



平成 17 年 3 月期 中間決算短信(連結)

平成 16 年 11 月 19 日

上場会社名 株式会社ゴールドクレスト

上場取引所 東証一部
本社所在都道府県 東京都

コード番号 8871

(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 常務取締役 氏名 長谷川 一三

T E L (03) 3516 - 7111

中間決算取締役会開催日 平成 16 年 11 月 19 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16 年 9 月中間期の連結業績(平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 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	%
16 年 9 月中間期	27,228	12.2	4,070	2.6	3,521	3.9
15 年 9 月中間期	31,025	32.0	4,179	48.6	3,663	52.3
16 年 3 月期	78,415		11,192		9,721	

	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
16 年 9 月中間期	1,988	3.5	111	60	111	56
15 年 9 月中間期	1,921	51.1	107	74	107	73
16 年 3 月期	5,125		287	53	287	47

(注) 持分法投資損益 16 年 9 月中間期 - 百万円 15 年 9 月中間期 - 百万円 16 年 3 月期 - 百万円
期中平均株式数(連結) 16 年 9 月中間期 17,821,630 株 15 年 9 月中間期 17,831,515 株 16 年 3 月期 17,826,409 株
会計処理の方法の変更 無
売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 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 9 月中間期	145,166	52,672	36.3	2,954 79
15 年 9 月中間期	126,628	48,178	38.0	2,703 34
16 年 3 月期	150,671	51,380	34.1	2,883 09

(注) 期末発行済株式数(連結) 16 年 9 月中間期 17,825,981 株 15 年 9 月中間期 17,821,751 株 16 年 3 月期 17,821,200 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 9 月中間期	3,561	48	1,596	39,258
15 年 9 月中間期	2,370	109	6,734	37,360
16 年 3 月期	9,978	209	18,152	41,270

(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 2 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) 1 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
通 期	111,000	20,650	10,900

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 611 円 47 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に基づき作成したものであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績は今後様々な要因により、上記予想と異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料の 8 ページ及び 23 ページを参照して下さい。

1. 企業集団の状況

当社グループの企業集団は、当社、連結子会社2社及び非連結子会社2社によって構成されており、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。

