

# 平成 15 年 3 月期 決算短信 (連結)

平成 15 年 5 月 23 日

上場会社名 株式会社ゴールドクレスト  
コード番号 8871

上場取引所 東  
本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.goldcrest.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 安川 秀俊

問合せ先責任者 役職名 広報室長 氏名 岡田 壮夫

T E L ( 03 ) 3516 - 7111

決算取締役会開催日 平成 15 年 5 月 23 日

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 15 年 3 月期の連結業績 (平成 14 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 年 3 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (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	%
15 年 3 月期	97,256	41.4	15,309	12.1	14,295	13.2
14 年 3 月期	68,765	24.4	13,659	16.6	12,628	12.5

	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	%	%	%
15 年 3 月期	7,437	12.6	416.41	-	17.2	10.6	14.7
14 年 3 月期	6,606	13.5	424.05	-	18.0	9.9	18.4

(注) 持分法投資損益 15 年 3 月期 - 百万円 14 年 3 月期 - 百万円  
 期中平均株式数 (連結) 15 年 3 月期 17,860,451 株 14 年 3 月期 15,579,295 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
15 年 3 月期	126,734	46,687	36.8	2,615.65
14 年 3 月期	142,718	39,890	28.0	2,230.99

(注) 期末発行済株式数 (連結) 15 年 3 月期 17,849,201 株 14 年 3 月期 17,880,351 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 3 月期	34,516	61	23,838	32,887
14 年 3 月期	28,415	5,844	25,326	22,270

## (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 3 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
中 間 期	29,300	3,050	1,570
通 期	85,700	11,600	6,050

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 338 円 95 銭

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

## 企業集団の状況

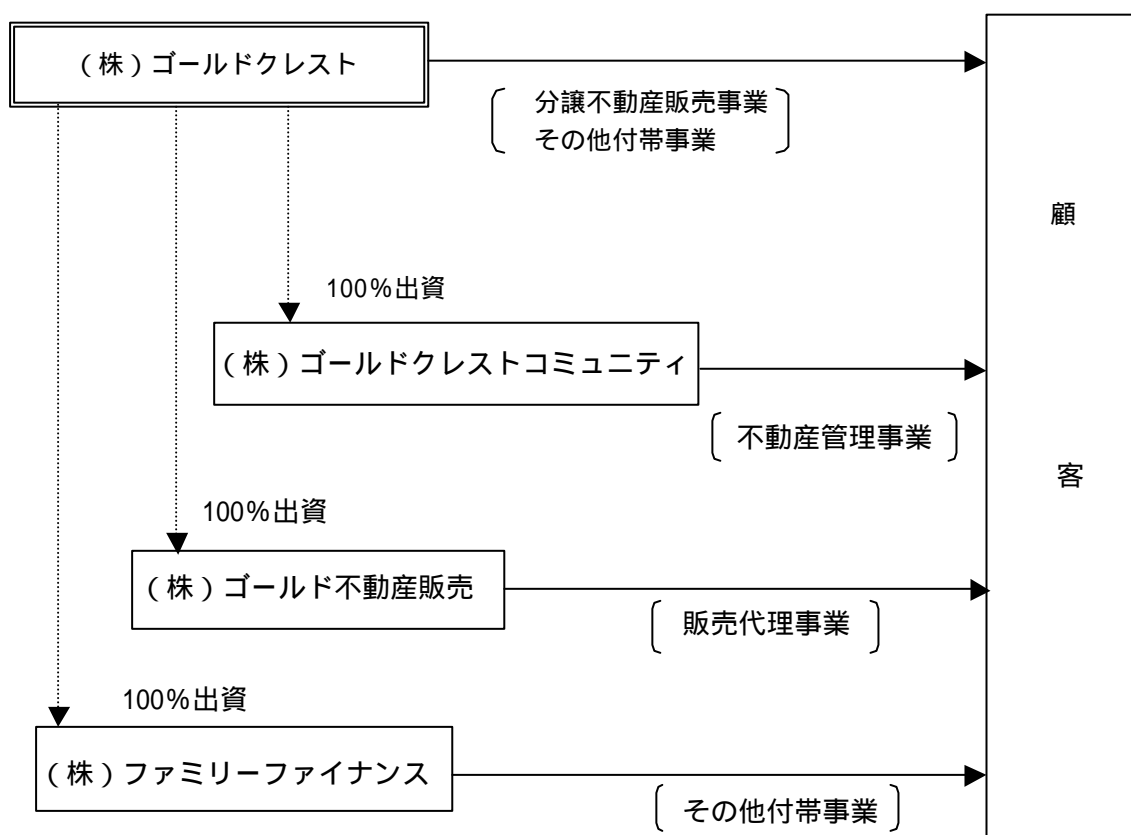
当社の企業集団は、当社及び連結子会社3社によって構成され、首都圏の人気の高いエリアを中心に新築マンション分譲事業を展開しております。

