0)	2,260	(21.0)

	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	298	(75.8)	20	53	-	-	6.3	1.7
15年3月期	1,232	(31.4)	169	73	-	-	29.8	5.5

(注) 持分法投資損益 16年3月期 - 百万円 15年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 16年3月期 14,520,000株 15年3月期 7,260,000株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(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
16年3月期	33,776	4,801	14.2	330 70
15年3月期	38,438	4,665	12.1	642 64

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年3月期 14,520,000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
16年3月期	8,954	24	2,781	5,667
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. 17年3月期の連結業績予想(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
	百万円	百万円	百万円
中間期	22,400	1,000	500
通期	53,500	1,000	500

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 34円44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おります。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承知おき下さい。

企業集団の状況

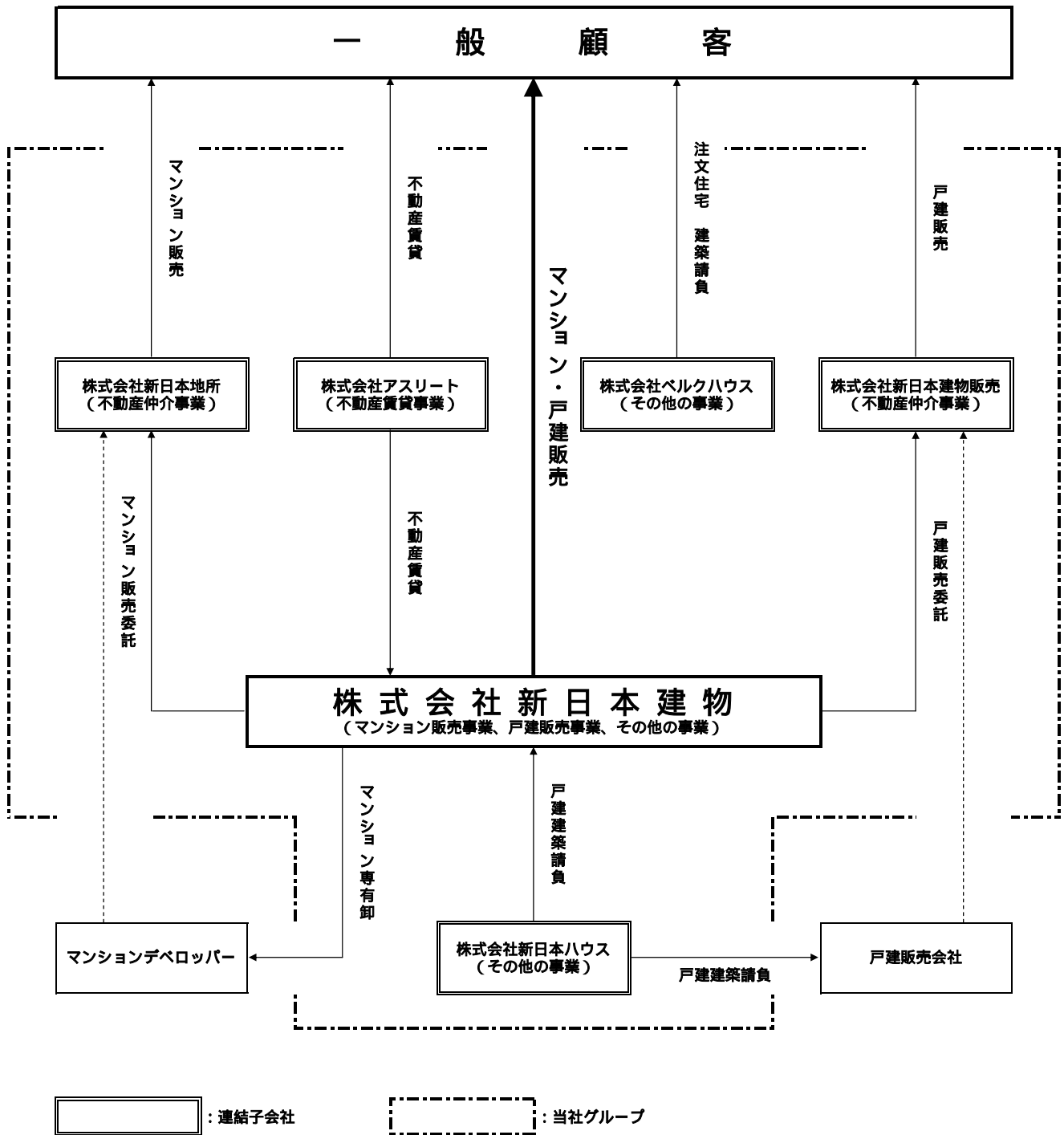
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社および子会社7社により構成されており、東京都・神奈川県を中心とする1都3県におけるマンション・戸建住宅の分譲販売、事務所ビル・アパートの賃貸およびマンション・戸建住宅の仲介を主な事業の内容としております。

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・武蔵野地区・城東地区を中心エリアとす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もあります。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いく所存であります。なお、当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16年3月31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4,615名へと飛躍的に増加しました。

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、当期よりスタートした中期3ヶ年計画において、『量から質への転換』の推進をテーマに掲げております。現在のような厳しい経営環境下においてこそ、「原点回帰」という発想を大切にすべきであるとする私達は、基本戦略として、以下の3項目を重点項目と捉え取組んでおります。