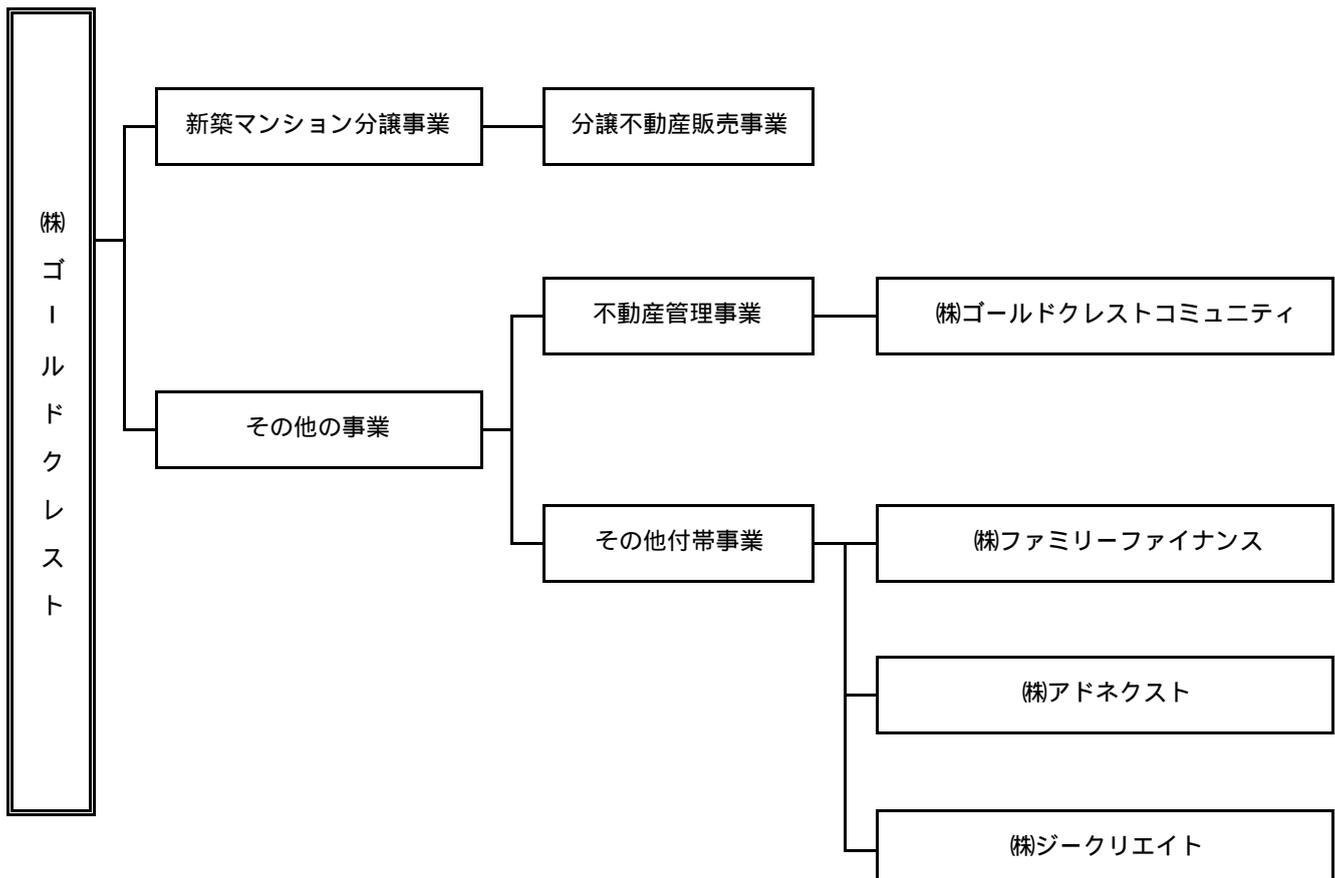
当企業集団における事業の種類別セグメント及び事業の位置付けは、次のとおりであります。

なお、連結子会社の(株)ゴールド不動産販売を、平成16年4月1日付で当社に吸収合併いたしました。

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
	そ の 他 付 帯 事 業	ローン事務・広告宣伝受託業務 等

2. 当企業集団の事業系統図は、次のとおりであります。



印は、連結子会社

2. 経営方針

1. 会社の経営の基本方針

当社グループは設立以来「素敵なマンションを適正価格で」を経営の基本理念として、クレストフォルムシリーズを中心とするファミリータイプマンションを提供しております。

「夢・満足・安心」をテーマに、首都圏でゆったりとした広さの良質なマンションを供給すること、さらには効率経営により、これらをお客様にご満足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。

特に品質管理につきましては万全を期しており、マンション建設に当たって、設計・施工の各工程で積極的に関与することにより、品質管理を徹底し、お客様の満足度を高めるよう努めております。

また、顧客層はマンション一次取得者をメインターゲットとし、事業エリアを首都圏に特化することで、経営資源の効率化を実現しております。

今後も「お客様の判断は正しい」を経営の原点として、顧客第一主義を徹底してまいります。

2. 会社の利益配分に関する基本方針

当社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、安定した利益配当を継続することを基本方針としております。当期の配当につきましては、平成16年5月19日付発表通り、中間普通配当を1株当たり25円、期末普通配当を1株当たり25円、合わせて1株当たり50円の年間普通配当を予定しております。

内部留保につきましては、今後の事業展開と、更なる事業拡大に備えてその拡充に努めるとともに、事業の再投資等に充当し、一層の経営基盤の強化を図っていく所存であります。

3. 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社株式の一層の流通活性化と投資家層の拡大を図るため、平成16年2月2日付で1単元の株式数を100株から10株に変更しております。今後につきましては、株価水準や株主構成に加え、将来の投資家層の拡大や当社株式の流動性向上等を考慮しながら検討してまいります。

