

# 平成16年3月期 決算短信（非連結）

平成16年5月17日

会社名 株式会社サンウッド 登録銘柄  
 コード番号 8903 本社所在都道府県 東京都  
 (URL <http://www.sunwood.co.jp>)  
 代表者役職名 代表取締役社長  
 氏名 中島 正章  
 問い合わせ先 責任者役職名 専務取締役  
 氏名 賀川 清 TEL (03) 3539 - 7142  
 決算取締役会開催日 平成16年5月17日 中間配当制度の有無 有  
 定時株主総会開催日 平成16年6月29日 単元株制度採用の有無 無

## 1. 16年3月期の業績（平成15年4月1日～平成16年3月31日）

### (1) 経営成績

	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	9,530	(24.8)	307	(67.5)	162	(78.0)
15年3月期	12,670	(109.4)	946	(162.3)	740	(287.6)

	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	92	(78.4)	6,202	27	6,150	92	6.4	1.1
15年3月期	426	(278.1)	56,837	60	56,718	05	41.7	4.9

(注) 期中平均株式数 16年3月期 14,870株 15年3月期 7,240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) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円	銭	円			
16年3月期	3,750	00	0	00	55	60.3
15年3月期	10,000	00	0	00	74	17.5

(注) 15年3月期期末配当金の内訳 普通配当5,000円00銭 上場記念配当5,000円00銭

### (3) 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	13,030	1,434	11.0	96,699	73
15年3月期	15,474	1,455	9.4	192,819	58

(注) 期末発行済株式数 16年3月期 14,831株 15年3月期 7,470株  
 期末自己株式数 16年3月期 109株 15年3月期 -株

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年3月期	1,737	252	648	2,187
15年3月期	2,653	6	311	4,825

## 2. 17年3月期の業績予想（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金			
				中間	期末		
	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
中間期	1,900	570	340	0	0		
通期	11,500	700	400			3,750	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 26,970円53銭

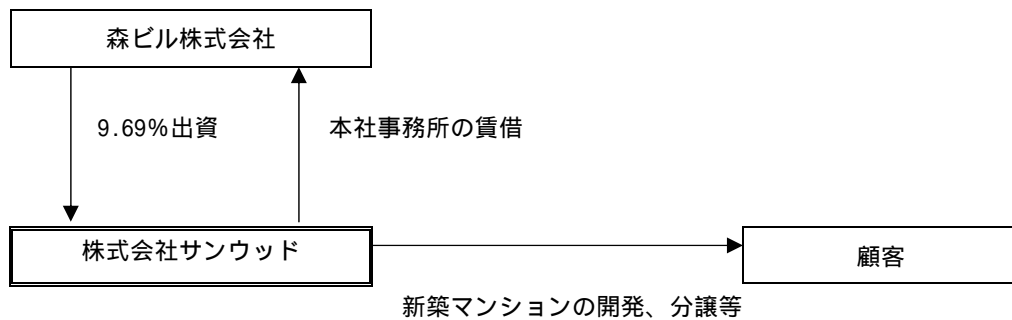
業績予想につきましては、当社が現時点で入手可能な情報に基づいて算出したものであり、今後の経済情勢、事業運営における様々な状況変化によって、実際の業績は見通しと異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料6ページをご参照ください。

## 1. 企業集団の状況

当社は森ビルグループに属しております。

森ビル株式会社は、平成 16 年 3 月 31 日現在、当社株式(潜在株式除く)の 9.69%を保有しており、また、同社代表取締役社長森稔氏が同じく 16.60%を保有しております。

森ビルグループは、都市複合開発と不動産の賃貸及び管理事業を主たる業務としておりますが、当社は同社グループにおいて、マンションの企画・開発及び分譲を営むグループ会社として位置づけられており、その事業内容は以下のとおりであります。なお、同社グループ内においては、同社を含め当社の事業と競合する事業を営む会社は現在のところありません。



### (1)不動産販売事業

東京都心部を中心とするエリアにおいて、新築分譲マンションの開発・企画・販売を行っております。

なお、当社では立地の選定や商品企画、価格設定等において、それぞれのシリーズの需要特性に合致した商品開発を行うことによって、顧客満足度の高いマンションを供給することに注力しております。

### (2)その他事業

#### 不動産受託販売

他の事業者（当社との共同事業者を含む）から分譲マンションの販売業務を受託するいわゆる販売代理事業を行っております。

#### 工事請負

主に当社が分譲したマンションの購入者からの内装や住宅設備についての変更の要請に基づき、それに対応した設計監理並びに工事の請負を行っております。

#### その他

- ・不動産の斡旋、仲介
- ・自社所有不動産の賃貸
- ・損害保険代理業務

等の業務を行っております。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「誰もが住みたいと考える成熟した都市住宅環境に適合した、より高品質で、より廉価な共同住宅の開発並びに供給を通じて、都市環境の改善と都市の発展に寄与する」ことを企業理念にしております。

それを実現するために、

- 徹底した事業立地の選別
- 他社競合商品との差別化を図るための商品企画
- 市場性の高い商品価格の設定

という基本方針を今後とも徹底して実践していく所存であります。

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、設立後間もないこともあり、将来の事業展開と経営体質の強化のため内部留保の充実を図る一方、業績の向上に努め、その成果に応じて株主に対する利益配分を行うことを経営上の重要な課題と考えております。