事業効率の重視

マンション販売・戸建住宅販売事業における事業環境は、第一次取得者の底堅い需要は存在するものの、都心部を中心とする市場での供給過剰感は否めず、ますます企業間競争が激化していくと予想されます。こうして、商品間で大きな優劣の差がつく市況では、消費者ニーズを適格に読み取る力と、それを具現化する商品企画力などが求められます。と同時に、常に事業効率を高めていく創意工夫を怠らないことが大切であると考えます。言い換えれば、リスクヘッジを図りながら、最少コストで最大利潤の獲得を追求していくことが理想であり、その意識を浸透させていくことによって企業体質が改善され、やがてそれは利益率の向上へと繋がっていくものであります。

その施策の一つとして前期から成果を上げてきたマンション販売コンサルティング事業や、戸建住宅販売事業における小規模店舗網の拡大、グループ総力を挙げての建築コストダウンへの取組みなど、今後も効率重視の事業戦略を推進してまいります。

新規事業の育成

マンション販売・戸建住宅販売の2つの主力事業に続く第3の柱となる事業の育成を、かねてより当社グループにおける急務と認識しておりますが、土地所有者に対する有効活用コンサルティング事業や、商品企画力の高い注文住宅販売事業など、着実にその芽は出てきている状況です。今後も、主力事業とのシナジー効果をあげられる事業として、当社グループ内の事業ネットワークを形成する役割を担っていきけるよう、その基盤を拡大していきたいと考えております。

収益の平準化

不動産販売事業においては、顧客への引渡（売上計上）時期が年度末に偏る特徴があり、当社においてもその傾向は顕著です。当期は中間期に利益を計上することができましたが、次期中間期は再び損失を予定しております。このように事業スケジュールの不均衡が損益に与える影響度もさることながら、資金繰りにおいて営業活動に支障をきたす恐れがあるため、これまで以上にキャッシュ・フロー経営を強化しながら、来年度以降の四半期損益の平準化を目指して改善を進めていきたいと考えております。

当社グループが目標としている経営指標としましては、売上高経常利益率と自己資本比率の向上を目指しております。特に利益率の低さは当社グループにおける大きな課題であると認識しております。その早期改善に向けてなお一層の努力を重ねてまいります。

(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ております。さらに各部署の部長職者を構成員とする「内部管理定例会」を四半期ごとに開催し、日常の営業活動で発生した係争事件やクレーム、反社会的勢力との取引の有無などを確認したうえで取締役会および社長に報告してリスク管理に努めております。

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。

2. 経営成績および財政状態

(1) 当連結会計年度の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国や中国を中心とした海外の景気回復を背景とした輸出の伸びや、民間設備投資の回復傾向が見られるなど、緩やかな景気上昇トレンドの中で推移いたしました。

不動産・住宅産業界におきましては、住宅取得減税の期限延長などにより、第一次取得者を中心とする底堅い需要は見せたものの、ここ数年続いた首都圏におけるマンション大量供給による市場飽和感もあり、未だ厳しい事業環境が続いております。

このような状況のもと、大変不本意ながら期初の業績目標を下方修正するに至りましたが、マンション販売事業・戸建住宅販売事業における仕入・販売部門の強化、建築コスト低減への取組みなど、懸命の営業努力を重ねてまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は421億13百万円（前期比26.1%減）、経常利益は6億15百万円（前期比72.8%減）、当期純利益は2億98百万円（前期比75.8%減）となり、修正後の業績目標は達成することができたものの、売上・利益とも前連結会計年度実績を大幅に下回る結果となりました。

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)

当連結会計年度は、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販売活動を進めてまいりましたが、当期に完成引渡となった自社分譲マンションは前期比8棟・140戸減の12棟・482戸に止まり、売上高は179億89百万円（前期比32.3%減）となりました。このほか、他デベロッパーに対するマンション用地等7件とその附帯業務請負等により、マンション販売合計の売上高は264億86百万円（前期比30.1%減）となりました。営業利益は、期首完成在庫の値引販売等により粗利益率が悪化したことから、10億28百万円（前期比59.1%減）となりました。

（戸建販売事業）

当連結会計年度は、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、「ルネタウン府中中河原（全20棟）」、「ルネタウン三鷹新川（全11棟）」、「ルネタウン杉並下井草（全10棟）」などを販売いたしましたが、当期の引渡棟数が前期比63棟減の312棟・9区画に止まったため、売上高は127億52百万円（前期比24.3%減）となりました。営業利益は、原価圧縮に努めた結果粗利益率が改善したことから、11億31百万円（前期比19.7%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当連結会計年度は、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2億37百万円（前期比16.6%減）となりましたが、修繕費などの削減に努めた結果、営業利益は1億23百万円（前期比7.1%減）となりました。

（不動産仲介事業）

当連結会計年度は、マンション販売取扱件数が515件で前期比31件の増加となり、全体で527件（前期比33件増）となりましたが、受託販売手数料の戸当り単価が前期に比べ低下していることから、売上高は7億60百万円（前期比22.3%減）、営業利益は90百万円（前期比63.1%減）となりました。

（その他の事業）

当連結会計年度は、注文住宅建築請負の棟数増加や、当社における有料老人ホーム建設請負の第1号物件である「エンジョイあきる野そよ風」（東京都あきる野市）が完成引渡となったことなどにより、売上高は19億89百万円（前期比86.7%増）、営業利益は98百万円（前期比30.3%増）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）