当企業集団の事業に係る位置付け及び事業の種類別セグメントとの関係は、次のとおりであります。

### 1. 事業区分

事業の種類別セグメント	区 分	事 業 の 内 容
新築マンション分譲事業	分 譲 不 動 産 販 売 事 業	新築分譲マンション「クレストフォルム」シリーズの企画、開発、販売
その他の事業	不 動 産 管 理 事 業	当社分譲マンションの総合管理サービス
	販 売 代 理 事 業	マンションの販売の代理・仲介
	そ の 他 付 帯 事 業	当社分譲マンションのプラン変更売上など

2. 当企業集団の事業系統図は、次のとおりであります。



## 経営方針

### 1. 会社の経営の基本方針

当社は設立以来「素敵なマンションを魅力的な価格で」を経営の基本理念として事業活動を展開してまいりました。「夢・満足・安心」をテーマとしたゆったりとして良質なマンションをお客様から見ても満足していただける価格で提供し続けることでお客様に支持され、信頼される企業グループとなることを目指しております。

### 2. 会社の利益配分に関する基本方針

当社の株主への利益還元につきましては、株主資本の拡大を図りつつ、業績に応じて適正な利益配当を継続することを基本方針としております。平成14年11月26日付け発表通り、当期の配当につきましては1株当たり中間配当10円を含め1株当たり30円を予定しております。

### 3. 目標とする経営指標

当社は、経常利益率15%以上、ROE15%を維持しながら売上を拡大することを目指しております。(当連結会計年度は、経常利益率14.7%、ROE17.2%となっております。)

### 4. 中長期的な会社の経営戦略

当不動産業界においては先行き不透明なデフレ不況が長引き、各企業のリストラ等の影響もあり、消費者の雇用不安や収入の減少が引き続き懸念される上、依然として首都圏において分譲マンションの大量供給による販売競争が激化しております。

このような環境の中、当社は、経営の柱である新築マンション分譲事業において、仕入競争力、商品企画力のより一層の強化を図り、より細かなマーケティングにより顧客ニーズを把握し、的確な販売戦略を図っていく所存であります。不動産管理事業でも、入居後のアフターサービスをよりきめ細やかなものに充実させることで顧客満足度を更に高め、当社のマンションに対する一層の安心を提供し、信頼を得ることで厳しい販売競争の中、お客様に選んでいただける企業を目指してまいります。

### 5. 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、お客様の物件を見る目が厳しくなっていることに加え、引き続き市場全体に供給過剰感があることから、売れる物件と売れない物件の差が顕著になると思われます。

このような状況の下、当社はお客様のニーズをいち早く取り入れた「素敵なマンション」を供給していくことで、更なる事業規模の拡大に努めて参る所存であります。

## 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

### (コーポレート・ガバナンスに関する基本的考え方)

急激な経営環境の変化に対して的確かつ迅速に対処し得る組織体制の確立をコーポレート・ガバナンスの基本と考えております。また、従業員が増加しておりますが、当社のスピード経営を生かしつつ、顧客第一主義の意識を徹底させるとともに、コンプライアンスの周知徹底を図りたいと考えております。

### (コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況  
取締役は、毎月開催される取締役会（必要に応じ臨時取締役会を開催）に出席し、経営方針及び重要な業務執行の意思決定と具体的計画及びその進捗状況をチェックし、代表取締役の業務執行の監督を行っております。

また、監査役制度を引き続き採用し、社外監査役2名を含む合計3名の監査役は取締役会をはじめとする重要な会議等に出席するほか、日ごろから各取締役より営業の報告を聴取し、その業務の適法性、妥当性の監査を行っております。また、子会社に対しても必要に応じ業務及び財産の状況を調査しております。

会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係の概要特に該当する事項はありません。

## 7. その他

### (関連当事者との関係に関する基本方針)

特に該当する事項はありません。

### (会社の経営上の重要な事項)

特に該当する事項はありません。

## 経営成績及び財政状態

### 経営成績

#### 1. 当期の概況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、先行きの不透明感から設備投資及び個人消費が抑制され、依然として低迷した状態が続きました。

当不動産業界におきましては、人口の都心回帰の影響もあり、首都圏の新築分譲マンション市場は一部に陰りが見られるものの引き続き堅調に推移いたしました。

このような環境の中、当社は首都圏において高品質で価格競争力の高い新築分譲マンションを供給し、売上及びシェアの拡大を図ってまいりました。その結果、2002年の首都圏でのマンション供給ランキングは3位へと躍進いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における連結売上高は97,256百万円（前期比41.4%増）、連結経常利益は14,295百万円（前期比13.2%増）、連結当期純利益は7,437百万円（前期比12.6%増）となり、いずれも創業以来、最高の業績となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