4. 目標とする経営指標

会社設立以来、売上高経常利益率15%以上を維持しながら売上拡大を図ることを重要な経営課題として取り組んでおります。これは、当不動産業界の事業リスクの高さを鑑み、将来の更なる経営基盤の安定を図ると同時に株主への安定した利益還元を可能にするためであります。

したがって当社は、上記経営基本方針に基づいた事業運営を行い、継続的な収益成長を目標として、売上高経常利益率15%以上を維持しながら事業を拡大することを目指しております。（当中間連結会計期間における売上高経常利益率は12.9%となっておりますが、通期では18.6%の見込みでございます。）

5. 中長期的な経営戦略及び対処すべき課題

消費者の住宅取得環境は、政府による住宅税制優遇措置や低金利政策の継続、住宅ローン商品の多様化等の好条件のもと、今後も良好であると思われます。特に当社が注力している都心部では、人口の都心回帰の流れを受け、引き続き新築分譲マンションへの需要が見込まれております。

しかし、市場全体としての供給過剰感は否めず、また、お客様の物件を選別する目が一層厳しくなっていることもあり、今後ますます、売れる物件と売れない物件の差は顕著になってくるものと思われます。

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ことにより事業拡大していく所存であります。

なお、平成16年11月には、東京都中央区の都心型超高層マンションである「ザ・クレストタワー」が竣工することに加え、平成17年度中には総戸数626戸の大型プロジェクト「ザ・クレストシティ」が竣工する等、大規模物件が収益に大きく寄与する予定であります。

また、財務基盤におきましても、当中間期末の連結資本の部が526億円となる等、株主資本は着実に増加しております。この財務面の優位性を生かして積極的にマンション用地の仕入を行い、収益拡大を目指す所存であります。

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な考え方)

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

当社では、取締役会を戦略決定及び職務執行の監査機関として位置付けております。取締役は、毎月開催される定時取締役会（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ております。

また、監査役制度を引き続き採用し、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、資本関係又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。

3. 経営成績及び財政状態

当中間連結会計期間の経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国の経済は、国際情勢や経済動向に不安感はあるものの、企業の収益改善や設備投資増加を牽引役とした堅調な景気回復が続き、雇用や家計所得についても底堅く推移する等、持続的な回復軌道にありました。

このような事業環境の中、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。当社では、契約住戸の引渡しをもって売上を計上しておりますが、当連結会計年度につきましては、特にその引渡しが下期に集中しております。そのため、当中間連結会計期間におきましては、新築分譲マンションの完成・引渡しが同年ベースに比して少なくなっており、連結売上高は27,228百万円（前年同期比12.2%減）、連結経常利益は3,521百万円（前年同期比3.9%減）、連結中間純利益は1,988百万円（前年同期比3.5%増）となりましたが、これらは、いずれも期初計画を上回っております。

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	26,396	96.9%
その他の事業	832	3.1%
合計	27,228	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、「クレストフォルム月島サウススクエア」（中央区）、「クレストフォルム上野の杜」（台東区）、「クレストフォルム本所吾妻橋」（墨田区）、「クレストフォルム亀戸ビューフォート」（墨田区）、「クレストフォルム西葛西リバーウイング」（江戸川区）、「クレストフォルム横浜鶴見ディアガーデン」（横浜市）などを含む自社分譲物件763戸の売上計上により、新築分譲マンションの売上高は26,396百万円（前年同期比13.2%減）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、不動産管理事業売上高は373百万円（前年同期比15.9%増）、その他付帯事業は459百万円（前年同期比60.7%増）となりました。

財政状態

1. キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、期首残高に比べ2,012百万円減少し、39,258百万円となりました。

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。土地の仕入れが順調に進んでいること及び法人税の支払い等が主な要因となり、営業活動によるキャッシュ・フローは、3,561百万円の支出となりました。