当連結会計年度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、89億54百万円の減少（前期は140億71百万円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が6億10百万円と前期に比べ16億41百万円減少したこと、仕入債務が68億66百万円減少したこと、主に来期以降の販売のための棚卸資産が16億38百万円増加したこと、前受金が6億81百万円減少し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)

当連結会計年度における投資活動による資金は、24百万円の減少(前期は3億38百万円の減少)となりました。これは主に、定期預金が55百万円増加したこと、投資有価証券の売却による収入が55百万円あった一方、投資有価証券の取得による支出が34百万円あったことによるものあります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金は、27億81百万円の増加(前期は115億39百万円の減少)となりました。これは主に、不動産販売事業の仕入活動に伴う資金調達により、借入金が30億8百万円増加したことによるものであります。

これらの結果、当連結会計年度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61億97百万円減少し、56億67百万円となりました。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成15年3月期	平成16年3月期
自己資本比率(%)	12.1	14.2
時価ベースの自己資本比率(%)	18.5	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、期末株価終値×期末発行済株式数により算出してあります。

営業キャッシュ・フローは、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、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、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)次期の見通し

国内景気は、企業収益の改善にともなう設備投資や輸出の伸びは期待できるものの、個人消費の底上げに至る全面的な回復には及ばないとの見方が多いようです。

所得や雇用環境なども上向かないとすると、当不動産業界は昨年同様、供給過多による販売競争の激化という状態に陥ることが十分に予想されます。

当社グループにおきましては、そのような状況下において、着実に新規事業の育成を図りながら、昨年よりグループ全体で取組んできた組織と事業の再編を一気に推し進め、各事業計画の進捗には多少の余裕をもって望みたいと考えております。

業績の見通しとしましては、連結売上高535億円(前期比27.0%増)、連結経常利益10億円(同62.6%増)、連結当期純利益5億円(同67.7%増)を計画しております。

連結財務諸表等
(1)連結貸借対照表

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金及び預金		12,178,187		6,036,005		6,142,182
2. 受取手形及び売掛金		2,348,983		2,431,204		82,221
3. 販売用不動産	2	5,348,735		3,531,138		1,817,597
4. 仕掛販売用不動産	2	12,100,237		16,010,077		3,909,839
5. 未成工事支出金		641,707		188,032		453,675
6. 繰延税金資産		322,592		210,832		111,760
7. その他		749,750		686,866		62,883
貸倒引当金		2,833		12,887		10,054
流動資産合計		33,687,362	87.6	29,081,268	86.1	4,606,093
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	2	1,640,379		1,623,074		
減価償却累計額		623,818		697,095		90,582
(2) 土地	2					17,109
(3) その他		93,248		89,507		
減価償却累計額		58,059		61,821		7,503
有形固定資産合計		3,341,833	8.7	3,226,638	9.6	115,195
2. 無形固定資産		114,552	0.3	108,504	0.3	6,048
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1 2	543,823		622,671		78,848
(2) 長期貸付金		5,113		4,543		569
(3) 繰延税金資産		209,439		268,141		58,702
(4) その他	1 2	542,447		470,653		71,793
貸倒引当金		6,176		5,696		480
投資その他の資産合計		1,294,647	3.4	1,360,313	4.0	65,666
固定資産合計		4,751,033	12.4	4,695,456	13.9	55,576
資産合計		38,438,395	100.0	33,776,725	100.0	4,661,670

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負債の部)						
流動負債						
1. 支払手形及び買掛金		11,074,376		4,208,002		6,866,374
2. 短期借入金	2	13,865,615		13,806,607		59,008
3. 一年以内償還社債		-		80,000		80,000
4. 未払法人税等		1,028,112		288,668		739,444
5. 前受金		1,619,783		937,286		682,497
6. その他		1,439,535		1,991,964		552,428
流動負債合計		29,027,424	75.5	21,312,529	63.1	7,714,895
固定負債						
1. 社債		150,000		70,000		80,000
2. 長期借入金	2	3,988,872		7,056,003		3,067,131
3. 退職給付引当金		66,941		72,086		5,145
4. 役員退職慰労引当金		391,241		402,200		10,958
5. その他		148,363		62,082		86,281
固定負債合計		4,745,418	12.4	7,662,372	22.7	2,916,954
負債合計		33,772,843	87.9	28,974,901	85.8	4,797,941
(少数株主持分)						
少数株主持分		-	-	-	-	-
(資本の部)						
資本金						
資本金		787,600	2.1	787,600	2.3	-
資本剰余金		707,950	1.8	707,950	2.1	-
利益剰余金		3,196,615	8.3	3,276,963	9.7	80,348
その他有価証券評価差額金		26,612	0.1	29,309	0.1	55,922
資本合計		4,665,552	12.1	4,801,823	14.2	136,270
負債、少数株主持分 及び資本合計		38,438,395	100.0	33,776,725	100.0	4,661,670

(2)連結損益計算書

(千円未満切捨)