事業の種類別セグメント	売上高	構成比
新築マンション分譲事業	96,021	98.7%
その他の事業	1,234	1.3%
合計	97,256	100.0%

#### （新築マンション分譲事業）

新築マンション分譲事業におきましては、総戸数365戸の「東京ナイル」及び総戸数372戸の「クレストフォルム東京アヴァンセ」などの大規模物件を含む自社分譲物件の売上計上により、新築分譲マンションの売上高は96,021百万円（前期比43.2%増）となりました。

#### （その他の事業）

その他の事業におきましては、不動産管理事業は434百万円（前期比219.6%増）、販売代理事業売上高は25百万円（前期比38.9%減）、その他付帯事業は775百万円（前期比49.7%減）となりました。

#### 2. 次期の業績の見通し

平成16年3月期業績の見通しにつきましては、連結売上高は857億円（前期比11.9%減）、連結経常利益は116億円（前期比18.9%減）、連結当期純利益は60億50百万円（前期比18.7%減）を見込んでおります。

また、事業の種類別セグメントの業績見通しは、次のとおりであります。

（単位：百万円）

事業の種類別セグメント	売上高	構成比
新築マンション分譲事業	85,000	99.2%
その他の事業	700	0.8%
合計	85,700	100.0%

なお、平成16年3月期につきましては、期末配当30円を予定しております。

## 財政状態

### 1. 資産・負債・資本の状況

当連結会計年度においては、新築分譲マンションの引渡しが順調に進んだ結果、前期末に比べ現預金が106億12百万円増加し、棚卸資産が264億53百万円減少したことが主な要因となり、総資産は1,267億34百万円となりました。また、有利子負債を積極的に圧縮した結果、負債は800億47百万円となりました。株主資本は順調に当期純利益が増加したことで、前期末に比べ67億96百万円増加し、466億87百万円となりました。

### 2. 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の主な収入は、新築マンション分譲事業による収入であります。分譲マンションの開発のための棚卸資産の減少額264億53百万円が主な増加要因となり、法人税等の支出及びその他の要因を含め、営業活動によるキャッシュ・フローの増加は、345億16百万円となりました。

#### 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キャッシュ・フローは61百万の減少となりました。

#### 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キャッシュ・フローは、金融機関からの借入金の返済を進めた結果、238億38百万円の減少となりました。なお、財務活動によるキャッシュ・フローのうち、社債の発行による増加分は38億93百万円であります。

これらの結果、当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、328億87百万円となりました。

### 3. キャッシュ・フロー指標の推移

項目	第10期 平成13年3月期	第11期 平成14年3月期	第12期 平成15年3月期
自己資本比率(%)	30.1	28.0	36.8
時価ベースの自己資本比率(%)	90.0	57.0	41.9
債務償還年数(年)	-	-	1.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	-	31.7

(注) 自己資本比率：株主資本 / 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

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ます。

株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

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、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。

算出の結果数値がマイナスとなる場合には「-」で表記しております。

連結財務諸表等

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		増減( ) 金額
		金額		金額		
			構成比 %		構成比 %	
<b>(資産の部)</b>						
<b>流動資産</b>						
1	現金及び預金	22,295		32,908		10,612
2	売掛金	2,870		2,671		198
3	有価証券	-		69		69
4	棚卸資産	107,471		80,984		26,487
5	繰延税金資産	263		332		68
6	その他の流動資産	1,126		1,094		32
7	貸倒引当金	6		3		3
	流動資産合計	134,020	93.9	118,057	93.2	15,963
<b>固定資産</b>						
<b>1 有形固定資産</b>						
(1)	建物及び構築物	3,398		3,374		
	減価償却累計額	97	3,301	154	3,219	81
(2)	車両運搬具	28		28		
	減価償却累計額	14	13	18	10	3
(3)	器具及び備品	103		88		
	減価償却累計額	40	62	46	41	20
(4)	土地		4,553		4,571	17
(5)	建設仮勘定		156		159	2
	有形固定資産合計	8,088	5.7	8,002	6.3	85
2	無形固定資産	22	0.0	19	0.0	3
<b>3 投資その他の資産</b>						
(1)	投資有価証券	69		-		69
(2)	繰延税金資産	49		52		2
(3)	その他の投資	468		603		135
	投資その他の資産合計	586	0.4	655	0.5	68
	固定資産合計	8,697	6.1	8,676	6.8	20
	資産合計	142,718	100.0	126,734	100.0	15,983