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キャッシュ・フローは、48百万円の支出となりました。

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いては、金融機関からの借入金の返済を進める一方で、社債の発行による収入13,343百万円が主な要因となり、財務活動によるキャッシュ・フローは、1,596百万円の収入となりました。

2. キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成 15 年 3 月期	平成 15 年 9 月期	平成 16 年 3 月期	平成 16 年 9 月期
自己資本比率 (%)	36.8	38.0	34.1	36.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	41.9	77.3	76.9	79.1
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

中間期末における債務償還年数：有利子負債 / (営業キャッシュ・フロー × 2)

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、中間期末(期末)株価終値 × 中間期末(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。

通期の業績の見通し

平成 17 年 3 月期業績の見通しにつきましては、東京都中央区の都心型超高層マンションである「ザ・クレストタワー」（平成 16 年 11 月竣工予定）、総戸数 626 戸の大型プロジェクト「ザ・クレストシティ」（平成 17 年度中竣工予定）等、大規模物件が収益に大きく寄与する予定であり、連結売上高は、111,000 百万円（前期比 41.6%増）、連結経常利益は 20,650 百万円（前期比 112.4%増）、連結当期純利益は 10,900 百万円（前期比 112.7%増）という、創業以来最高の業績を見込んでおります。平成 16 年 5 月 19 日付発表の予想値を、連結・個別とも変更しておりません。

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	109,000	98.2%
その他の事業	2,000	1.8%
合計	111,000	100.0%

4. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
流動資産								
1		37,379		39,274		41,285		
2		1,315		1,128		3,425		
3	2	77,605		94,109		95,021		
4		1,737		1,188		1,478		
5		7		1		7		
		118,030	93.2	135,699	93.5	141,202	93.7	
固定資産								
1	1	7,955		8,807		8,859		
2	2	23		18		21		
3	2	618		640		587		
		8,597	6.8	9,466	6.5	9,468	6.3	
		126,628	100.0	145,166	100.0	150,671	100.0	

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1		10,209		10,688		19,923	
2	2	1,500		800		5,950	
3		4,500		5,000		4,000	
4	2	23,999		2,704		13,304	
5		1,581		1,646		971	
6	2	5,281		3,809		4,267	
7		47		47		41	
8		743		1,164		1,371	
		47,862	37.8	25,859	17.8	49,829	33.1
流動負債合計							
固定負債							
1	2	18,000		60,000		47,500	
2	2	12,321		6,317		1,619	
3		47		51		50	
4		219		266		291	
		30,587	24.2	66,634	45.9	49,461	32.8
		78,449	62.0	92,494	63.7	99,290	65.9
負債合計							
(資本の部)							
資本金							
		12,499	9.9	12,499	8.6	12,499	8.3
資本剰余金							
		12,190	9.6	12,190	8.4	12,190	8.1
利益剰余金							
		23,743	18.7	28,222	19.4	26,947	17.9
自己株式							
		254	0.2	239	0.1	256	0.2
		48,178	38.0	52,672	36.3	51,380	34.1
資本合計							
負債・資本合計							
		126,628	100.0	145,166	100.0	150,671	100.0

中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)			当中間連結会計期間 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)			前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
売上高			31,025	100.0		27,228	100.0		78,415	100.0
売上原価			24,062	77.6		20,634	75.8		61,678	78.7
売上総利益			6,962	22.4		6,594	24.2		16,736	21.3
販売費及び一般管理費	1		2,783	8.9		2,523	9.2		5,544	7.0
営業利益			4,179	13.5		4,070	15.0		11,192	14.3
営業外収益			105	0.3		73	0.2		225	0.3
営業外費用			621	2.0		622	2.3		1,695	2.2
経常利益			3,663	11.8		3,521	12.9		9,721	12.4
特別利益	2		23	0.1		19	0.1		53	0.0
特別損失	3		-	-		-	-		22	0.0
税金等調整前中間 (当期)純利益			3,686	11.9		3,541	13.0		9,752	12.4
法人税、住民税 及び事業税		1,572			1,599			4,387		
法人税等調整額		193	1,765	5.7	46	1,552	5.7	239	4,626	5.9
中間(当期)純利益			1,921	6.2		1,988	7.3		5,125	6.5