科 目	期 別		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〕		当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕		増 減		
			金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	
				%		%		%	
売上高		57,004,200	100.0		42,113,144	100.0	14,891,056	26.1	
売上原価		46,805,133	82.1		34,870,672	82.8	11,934,461	25.5	
売上総利益		10,199,067	17.9		7,242,471	17.2	2,956,595	29.0	
販売費及び一般管理費									
1. 販売手数料		1,222,624			949,468				
2. 広告宣伝費		2,631,830			1,933,638				
3. 役員報酬		338,868			295,506				
4. 給与手当		1,383,068			1,290,749				
5. 役員退職慰労引当金繰入額		23,483			22,000				
6. 減価償却費		47,725			49,020				
7. その他		1,472,405	7,120,007	12.5	1,472,686	6,013,070	14.3	1,106,937	15.5
営業利益			3,079,059	5.4		1,229,401	2.9	1,849,657	60.1
営業外収益									
1. 受取利息		1,309			550				
2. 受取配当金		371			3,923				
3. 受取地代家賃		21,078			26,170				
4. 解約違約金		24,369			36,310				
5. その他		23,687	70,816	0.1	65,883	132,838	0.3	62,021	87.6
営業外費用									
1. 支払利息		837,967			674,251				
2. その他		51,801	889,769	1.5	72,842	747,094	1.7	142,674	16.0
経常利益			2,260,106	4.0		615,145	1.5	1,644,961	72.8
特別利益									
1. 貸倒引当金戻入益		5,632			-				
2. 固定資産売却益	1	54,315			-				
3. 投資有価証券売却益		4,456	64,404	0.1	5,859	5,859	0.0	58,545	90.9
特別損失									
1. 固定資産売却損	2	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		850	72,253	0.1	10,561	10,561	0.0	61,691	85.4
税金等調整前当期純利益			2,252,257	4.0		610,443	1.5	1,641,814	72.9
法人税、住民税及び事業税		1,049,953			297,753				
法人税等調整額		29,901	1,020,051	1.8	14,540	312,294	0.8	707,757	69.4
当期純利益			1,232,205	2.2		298,148	0.7	934,057	75.8

(3)連結剰余金計算書

(千円未満切捨)

科 目	期 別	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 〕		当連結会計年度 〔 自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日 〕	
		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			707,950		707,950
資本剰余金期末残高			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
利益剰余金増加高					
1 . 当期純利益		1,232,205	1,232,205	298,148	298,148
利益剰余金減少高					
1 . 配当金		145,200	145,200	217,800	217,800
利益剰余金期末残高			3,196,615		3,276,963

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

(千円未満切捨)

科 目	期 別	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〕	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	増 減
		金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
1. 税金等調整前当期純利益		2,252,257	610,443	1,641,814
2. 減価償却費		103,471	98,886	4,585
3. 固定資産除売却損益		6,385	-	6,385
4. 賞与引当金の増減額		176,258	-	176,258
5. 退職給付引当金の増減額		14,591	5,145	9,445
6. 役員退職慰労引当金の増減額		21,149	10,958	10,191
7. 受取利息及び受取配当金		1,680	4,473	2,792
8. 支払利息		837,967	674,251	163,716
9. 売上債権の増減額		712,744	82,221	794,965
10. 棚卸資産の増減額		6,863,980	1,638,566	8,502,547
11. 前渡金の増減額		4,315	135,984	140,299
12. 仕入債務の増減額		3,871,913	6,866,374	10,738,287
13. 前受金の増減額		715,336	681,672	1,397,008
14. その他		505,838	751,640	245,801
小 計		15,719,243	7,257,966	22,977,209
15. 利息及び配当金の受取額		1,718	4,494	2,776
16. 利息の支払額		828,708	664,145	164,562
17. 法人税等の支払額		820,840	1,037,197	216,357
営業活動によるキャッシュ・フロー		14,071,412	8,954,815	23,026,228
投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 定期預金の増減額		87,936	55,550	143,486
2. 有形固定資産の取得による支出		203,388	18,248	185,140
3. 有形固定資産の売却による収入		300,000	46,266	253,733
4. 投資有価証券の取得による支出		482,626	34,208	448,418
5. 投資有価証券の売却による収入		51,901	55,659	3,757
6. 短期貸付金による支出		200	5,447	5,247
7. 短期貸付金の回収による収入		200	5,447	5,247
8. 長期貸付金による支出		1,000	3,000	2,000
9. 長期貸付金の回収による収入		23,701	3,639	20,061
10. その他		115,168	19,405	95,763
投資活動によるキャッシュ・フロー		338,645	24,846	313,798
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		460,400	3,670,100	3,209,700
2. 長期借入れによる収入		7,551,500	13,905,700	6,354,200
3. 長期借入金の返済による支出		19,429,596	14,567,677	4,861,919
4. 配当金の支払額		145,200	217,800	72,600
5. その他		23,582	8,393	31,975
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,539,314	2,781,929	14,321,244
現金及び現金同等物の増減額		2,193,453	6,197,732	8,391,185
現金及び現金同等物の期首残高		9,671,634	11,865,087	2,193,453
現金及び現金同等物の期末残高		11,865,087	5,667,355	6,197,732

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、当期純損益（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、いずれも当期純損益（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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は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

其他有価証券

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

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 6～41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. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成しております。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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。

追加情報

当連結会計年度 〔 自 平成15年4月1日 〕 〔 至 平成16年3月31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、当連結会計年度末において賞与引当金を計上しておりません。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

(千円未満切捨)