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		増減( ) 金 額
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	
			%		%	
<b>(負債の部)</b>						
<b>流動負債</b>						
1	支払手形及び買掛金	15,174		15,965		790
2	短期借入金	5,300		600		4,700
3	1年以内に償還予定の社債	-		4,500		4,500
4	1年以内に返済予定の長期借入金	20,314		23,069		2,755
5	未払法人税等	3,069		3,921		851
6	前受金	7,014		5,219		1,794
7	賞与引当金	43		43		0
8	その他の流動負債	1,189		1,690		501
	流動負債合計	52,105	36.5	55,008	43.4	2,903
<b>固定負債</b>						
1	社債	11,500		8,000		3,500
2	長期借入金	38,902		16,753		22,149
3	退職給付引当金	31		42		11
4	その他	288		242		45
	固定負債合計	50,722	35.5	25,038	19.8	25,683
	負債合計	102,827	72.0	80,047	63.2	22,780
<b>(資本の部)</b>						
	資本金	12,499	8.8	-	-	-
	資本準備金	12,190	8.5	-	-	-
	連結剰余金	15,278	10.7	-	-	-
	自己株式	76	0.0	-	-	-
	資本合計	39,890	28.0	-	-	-
	資本金	-	-	12,499	9.9	-
	資本剰余金	-	-	12,190	9.6	-
	利益剰余金	-	-	22,179	17.5	-
	自己株式	-	-	180	0.2	-
	資本合計	-	-	46,687	36.8	-
	負債・資本合計	142,718	100.0	126,734	100.0	15,983



連結損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度		当連結会計年度		増減( )
		〔自平成13年4月1日〕		〔自平成14年4月1日〕		
		〔至平成14年3月31日〕		〔至平成15年3月31日〕		
	金額	百分比	金額	百分比	金額	
売上高		68,765	100.0	97,256	100.0	28,490
売上原価		49,018	71.3	76,316	78.5	27,298
売上総利益		19,747	28.7	20,939	21.5	1,192
販売費及び一般管理費		6,087	8.8	5,629	5.8	457
営業利益		13,659	19.9	15,309	15.7	1,650
営業外収益						
1 受取利息		7		30		
2 契約収入		75		132		
3 施設賃貸料		19		13		
4 その他		51	0.2	90	0.3	113
154				267		
営業外費用						
1 支払利息		934		1,074		
2 社債発行費		103		106		
3 支払手数料		146		22		
4 自己株式売却損		0		-		
5 その他		1	1.7	78	1.3	96
1,185				1,282		
経常利益		12,628	18.4	14,295	14.7	1,667
特別利益						
1 固定資産売却益		14		2		
2 貸倒引当金戻入益		-		3		
3 投資収益		22	0.0	29	0.0	1
36				35		
特別損失						
1 固定資産除却損		44		44		
2 会員権評価損		-		17		
3 会員権売却損		7	0.1	-	0.1	9
52				61		
税金等調整前当期純利益		12,612	18.3	14,269	14.6	1,656
法人税、住民税及び事業税		5,887		6,903		
法人税等調整額		118	8.7	71	7.0	825
6,006				6,832		
当期純利益		6,606	9.6	7,437	7.6	830

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕		増減( ) 金 額
		金 額		金 額		
連結剰余金期首残高			8,910		-	-
連結剰余金減少高						
配 当 金		238	238	-	-	-
当 期 純 利 益			6,606		-	-
連結剰余金期末残高			15,278		-	-
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高			-		12,190	-
資本剰余金期末残高			-		12,190	-
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高			-		15,278	-
利益剰余金増加高						
当 期 純 利 益		-	-	7,437	7,437	-
利益剰余金減少高						
配 当 金		-	-	536	536	-
利益剰余金期末残高			-		22,179	-