中間連結剰余金計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)		当中間連結会計期間 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)		前連結会計年度 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)	
	金額 (百万円)		金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高		12,190		12,190		12,190
資本剰余金 中間期末(期末)残高		12,190		12,190		12,190
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高		22,179		26,947		22,179
利益剰余金増加高						
中間(当期)純利益	1,921	1,921	1,988	1,988	5,125	5,125
利益剰余金減少高						
1 配当金	356		712		356	
2 自己株式処分差損	-	356	1	714	-	356
利益剰余金 中間期末(期末)残高		23,743		28,222		26,947

中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー計算書 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)
区分	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
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	3,686	3,541	9,752
2 減価償却費	52	56	108
3 退職給付引当金の増加額	4	0	7
4 賞与引当金の増加額 (減少額)	4	5	1
5 貸倒引当金の増加額 (減少額)	4	6	4
6 受取利息	1	0	1
7 支払利息	385	432	814
8 社債発行費	235	156	866
9 投資収益	17	19	35
10 固定資産売却益	5	-	18
11 固定資産除却損	-	-	22
12 売上債権の減少額 (増加額)	1,355	2,296	753
13 前受金の増加額 (減少額)	61	457	951
14 棚卸資産の減少額 (増加額)	3,378	912	15,126
15 仕入債務の増加額 (減少額)	5,755	9,235	3,958
16 その他の収入(支出)	1,465	168	521
小計	1,923	2,150	1,874
17 利息の受取額	1	0	1
18 利息の支払額	383	440	767
19 法人税等の支払額	3,911	970	7,338
営業活動による キャッシュ・フロー	2,370	3,561	9,978
投資活動による キャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得に よる支出	1	10	45
2 有形固定資産の売却に よる収入	7	-	173
3 有価証券の償還による 収入	70	-	70
4 その他の収入(支出)	34	37	11
投資活動による キャッシュ・フロー	109	48	209

	前中間連結会計期間 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フロー計算書 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)
区分	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
財務活動による キャッシュ・フロー			
1 短期借入れによる収入	900	-	9,400
2 短期借入金の返済に よる支出	-	5,150	4,050
3 長期借入れによる収入	1,500	5,300	1,500
4 長期借入金の返済に よる支出	5,002	11,202	26,399
5 社債の発行による収入	9,765	13,343	42,633
6 社債の償還による支出	-	-	4,500
7 新株予約権の行使に よる収入	-	16	-
8 自己株式の取得に よる支出	73	0	75
9 配当金の支払額	355	710	356
財務活動による キャッシュ・フロー	6,734	1,596	18,152
現金及び現金同等物 の増加額	4,473	2,012	8,383
現金及び現金同等物 の期首残高	32,887	41,270	32,887
現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高	37,360	39,258	41,270