前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)																																				
<p>1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">7,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産「その他」 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">3,000千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	7,000千円	投資その他の資産「その他」 (出資金)	3,000千円	<p>1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">7,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産「その他」 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">3,000千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	7,000千円	投資その他の資産「その他」 (出資金)	3,000千円																												
投資有価証券(株式)	7,000千円																																				
投資その他の資産「その他」 (出資金)	3,000千円																																				
投資有価証券(株式)	7,000千円																																				
投資その他の資産「その他」 (出資金)	3,000千円																																				
<p>2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">431,566千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,575,892千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">819,632千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,208,986千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産等)</td> <td style="text-align: right;">314千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>14,036,391千円</u></td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,578,415千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,988,872千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>13,567,288千円</u></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)	314千円	<u>合計</u>	<u>14,036,391千円</u>	短期借入金	9,578,415千円	長期借入金	3,988,872千円	<u>合計</u>	<u>13,567,288千円</u>	<p>2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,539,478千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">15,293,631千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">747,368千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,146,113千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産等)</td> <td style="text-align: right;">222千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>20,726,814千円</u></td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,274,007千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,306,003千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>19,580,010千円</u></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21,280千円を、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6,142千円を担保に供しております。</p>	販売用不動産	2,539,478千円	仕掛販売用不動産	15,293,631千円	建物及び構築物	747,368千円	土地	2,146,113千円	その他(投資その他の資産等)	222千円	<u>合計</u>	<u>20,726,814千円</u>	短期借入金	13,274,007千円	長期借入金	6,306,003千円	<u>合計</u>	<u>19,580,010千円</u>
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)	314千円																																				
<u>合計</u>	<u>14,036,391千円</u>																																				
短期借入金	9,578,415千円																																				
長期借入金	3,988,872千円																																				
<u>合計</u>	<u>13,567,288千円</u>																																				
販売用不動産	2,539,478千円																																				
仕掛販売用不動産	15,293,631千円																																				
建物及び構築物	747,368千円																																				
土地	2,146,113千円																																				
その他(投資その他の資産等)	222千円																																				
<u>合計</u>	<u>20,726,814千円</u>																																				
短期借入金	13,274,007千円																																				
長期借入金	6,306,003千円																																				
<u>合計</u>	<u>19,580,010千円</u>																																				
<p>3</p>	<p>3 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社のリース会社からのリース債務に対し、保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(株)エンジョイ</td> <td style="text-align: right;">40,767千円</td> </tr> </table>	(株)エンジョイ	40,767千円																																		
(株)エンジョイ	40,767千円																																				
<p>4</p>	<p>4 当社は、資金調達の安定性と機動性を高め、資金調達力の強化を図るため取引銀行2行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未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 colspan="2" style="padding-left: 20px;">当座貸越極度額及び</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">700,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>借入実行残高</u></td> <td style="text-align: right;"><u>254,000千円</u></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">446,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額及び		貸出コミットメントの総額	700,000千円	<u>借入実行残高</u>	<u>254,000千円</u>	差引額	446,000千円																												
当座貸越極度額及び																																					
貸出コミットメントの総額	700,000千円																																				
<u>借入実行残高</u>	<u>254,000千円</u>																																				
差引額	446,000千円																																				

(連結損益計算書関係)

(千円未満切捨)

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〕	当連結会計年度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16年3月31日〕
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	1
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	2

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

(千円未満切捨)

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〕	当連結会計年度 〔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連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	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)	(平成16年3月31日現在)
現金及び預金勘定 12,178,187千円	現金及び預金勘定 6,036,005千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 313,100千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 368,650千円
現金及び現金同等物 11,865,087千円	現金及び現金同等物 5,667,355千円

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

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
資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	22,712,559	8,172,241	1,880,212	559,589	528,574	33,853,177	4,585,217	38,438,395
減価償却費	1,103	9,838	46,452	1,776	5,494	64,666	33,633	98,299
資本的支出	747	970	-	3,101	8,030	12,849	239,437	252,286

当連結会計年度（自 平成15年4月1日 至 平成16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	26,486,863	12,752,348	190,661	707,975	1,975,295	42,113,144	-	42,113,144
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	47,228	52,924	13,774	113,927	(113,927)	-
計	26,486,863	12,752,348	237,889	760,899	1,989,069	42,227,071	(113,927)	42,113,144
営業費用	25,458,518	11,620,987	113,981	670,323	1,890,142	39,753,953	1,129,788	40,883,742
営業利益	1,028,345	1,131,360	123,907	90,576	98,927	2,473,117	(1,243,715)	1,229,401
資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	19,679,485	8,446,599	1,826,910	233,361	770,070	30,956,427	2,820,297	33,776,725
減価償却費	696	9,639	41,449	1,526	6,704	60,016	34,004	94,020
資本的支出	-	2,087	483	-	9,516	12,088	29,801	41,889

(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、前連結会計年度は1,222,456千円、当連結会計年度は1,139,011千円であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であり、前連結会計年度は5,093,656千円、当連結会計年度は3,497,695千円であります。

2. 所在地別セグメント情報

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)及び当連結会計年度(自平成15年4月1日 至平成16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

前連結会計年度(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)及び当連結会計年度(自平成15年4月1日 至平成16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)