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	期別	前連結会計年度	当連結会計年度	増減( )
		(自平成13年4月1日 至平成14年3月31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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 税金等調整前当期純利益		12,612	14,269	1,656
2. 減価償却費		76	116	39
3. 退職給付引当金の増加額(減少額)		9	11	2
4. 賞与引当金の増加額(減少額)		16	0	17
5. 貸倒引当金の増加額(減少額)		2	3	6
6. 受取利息		7	30	23
7. 支払利息		934	1,074	139
8. 社債発行費		103	106	3
9. 自己株式売却損		0	-	0
10. 会員権評価損		-	17	17
11. 会員権売却損		7	-	7
12. 投資収益		22	29	7
13. 固定資産売却益		14	2	11
14. 固定資産除却損		44	44	0
15. 売上債権の減少額(増加額)		1,684	198	1,883
16. 前受金の増加額(減少額)		699	1,794	2,494
17. 棚卸資産の減少額(増加額)		32,731	26,453	59,185
18. 仕入債務の増加額(減少額)		309	790	481
19. その他		195	407	603
20. 小計		19,838	41,627	61,466
21. 利息の受取額		7	31	23
22. 利息の支払額		906	1,089	183
23. 法人税等の支払額		7,677	6,052	1,625
営業活動によるキャッシュ・フロー		28,415	34,516	62,932
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 定期預金の純減少額(純増加額)		500	-	500
2. 有形固定資産の取得による支出		6,366	48	6,318
3. 有形固定資産の売却による収入		23	2	20
4. その他		1	16	15
投資活動によるキャッシュ・フロー		5,844	61	5,783
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 短期借入れによる収入		6,350	600	5,750
2. 短期借入金の返済による支出		5,550	5,300	250
3. 長期借入れによる収入		35,435	10,370	25,065
4. 長期借入金の返済による支出		14,559	29,764	15,205
5. 社債の発行による収入		3,896	3,893	3
6. 社債の償還による支出		-	3,000	3,000
7. 自己株式の売却による収入		19	-	19
8. 自己株式の取得による支出		27	104	77
9. 配当金の支払額		238	533	295
財務活動によるキャッシュ・フロー		25,326	23,838	49,165
現金及び現金同等物の増加額(減少額)		8,934	10,616	19,550
現金及び現金同等物の期首残高		31,205	22,270	8,934
現金及び現金同等物の期末残高		22,270	32,887	10,616

## 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 3 社

主要な連結子会社の名称

(株)ゴールド不動産販売、(株)ゴールドクレストコミュニティ、(株)ファミリーファイナンス

#### (2) 非連結子会社の数 1 社

主要な非連結子会社の名称

(株)アドネクスト

連結の範囲から除いた理由

(株)アドネクストは小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、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. 持分法適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称

(株)アドネクスト

持分法を適用しない理由

(株)アドネクストは、当期純損益及び利益剰余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

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

### 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

有価証券の評価基準及び評価方法

a. 満期保有目的債券 償却原価法（定額法）

棚卸資産の評価基準及び評価方法

a. 販売用不動産及び仕掛不動産 個別法に基づく原価法

b. 貯蔵品 最終仕入原価法

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産 定率法

平成 10 年 4 月 1 日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）については、

定額法

主な耐用年数

建物及び構築物 3 年～56 年

車両運搬具 6 年

器具及び備品 3 年～15 年

無形固定資産 定額法

ソフトウェア（自社利用分）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

長期前払費用 均等償却

社債発行費 支出時に全額費用処理しております。

(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より、貸倒懸念債権等の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。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

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に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる見込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法

ヘッジ会計の方法

金利スワップを締結しておりますが、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。

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：借入金利息

ヘッジ方針

資金調達取引にかかる金利変動リスクに対して金利スワップにより特例処理の範囲内においてヘッジを行っております。

ヘッジの有効性評価方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の評価を省略しております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

匿名組合への出資と会計処理

当社は、平成7年9月に航空機の購入及びレバレッジドリース（期間10年）を目的とした匿名組合と出資契約を締結し、100百万円を出資しております。

当該金額は、出資金として認識するとともに、その後の同組合の財政状態の変動による純資産の当社持分相当額は、匿名組合債権または債務として処理しております。

また、同組合の当連結会計年度に属する損益の当社持分相当額を投資損益として処理しております。

自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準

当連結会計年度から「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）を適用しております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。

1株当たり情報

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

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方法は、全面時価評価法によっております。

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、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した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**

1. 所有目的の変更

所有目的の変更により、棚卸資産から建物へ 24 百万円、土地へ 17 百万円振替えております。

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
1.非連結子会社及び関連会社の株式等 -	1.非連結子会社及び関連会社の株式等 その他の投資 10 百万円
2.担保に供している資産及びこれに対応する債務	2.担保に供している資産及びこれに対応する債務
(1)担保に供している資産	(1)担保に供している資産
棚卸資産 57,413 百万円	棚卸資産 37,247 百万円
建物及び構築物 2,379 百万円	建物及び構築物 2,336 百万円
土地 3,524 百万円	土地 3,524 百万円
その他の投資 208 百万円	その他の投資 302 百万円
計 63,526 百万円	計 43,409 百万円
(2)上記に対応する債務	(2)上記に対応する債務
短期借入金 1,300 百万円	短期借入金 600 百万円
1年以内に返済予定の 長期借入金 20,314 百万円	1年以内に返済予定の 長期借入金 23,069 百万円
長期借入金 38,902 百万円	長期借入金 16,753 百万円
前受金 3,249 百万円	前受金 2,275 百万円
計 63,765 百万円	計 42,697 百万円
3.保証債務	3.保証債務
当社顧客の住宅ローンに対して抵当権設定登記完了までの間、金融機関に対して連帯債務保証を行っております。	当社顧客の住宅ローンに対して抵当権設定登記完了までの間、金融機関に対して連帯債務保証を行っております。
一般顧客 2,220 百万円	一般顧客 5,061 百万円
	4.当社の発行済株式数は、普通株式 17,892,000 株であります。
	5.当社が保有する自己株式の数は、普通株式 42,799 株であります。