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 ㈱ゴールド不動産販売 ㈱ゴールドクレストコミュニティ ㈱ファミリーファイナンス</p> <p>(2) 非連結子会社の数 1社 非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト</p> <p>連結の範囲から除いた理由 ㈱アドネクストは、小規模であり、総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金等は、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。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 ㈱ゴールドクレストコミュニティ ㈱ファミリーファイナンス</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社 非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト ㈱ジークリエイト</p> <p>連結の範囲から除いた理由 ㈱アドネクスト及び㈱ジークリエイトは、小規模であり、総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金等は、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。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 ㈱ゴールド不動産販売 ㈱ゴールドクレストコミュニティ ㈱ファミリーファイナンス</p> <p>(2) 非連結子会社の数 2社 非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト ㈱ジークリエイト</p> <p>連結の範囲から除いた理由 ㈱アドネクスト及び㈱ジークリエイトは、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。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>持分法を適用しない非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト</p> <p>持分法を適用しない理由 ㈱アドネクストは、中間純損益及び利益剰余金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。</p>	<p>持分法を適用しない非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト ㈱ジークリエイト</p> <p>持分法を適用しない理由 ㈱アドネクスト及び㈱ジークリエイトは、中間純損益及び利益剰余金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。</p>	<p>持分法を適用しない非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト ㈱ジークリエイト</p> <p>持分法を適用しない理由 ㈱アドネクスト及び㈱ジークリエイトは、当期純損益及び利益剰余金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。</p>
3 連結子会社の間接決算日(事業年度)等に関する事項	<p>全ての連結子会社の間接期の末日は、中間連結決算日と一致しております。</p>	<p>同左</p>	<p>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。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
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	棚卸資産 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	棚卸資産 a. 販売用不動産及び 仕掛不動産 同左 b. 貯蔵品 同左	棚卸資産 a. 販売用不動産及び 仕掛不動産 同左 b. 貯蔵品 同左
(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	有形固定資産 同左 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左	有形固定資産 同左 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左
(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見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。	貸倒引当金 同左 賞与引当金 同左 退職給付引当金 同左	貸倒引当金 同左 賞与引当金 同左 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。	同左	同左

項目	前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
(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 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。	ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジの有効性評価方法 同左	ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジの有効性評価方法 同左
(6) その他中間連結財務諸表(連結財務諸表)作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 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、匿名組合債権又は債務として処理しております。 また、同組合の当中間連結会計期間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。	消費税等の会計処理 同左 匿名組合への出資と会計処理 同左	消費税等の会計処理 同左 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、匿名組合債権又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。
5 中間連結キャッシュ・フロー計算書(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、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左	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

前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
	<p>所有目的の変更 前連結会計年度の下期に所有目的の変更により、棚卸資産から建物へ140百万円、土地へ1,107百万円振替えております。</p> <p>法人事業税における外形標準課税部分の連結損益計算書上の表示方法 「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、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割47百万円を販売費及び一般管理費として処理しております。</p>	<p>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140百万円、土地へ1,107百万円振替えております。</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間末 (平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度末 (平成 16 年 3 月 31 日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 269 百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 365 百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 311 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	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	(1) 担保に供している資産
棚卸資産 34,478 百万円	棚卸資産 38,150 百万円	棚卸資産 26,223 百万円
有形固定資産 5,838 百万円	有形固定資産 5,808 百万円	有形固定資産 5,830 百万円
投資その他の資産 302 百万円	投資その他の資産 302 百万円	投資その他の資産 302 百万円
計 40,619 百万円	計 44,261 百万円	計 32,355 百万円
(2) 上記に対応する債務	(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 900 百万円	社債に対する	短期借入金 300 百万円
1 年以内に返済予定	銀行保証 30,500 百万円	社債に対する
の長期借入金 23,999 百万円	銀行取引 3,300 百万円	銀行保証 12,500 百万円
長期借入金 12,321 百万円	1 年以内に返済予定	1 年以内に返済予定
前受金 3,724 百万円	の長期借入金 2,704 百万円	の長期借入金 13,304 百万円
計 40,944 百万円	長期借入金 1,317 百万円	長期借入金 1,619 百万円
	前受金 3,807 百万円	前受金 3,885 百万円
	計 41,628 百万円	計 31,608 百万円
3 保証債務	3 保証債務	3 保証債務
当社顧客の住宅ローンに関して 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関して 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関して 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 1,629 百万円	一般顧客 3,507 百万円	一般顧客 6,506 百万円