前連結会計年度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕				当連結会計年度 〔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				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				1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		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	有形固定資産その他 (車両及び運搬具)	125,445	73,474	51,971
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	合計	125,445	73,474	51,971
(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。				(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			
一年以内		35,372千円		一年以内		23,977千円	
一年超		51,364千円		一年超		27,993千円	
合計		86,737千円		合計		51,971千円	
(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。				(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			
支払リース料		36,231千円		支払リース料		33,950千円	
減価償却費相当額		36,231千円		減価償却費相当額		33,950千円	
4 減価償却費相当額の算定方法				4 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同 左			

関連当事者との取引

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)

関連当事者との取引

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

関連当事者との取引

1 役員及び個人主要株主等

(1) 役員及びその近親者

該当事項はありません。

(2) 役員及びその近親者が議決権の過半数を自己の計算において所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)

(千円未満切捨)

名称	住所	資本金又は出資金	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	科目	期末残高
					役員の兼任等	事業上の関係				
㈱ハイビレッジ	東京都新宿区	10,000	サービス業	(被所有) 11.71%	兼任1名		固定資産の売却	46,135		

(注) 上記(2)の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- 1 ㈱ハイビレッジに対する固定資産の売却については、一般的取引条件と同様に市場価格に基づいております。

税効果会計関係

(千円未満切捨)

前連結会計年度(平成15年3月31日現在)	当連結会計年度(平成16年3月31日現在)																																																
<p>1 繰延税金資産の発生 の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動資産)</p> <table border="0"> <tr><td>広告宣伝費否認額</td><td>117,326千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td>93,520千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td>27,917千円</td></tr> <tr><td>前受金加算</td><td>17,777千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>66,051千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td>322,592千円</td></tr> </table> <p>(固定資産)</p> <table border="0"> <tr><td>役員退職慰労引当金否認額</td><td>160,094千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金否認額</td><td>23,278千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>26,066千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td>209,439千円</td></tr> </table>	広告宣伝費否認額	117,326千円	未払事業税否認額	93,520千円	賞与引当金損金算入限度超過額	27,917千円	前受金加算	17,777千円	その他	66,051千円	繰延税金資産 計	322,592千円	役員退職慰労引当金否認額	160,094千円	退職給付引当金否認額	23,278千円	その他	26,066千円	繰延税金資産 計	209,439千円	<p>1 繰延税金資産の発生 の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動資産)</p> <table border="0"> <tr><td>広告宣伝費否認額</td><td>109,189千円</td></tr> <tr><td>未払賞与否認額</td><td>28,853千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td>25,271千円</td></tr> <tr><td>前受金加算</td><td>11,500千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>36,017千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td>210,832千円</td></tr> </table> <p>(固定資産)</p> <table border="0"> <tr><td>役員退職慰労引当金否認額</td><td>163,714千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金否認額</td><td>26,696千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>97,839千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td>288,250千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 合計</td><td>499,082千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債 (固定負債)</p> <table border="0"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>20,108千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債 合計</td><td>20,108千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>478,973千円</td></tr> </table>	広告宣伝費否認額	109,189千円	未払賞与否認額	28,853千円	未払事業税否認額	25,271千円	前受金加算	11,500千円	その他	36,017千円	繰延税金資産 計	210,832千円	役員退職慰労引当金否認額	163,714千円	退職給付引当金否認額	26,696千円	その他	97,839千円	繰延税金資産 計	288,250千円	繰延税金資産 合計	499,082千円	その他有価証券評価差額金	20,108千円	繰延税金負債 合計	20,108千円	繰延税金資産の純額	478,973千円
広告宣伝費否認額	117,326千円																																																
未払事業税否認額	93,520千円																																																
賞与引当金損金算入限度超過額	27,917千円																																																
前受金加算	17,777千円																																																
その他	66,051千円																																																
繰延税金資産 計	322,592千円																																																
役員退職慰労引当金否認額	160,094千円																																																
退職給付引当金否認額	23,278千円																																																
その他	26,066千円																																																
繰延税金資産 計	209,439千円																																																
広告宣伝費否認額	109,189千円																																																
未払賞与否認額	28,853千円																																																
未払事業税否認額	25,271千円																																																
前受金加算	11,500千円																																																
その他	36,017千円																																																
繰延税金資産 計	210,832千円																																																
役員退職慰労引当金否認額	163,714千円																																																
退職給付引当金否認額	26,696千円																																																
その他	97,839千円																																																
繰延税金資産 計	288,250千円																																																
繰延税金資産 合計	499,082千円																																																
その他有価証券評価差額金	20,108千円																																																
繰延税金負債 合計	20,108千円																																																
繰延税金資産の純額	478,973千円																																																
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td>42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>3.0%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>0.2%</td></tr> <tr><td>税率変更による</td><td></td></tr> <tr><td> 期末繰延税金資産の減額修正</td><td>0.2%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.2%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td><td>45.3%</td></tr> </table>	法定実効税率	42.1%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.0%	住民税均等割	0.2%	税率変更による		期末繰延税金資産の減額修正	0.2%	その他	0.2%	税効果会計適用後の法人税等負担率	45.3%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td>42.1%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>8.1%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>0.8%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.2%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td><td>51.2%</td></tr> </table>	法定実効税率	42.1%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	8.1%	住民税均等割	0.8%	その他	0.2%	税効果会計適用後の法人税等負担率	51.2%																				
法定実効税率	42.1%																																																
(調整)																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.0%																																																
住民税均等割	0.2%																																																
税率変更による																																																	
期末繰延税金資産の減額修正	0.2%																																																
その他	0.2%																																																
税効果会計適用後の法人税等負担率	45.3%																																																
法定実効税率	42.1%																																																
(調整)																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	8.1%																																																
住民税均等割	0.8%																																																
その他	0.2%																																																
税効果会計適用後の法人税等負担率	51.2%																																																
<p>3 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度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、前連結会計年度の42.1%から40.9%に変更されました。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して、繰延税金資産が5,581千円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が5,059千円、その他有価証券評価差額金が522千円、それぞれ増加しております。</p>	<p>3</p>																																																