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕																																				
1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費用及び金額は次のとおりであります。	1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費用及び金額は次のとおりであります。																																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">広 告 宣 伝 費</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">3,073</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>人 件 費</td> <td style="text-align: right;">820</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>租 税 公 課</td> <td style="text-align: right;">792</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">43</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table>	広 告 宣 伝 費	3,073		百万円	人 件 費	820		百万円	租 税 公 課	792		百万円	賞与引当金繰入額	43		百万円	貸倒引当金繰入額	2		百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">広 告 宣 伝 費</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">2,279</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>人 件 費</td> <td style="text-align: right;">1,020</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>租 税 公 課</td> <td style="text-align: right;">598</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">43</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table>	広 告 宣 伝 費	2,279		百万円	人 件 費	1,020		百万円	租 税 公 課	598		百万円	賞与引当金繰入額	43		百万円
広 告 宣 伝 費	3,073		百万円																																		
人 件 費	820		百万円																																		
租 税 公 課	792		百万円																																		
賞与引当金繰入額	43		百万円																																		
貸倒引当金繰入額	2		百万円																																		
広 告 宣 伝 費	2,279		百万円																																		
人 件 費	1,020		百万円																																		
租 税 公 課	598		百万円																																		
賞与引当金繰入額	43		百万円																																		

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕																								
1. 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	1. 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																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">現 金 及 び 預 金</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">22,295</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>別 段 預 金</td> <td style="text-align: right;">24</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,270</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">百万円</td> </tr> </table>	現 金 及 び 預 金	22,295		百万円	別 段 預 金	24		百万円	現金及び現金同等物	22,270		百万円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">現 金 及 び 預 金</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">32,908</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>別 段 預 金</td> <td style="text-align: right;">21</td> <td></td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,887</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">百万円</td> </tr> </table>	現 金 及 び 預 金	32,908		百万円	別 段 預 金	21		百万円	現金及び現金同等物	32,887		百万円
現 金 及 び 預 金	22,295		百万円																						
別 段 預 金	24		百万円																						
現金及び現金同等物	22,270		百万円																						
現 金 及 び 預 金	32,908		百万円																						
別 段 預 金	21		百万円																						
現金及び現金同等物	32,887		百万円																						

## (リース取引関係)

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

内容の重要性が乏しく、契約一件当たりの金額が少額なリース取引でありますので、記載を省略しております。



## (退職給付関係)

前連結会計年度 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕																		
<p>1.採用している退職給付制度の概要</p> <p>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、簡便法を採用しております。</p> <p>2.退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">31</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">31</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table> <p>3.退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">18</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table> <p>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しておりますので、基礎料率等については記載しておりません。</p>	退職給付債務	31	百万円	退職給付引当金	31	百万円	退職給付費用	18	百万円	<p>1.採用している退職給付制度の概要</p> <p>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、簡便法を採用しております。</p> <p>2.退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">42</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">42</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table> <p>3.退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">61</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table> <p>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しておりますので、基礎料率等については記載しておりません。</p>	退職給付債務	42	百万円	退職給付引当金	42	百万円	退職給付費用	61	百万円
退職給付債務	31	百万円																	
退職給付引当金	31	百万円																	
退職給付費用	18	百万円																	
退職給付債務	42	百万円																	
退職給付引当金	42	百万円																	
退職給付費用	61	百万円																	