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自平成 16 年 4 月 1 日 至平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度 (自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日)
1 販売費及び一般管理費の主なもの	1 販売費及び一般管理費の主なもの	1 販売費及び一般管理費の主なもの
広告宣伝費 1,026 百万円	広告宣伝費 792 百万円	広告宣伝費 2,201 百万円
人件費 486 百万円	人件費 495 百万円	人件費 1,050 百万円
租税公課 558 百万円	租税公課 464 百万円	租税公課 673 百万円
賞与引当金繰入額 47 百万円	賞与引当金繰入額 47 百万円	賞与引当金繰入額 46 百万円
2 特別利益の主なもの	2 特別利益の主なもの	2 特別利益の主なもの
投資収益 17 百万円	投資収益 19 百万円	投資収益 35 百万円
固定資産売却益 5 百万円		固定資産売却益 18 百万円
		3 特別損失の主なもの
		固定資産除却損 22 百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (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	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	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
現金及び預金 37,379百万円 別段預金 18百万円	現金及び預金 39,274百万円 別段預金 16百万円	現金及び預金 41,285百万円 別段預金 14百万円
現金及び 現金同等物 37,360百万円	現金及び 現金同等物 39,258百万円	現金及び 現金同等物 41,270百万円

(2) セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)
<p>1 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及び営業利益の金額は、全セグメントの売上高の合計及び営業利益の金額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。</p> <p>2 所在地別セグメント情報 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。</p> <p>3 海外売上高 海外売上高がないため該当事項はありません。</p>	<p>1 事業の種類別セグメント情報 同左</p> <p>2 所在地別セグメント情報 同左</p> <p>3 海外売上高 同左</p>	<p>1 事業の種類別セグメント情報 同左</p> <p>2 所在地別セグメント情報 同左</p> <p>3 海外売上高 同左</p>

(3) リース取引関係

前中間連結会計期間 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)
<p>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 1 件当たりの金額が少額なリース取引でありますので、金額の記載は省略しております。</p>	<p>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 同左</p>	<p>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 同左</p>

(4) 有価証券関係

前中間連結会計期間末 (平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間末 (平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度末 (平成 16 年 3 月 31 日)
該当するものではありません。	同左	同左

(5) デリバティブ取引関係

前中間連結会計期間 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)	前連結会計年度 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)
デリバティブ取引にはすべてヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。	同左	同左

(6) 1株当たり情報

前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (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 2,703円34銭	1株当たり純資産額 2,954円79銭	1株当たり純資産額 2,883円09銭
1株当たり中間純利益 107円74銭	1株当たり中間純利益 111円60銭	1株当たり当期純利益 287円53銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 107円73銭	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 111円56銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 287円47銭

1株当たり中間(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)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	1,921	1,988	5,125
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	-
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	1,921	1,988	5,125
普通株式の期中平均株式数(株)	17,831,515	17,821,630	17,826,409
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	-	-
普通株式増加数(株)	1,367	6,630	3,685
(うち新株予約権)	(1,367)	(6,630)	(3,685)
希薄化効果を有しないため、潜在株式 調整後1株当たり中間(当期)純利益 の算定に含めなかった潜在株式の概要	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	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 995株	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 3,751株

(7) 重要な後発事象

前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
該当事項はありません。	同左	同左

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

期別 区分	前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	
	戸数(戸)	金額(百万円)	戸数(戸)	金額(百万円)	戸数(戸)	金額(百万円)
新築マンション 分譲事業	927	30,417	763	26,396	2,422	76,485

2. 期中契約高

期別 区分	前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	
	戸数(戸)	金額(百万円)	戸数(戸)	金額(百万円)	戸数(戸)	金額(百万円)
新築マンション 分譲事業	1,115	40,721	571	21,042	2,075	74,425

3. 契約残高

期別 区分	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度末 (平成16年3月31日)	
	戸数(戸)	金額(百万円)	戸数(戸)	金額(百万円)	戸数(戸)	金額(百万円)
新築マンション 分譲事業	1,885	69,085	1,158	51,367	1,350	56,721

(2) その他の事業の状況

期別 区分	前中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
販売代理手数料収入	1	0.2	-	-	1	0.1
不動産管理事業収入	321	53.0	373	44.8	670	34.7
その他の収入	284	46.8	459	55.2	1,257	65.2
合計	607	100.0	832	100.0	1,929	100.0