有価証券関係

前連結会計年度

有 価 証 券

1. その他有価証券で時価のあるもの（平成15年3月31日現在）

（千円未満切捨）

区 分	取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの）			
株 式	535	590	54
債 券	-	-	-
そ の 他	10,500	11,840	1,340
小 計	11,035	12,430	1,394
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの）			
株 式	107,256	98,634	8,622
債 券	-	-	-
そ の 他	120,252	82,459	37,793
小 計	227,508	181,093	46,415
合 計	238,544	193,523	45,021

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成14年4月1日至平成15年3月31日）

（千円未満切捨）

区 分	金 額
売却額	51,901
売却益の合計額	4,456

3. 時価のない有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成15年3月31日現在）

その他有価証券

（千円未満切捨）

内 容	連結貸借対照表計上額
非上場株式（店頭売買株式を除く）	350,300
合 計	350,300

当連結会計年度

有 価 証 券

1. その他有価証券で時価のあるもの（平成16年3月31日現在）

（千円未満切捨）

区 分	取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの）			
株 式	141,982	187,637	45,654
債 券	-	-	-
そ の 他	42,072	51,894	9,821
小 計	184,054	239,531	55,476
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの）			
株 式	-	-	-
債 券	-	-	-
そ の 他	40,398	34,339	6,058
小 計	40,398	34,339	6,058
合 計	224,453	273,871	49,417

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

（千円未満切捨）

区 分	金 額
売却額	55,659
売却益の合計額	5,859

3. 時価のない有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成16年3月31日現在）

その他有価証券

（千円未満切捨）

内 容	連結貸借対照表計上額
非上場株式（店頭売買株式を除く）	348,800
合 計	348,800

デリバティブ取引関係

1.取引の状況に関する事項

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 〕	当連結会計年度 〔 自 平成15年4月1日 〕 〔 至 平成16年3月31日 〕
<p>(1) 取引の内容及び取引の利用目的 借入金利の将来の市場変動リスクを回避する目的により、金利スワップ取引を行なっております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行なっております。</p> <p>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。</p> <p>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>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 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。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利デリバティブについては、借入金の金利変動リスクを効果的に相殺するものであり、市場金利の変動によるリスクはほとんどないと認識しております。また、当社は信用度の高い金融機関のみを相手として取引を行なっており、取引相手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。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行及び管理については、取引権限及び取引限度額を定めた社内規程に基づき、担当部門が決裁担当者の承認を得て行なっております。</p> <p>(5) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 金利スワップ取引の契約額等は、当該金額自体がデリバティブ取引に係るリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容及び取引の利用目的 同 左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>ヘッジ方針 同 左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同 左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同 左</p> <p>(5) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同 左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金 利 関 連

(千円未満切捨)

種 類	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)				当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)			
	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益
		うち1年超				うち1年超		
金利スワップ取引 受取変動・支払固定	500,000	500,000	14,692	14,692	500,000	-	7,477	7,477
合 計	500,000	500,000	14,692	14,692	500,000	-	7,477	7,477

- (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。

退職給付関係

(千円未満切捨)

前連結会計年度(平成15年3月31日現在)	当連結会計年度(平成16年3月31日現在)
<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 66,941千円 退職給付引当金 66,941千円 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 22,640千円 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同 左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 72,086千円 退職給付引当金 72,086千円 同 左</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 26,970千円 同 左</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同 左</p>

1 株当たり情報

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〕		当連結会計年度 〔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	642円64銭	1株当たり純資産額	330円70銭
1株当たり当期純利益	169円73銭	1株当たり当期純利益	20円53銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。</p> <p>当連結会計年度から「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連結会計年度に適用して算出した場合、前連結会計年度の1株当たり情報への影響はありません。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式がないため記載しておりません。</p> <p>当社では平成15年5月20日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。</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連結会計年度における1株当たり情報は以下のとおりであります。</p> <p>1株当たり純資産額 321円32銭</p> <p>1株当たり当期純利益 84円86銭</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。</p>	

（注）1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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〕		当連結会計年度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16年3月31日〕	
	当期純利益（千円）	1,232,205		298,148
普通株主に帰属しない金額（千円）	-		-	
普通株式に係る当期純利益（千円）	1,232,205		298,148	
期中平均株式数（千株）	7,260		14,520	
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			平成15年6月25日定時株主総会決議によるストックオプション 株式の種類 普通株式 新株予約権 3,330個	