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	当連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)																																																																																							
<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認額</td> <td style="text-align: right;">246</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金損金 算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">14</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金 算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">9</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>少額固定資産償却超過額</td> <td style="text-align: right;">7</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>消費税等繰延額</td> <td style="text-align: right;">28</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損否認額</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金資産合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>313</b></td> <td style="text-align: right;"><b>百万円</b></td> </tr> </table> <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> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">42.05</td> <td style="text-align: right;">%</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;">0.31</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">0.04</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">4.43</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.79</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td><b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b></td> <td style="text-align: right;"><b>47.62</b></td> <td style="text-align: right;"><b>%</b></td> </tr> </table>	未払事業税否認額	246	百万円	賞与引当金損金 算入限度超過額	14	百万円	退職給付引当金損金 算入限度超過額	9	百万円	少額固定資産償却超過額	7	百万円	消費税等繰延額	28	百万円	会員権評価損否認額	2	百万円	その他	3	百万円	<b>繰延税金資産合計</b>	<b>313</b>	<b>百万円</b>	法定実効税率 (調整)	42.05	%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.31	%	住民税均等割等	0.04	%	留保金課税	4.43	%	その他	0.79	%	<b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b>	<b>47.62</b>	<b>%</b>	<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認額</td> <td style="text-align: right;">318</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金損金 算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">12</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金 算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">13</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>少額固定資産償却超過額</td> <td style="text-align: right;">4</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>消費税等繰延額</td> <td style="text-align: right;">21</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損否認額</td> <td style="text-align: right;">9</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金資産合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>384</b></td> <td style="text-align: right;"><b>百万円</b></td> </tr> </table> <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> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">42.05</td> <td style="text-align: right;">%</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;">0.11</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">4.43</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>税率変更による期末繰延税金 資産の減額修正</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1.25</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td><b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b></td> <td style="text-align: right;"><b>47.90</b></td> <td style="text-align: right;"><b>%</b></td> </tr> </table> <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及び繰延税金負債の計算(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42.05%から40.49%に変更しております。その結果、繰延税金資産の金額が1百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額の金額が同額減少しております。</p>	未払事業税否認額	318	百万円	賞与引当金損金 算入限度超過額	12	百万円	退職給付引当金損金 算入限度超過額	13	百万円	少額固定資産償却超過額	4	百万円	消費税等繰延額	21	百万円	会員権評価損否認額	9	百万円	その他	3	百万円	<b>繰延税金資産合計</b>	<b>384</b>	<b>百万円</b>	法定実効税率 (調整)	42.05	%	交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.11	%	住民税均等割等	0.05	%	留保金課税	4.43	%	税率変更による期末繰延税金 資産の減額修正	0.01	%	その他	1.25	%	<b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b>	<b>47.90</b>	<b>%</b>
未払事業税否認額	246	百万円																																																																																						
賞与引当金損金 算入限度超過額	14	百万円																																																																																						
退職給付引当金損金 算入限度超過額	9	百万円																																																																																						
少額固定資産償却超過額	7	百万円																																																																																						
消費税等繰延額	28	百万円																																																																																						
会員権評価損否認額	2	百万円																																																																																						
その他	3	百万円																																																																																						
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>313</b>	<b>百万円</b>																																																																																						
法定実効税率 (調整)	42.05	%																																																																																						
交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.31	%																																																																																						
住民税均等割等	0.04	%																																																																																						
留保金課税	4.43	%																																																																																						
その他	0.79	%																																																																																						
<b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b>	<b>47.62</b>	<b>%</b>																																																																																						
未払事業税否認額	318	百万円																																																																																						
賞与引当金損金 算入限度超過額	12	百万円																																																																																						
退職給付引当金損金 算入限度超過額	13	百万円																																																																																						
少額固定資産償却超過額	4	百万円																																																																																						
消費税等繰延額	21	百万円																																																																																						
会員権評価損否認額	9	百万円																																																																																						
その他	3	百万円																																																																																						
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>384</b>	<b>百万円</b>																																																																																						
法定実効税率 (調整)	42.05	%																																																																																						
交際費等永久に損金に算入 されない項目	0.11	%																																																																																						
住民税均等割等	0.05	%																																																																																						
留保金課税	4.43	%																																																																																						
税率変更による期末繰延税金 資産の減額修正	0.01	%																																																																																						
その他	1.25	%																																																																																						
<b>税効果会計適用後の法人税 等の負担率</b>	<b>47.90</b>	<b>%</b>																																																																																						

(セグメント情報)

当連結会計年度(自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日)及び  
前連結会計年度(自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日)

1. 事業の種類別セグメント情報

新築マンション分譲事業の売上高、営業利益及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、営業利益及び全セグメント資産の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度及び前連結会計年度において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

当連結会計年度及び前連結会計年度において海外売上高がないため該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当連結会計年度(自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日)

1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	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				
役員	下村俊二			当社取締役	被所有 直接 0.0%			社宅の賃貸	百万円 1		
役員が議決権の過半数を所有している会社	(株)サクセスファクトリー	東京都千代田区	百万円 470	不動産賃貸業	被所有 直接 3.9%			事業所の賃貸	百万円 5		

(注) 1. 上記取引金額には消費税を含んでおりません。

2. 取引条件ないし取引条件の決定方針等

下村俊二との取引条件については取締役社宅規程により決定しております。

(株)サクセスファクトリーとの取引金額については一般取引条件と同様に決定しております。

前連結会計年度(自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日)

1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	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				
役員	下村俊二			当社取締役	被所有 直接 0.0%			社宅の賃貸	百万円 1		

(注) 1. 上記取引金額には消費税を含んでおりません。

2. 取引条件ないし取引条件の決定方針等

取引条件については取締役社宅規程により決定しております。

( 1 株当たり情報 )

前連結会計年度 〔 自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕
1 株当たり純資産額 2,230円 99銭 1 株当たり当期純利益 424円 05銭	1 株当たり純資産額 2,615円 65銭 1 株当たり当期純利益 416円 41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きましては、自己株式方式によるストックオプション制度を採用しておりますが、プレミアムが発生していないこと及び新株引受権附社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。</p>	<p>なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額につきましては、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、これによる影響はありません。</p>

(注) 平成 13 年 5 月 21 日開催の取締役会決議により、平成 13 年 6 月 30 日現在の最終株主及び実質株主名簿に記載された株主に対し、平成 13 年 8 月 20 日付で額面普通株式 1 株につき 1.5 株の割合をもって分割いたしました。これにより、株式数は 5,964,000 株増加し、発行済株式数は 17,892,000 株となりました。

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。

	前連結会計年度 〔 自 平成 13 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	当連結会計年度 〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)		7,437
普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株式に係る当期純利益 (百万円)		7,437
期中平均株式数 (株)		17,860,451
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		<p>平成 11 年 6 月 17 日定時株主総会決議ストックオプション (自己株式譲渡方式) 普通株式 5,000 株</p> <p>平成 14 年 6 月 19 日定時株主総会決議ストックオプション (新株予約権) 普通株式 18,700 株</p>

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 有価証券及びデリバティブ取引に関する状況

(有価証券関係)

当連結会計年度(平成15年3月31日現在)

1. 満期保有目的債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	種 類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	69	69	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	69	69	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	-	-	-
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	-	-	-
合 計		69	69	0

前連結会計年度(平成14年3月31日現在)

1. 満期保有目的債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	種 類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	69	69	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	69	69	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	-	-	-
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小 計	-	-	-
合 計		69	69	0

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(自平成14年4月1日至平成15年3月31日)及び  
前連結会計年度(自平成13年4月1日至平成14年3月31日)

1. 取引の状況に関する事項

取引の内容及び利用目的等

当社は、借入金について、将来の金利上昇が支払利息に及ぼす影響を一定の範囲に限定する目的でデリバティブ取引を利用しております。

なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。

(1) ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)
金利スワップ	借入金の利息

(2) ヘッジ方針

当社は、借入金の金利変動リスクを回避する目的でデリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。

取引に対する取組方針

金利関連のデリバティブ取引については、主として金利上昇をヘッジするためのものであるため、借入残高の範囲内で行うこととし、投機目的のためのデリバティブ取引は行わない方針であります。

金利関連のデリバティブ取引については、現在、変動金利を固定金利に変換する目的でデリバティブ取引を利用しているのみであり、投機目的のデリバティブ取引は行っておりません。

取引に係るリスクの内容

デリバティブ取引の契約先はいずれも信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。

取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引は、稟議決裁で承認された取引内容、限度額等に基づき、管理部で実行及び管理を行っており、その取引結果は、定時取締役会の報告事項となっております。

## 部門別売上明細表

### (1) 新築マンション分譲事業の状況

#### 1. 引渡実績

(単位：百万円)

区分	期別	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日 至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕		増減( )	
		戸数	金額	戸数	金額	金額	増減率(%)
新築マンション分譲事業		2,136	67,047	2,801	96,042	28,995	43.2

#### 2. 期中契約高

(単位：百万円)

区分	期別	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日 至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕		増減( )	
		戸数	金額	戸数	金額	金額	増減率(%)
新築マンション分譲事業		2,441	80,985	2,497	86,416	5,431	6.7

#### 3. 契約残高

(単位：百万円)

区分	期別	前連結会計年度 (平成14年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		増減( )	
		戸数	金額	戸数	金額	金額	増減率(%)
新築マンション分譲事業		2,001	68,407	1,697	58,781	9,625	14.1

### (2) その他の事業の状況

(単位：百万円)

区分	期別	前連結会計年度 〔自平成13年4月1日 至平成14年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕		増減( )	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	増減率(%)
販売代理手数料収入		41	2.4	25	2.0	16	38.9
不動産管理事業収入		135	7.9	434	35.2	298	219.6
その他の収入		1,540	89.7	775	62.8	765	49.7
合計		1,717	100.0	1,234	100.0	483	28.1