重要な後発事象

当連結会計年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

（子会社株式の譲渡）

平成16年5月20日開催の当社取締役会において、当社の連結子会社である株式会社新日本建物販売の株式の譲渡に関し、下記のとおり決議いたしました。

1. 売却の理由及び売却先

当社の連結子会社である株式会社新日本建物販売は、平成11年6月1日以来、主に当社立川本店における戸建住宅販売事業の受託販売を中心に営業活動を行ってまいりました。

昨年来、戸建住宅販売事業における事業戦略の見直しを進めてきた結果、それまでの主要な営業エリアであった東京都多摩地区から、次第に一都三県での多店舗展開を図っていく方針となりました。したがって、将来的に、立川市を拠点とする同社を通じての取引高が全体に占めるウェイトは減少していくことが見込まれております。

このような状況のもと、濱中敏之氏より、当社子会社の株式取得の申し出があったため、総合的に勘案した結果これを売却することといたしました。

なお、今回の株式売却後、株式会社新日本建物販売は、当社の連結決算における連結対象会社の対象外となります。

2. 売却の時期

平成16年7月1日（予定）

3. 当該子会社の事業内容及び当社との取引内容

(1)事業内容	戸建住宅受託販売事業
(2)当社との取引内容	当社の分譲する戸建住宅の受託販売

4. 売却する株式数、売却価額及び売却後の持分比率

(1)売却株式数	200株
(2)売却価額	12,000千円（予定）
(3)売却後の持分比率	0%

なお、売却益は発生しない見込みであります。

5. 連結業績に及ぼす影響

当期以降の連結業績に与える影響は、軽微であります。

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	当連結会計年度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16年3月31日〕		前期比(%)
	金額		
マンション販売事業	14,430,736		+ 48.5
戸建販売事業	8,603,319		+ 48.2
合計	23,034,056		+ 48.4

(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	当連結会計年度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16年3月31日〕		前期比(%)
		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	7件	7,024,024	31.7
自社分譲				
自社販売	当社 一般顧客	124戸	3,722,369	48.8
委託販売	当社 販売代理会社 一般顧客	358戸	14,266,972	26.1
附帯事業		-	1,473,497	+ 40.7
小計		7件 482戸	26,486,863	30.1
(戸建販売事業)				
自社販売	当社 一般顧客	104棟	3,878,954	32.6
委託販売	当社 仲介業者 一般顧客	217棟	8,873,394	20.1
小計		321棟	12,752,348	24.3
合計		-	39,239,212	28.3

(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	当連結会計年度 〔自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日〕			前期比(%)
	主な物件名等	件数	金額	
マンション販売事業	(専有卸)			
	根岸旭台(土地)	1件	2,261,000	
	東品川(土地)	1件	1,135,400	
	中央築地(土地)	1件	1,108,600	
	その他	4件	2,519,024	
	小計	7件	7,024,024	31.7
	(自社分譲)			
	ニュートンプレイス	91戸	4,733,064	
	ニューロシティ	133戸	4,381,911	
	レガリア	37戸	1,250,209	
マレヴィラージュ梶ヶ谷	29戸	992,220		
LD下北沢	19戸	840,823		
その他	173戸	5,791,112		
小計	482戸	17,989,342	32.3	
附帯事業	-	1,473,497		
小計	-	1,473,497	+40.7	
計	7件 482戸	26,486,863	30.1	
戸建販売事業	RT府中中河原	20棟	752,401	
	RT三鷹新川	11棟	551,090	
	RT杉並下井草	10棟	544,978	
	RT杉並善福寺	7棟	468,456	
	RT八王子南	13棟	461,101	
	その他	260棟	9,974,320	
	計	321棟	12,752,348	24.3
不動産賃貸事業	居住用物件	8棟	111,734	
	住居・店舗併設物件	2棟	54,034	
	事務所・店舗物件	2棟	19,530	
	その他(駐車場他)	-	5,362	
計	12棟	190,661	18.0	
不動産仲介事業	マンション	515戸	614,338	
	戸建	12棟	19,696	
	その他	-	73,939	
計	515戸 12棟	707,975	26.3	
その他の事業	-	-	1,975,295	+86.5
合計	-	-	42,113,144	26.1

(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ありません。

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	当連結会計年度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16年3月31日〕			前期比(%)
		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	4	116	9,282,678	31.0
	東京都下	1	205	7,595,142	+ 26.4
	埼玉県	-	29	614,704	+ 164.5
	神奈川県	2	120	7,214,255	56.3
	千葉県	-	12	306,585	52.5
	小計	7	482	25,013,366	32.1
	附帯事業	-	-	1,473,497	+ 40.7
	小計	-	-	1,473,497	+ 40.7
合計	7	482	26,486,863	30.1	
		委託販売 (棟)	自社販売 (棟)		
戸建販売事業	東京都区内	68	22	4,744,380	+ 31.0
	東京都下	116	81	6,856,362	46.9
	埼玉県	9	1	343,733	+ 6.0
	神奈川県	24	-	807,872	-
	合計	217	104	12,752,348	24.3

(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。

当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31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	-	8件	11,724,024	1件	4,700,000
	自社分譲	247戸	343戸	11,957,146	108戸	3,891,932
	附帯事業	-	-	1,710,716	-	259,822
	小計	247戸	9,946,730	8件 343戸	25,391,887	1件 108戸
戸建販売事業	40棟	2,089,740	298棟	11,303,603	17棟	640,995
合計	-	12,036,471	-	36,695,491	-	9,492,749

(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。