なお、内部留保資金につきましては、事業資金等に充当してまいります。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当面は、当社のコアビジネスであるマンション分譲事業における基盤を確立すべく、好立地に良質な物件を供給し続けることでブランドイメージの構築を図りながら、年間供給戸数 1,000 戸・売上高 500 億円を目標に事業を拡大していく所存であります。その後は、賃貸事業やリフォーム事業等への進出も視野に入れております。

### (4) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社は小規模組織ゆえ、迅速な意思決定ができる体制となっておりますが、今後は経営の公正性、透明性をより確実に担保すべく、コーポレート・ガバナンスの更なる充実を図っていきたいと考えております。

取締役会につきましては、原則月 1 回定時取締役会を、また必要に応じて臨時取締役会を開催しており、経営に関する重要事項及び法律で定められた事項を決定するとともに、業務執行の監督を行っております。現在取締役は 6 名選任されており、そのうち 2 名は社外取締役で構成されております。

また、当社は経営監督機能として、監査役制度を採用しております。監査役は常に取締役会に出席し、経営状況の把握や法令遵守等の監査に努めるとともに、適宜意見の表明を行っておりますほか、概ね 3 ヶ月に 1 回監査役会を開催し、監査に関する重要事項についての協議並びに情報交換を行っております。なお、現在選任されている監査役 3 名はいずれも社外監査役であり、その機能の強化に努めております。

### (5) 会社の対処すべき課題

やや明るさが見えてきたとはいえ、依然として厳しい経済環境が続いている中で、数年前までは比較的好調であった都心部のマンション市場においても供給戸数の増加に伴い一段と競争の激化が進み、立地や商品力に対する消費者の選別化傾向がより一層顕著になってきております。

このような環境下にあつて今後当社が対処すべき主な課題及び対処方針並びに具体的な取組状況は以下のとおりであります。

優良な事業用地の仕入れの強化

当社にとって、「良質な事業用地の確保」は不可欠の経営課題であり、引き続きこの強化に取

り組んでいくことが最重点の課題であります。

この点に関しては、事業用地仕入部門の人員増強を図り、森ビル株式会社をはじめとする不動産会社や取引金融機関、建設会社等の情報ネットワークを活用した事業用地に関する情報収集力の一層の強化・充実に努めております。また、事業用地の仕入れに関しましては、事業環境が一段と厳しさを増している折柄、立地条件、購入価格等、従来にも増して良質な物件に厳選する方針で臨んでおります。

#### 商品企画力及び販売力の強化

当社が今後もマンション市場で優位性を保っていくには、良質な事業用地の確保とともに、これまで以上に住む人の立場に立った商品開発と強い販売力の構築が肝要であると考えております。

そこで当社では、関係各部門要員の増員のほか、顧客ニーズを商品開発により一層反映させていくために、開発・営業・建築の各部間の意思疎通・情報交換の一層の充実を図っております。また、平成15年2月に「営業企画部」を新設し、商品企画力及びマーケティングの一層の強化に取り組んでおり、その成果を上げつつあります。

#### 社内管理体制の強化及び効率化

当社業容の円滑な拡大を支えていくためには、推進中の個々のプロジェクトはもちろん、当社全体としての業況推移を常時正確に把握し、適時・適切な経営判断に反映していくことが、従来以上に大切であると認識しております。

一方で、経営の効率化を図るために、業容が拡大しても管理部門の量的な拡大は最小限に留めたいと考えており、そのため、今後は社内情報システムを整備・充実させることによって、社内管理体制の強化並びに事務処理手順の効率化・合理化を推進していく所存であります。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 経営成績

当期におけるわが国経済は、前半は長引くデフレ不況に加えて海外情勢に対する不安感もあり引き続き低迷していましたが、後半になると企業収益の本格的な回復とともに設備投資が拡大し始め、雇用環境もひところに比べると改善しつつある等、全般的な景況感には明るさが見えてまいりました。

そうした中で、首都圏の分譲マンション市場、特に東京都心及び隣接地域においては、販売価格は下げ止まりつつあるものの、依然として供給は高水準で推移していることから顧客の選別化傾向が一層強まっており、引き続き厳しい事業環境が続いております。

このような事業環境の中において、当社は従来からの経営方針であります顧客の立場に立った好立地かつ高品質のマンションを提供することに注力しており、当期において新たに販売を開始しました3物件は概ね順調に契約戸数を伸ばしました。

しかしながら、前期までは用地取得競争の過熱化による割高な土地購入を回避するために非常に慎重な姿勢で用地仕入に臨んでいたことから、当期は新規竣工物件が減少し、供給面では端境期であったことに加え、当期中に引渡しを開始する予定で進めてきた「サンウッド大森山王」が、スケルトン・インフィル分離方式という新しいタイプの分譲を行ったために許認可の取得に時間を要し、翌期の4月中旬からの引渡し開始を余儀なくされたといった当初想定外のマイナス要因が重なったことから、主力のマンション販売事業における引渡戸数は、当期竣工の「サンウッド市川真間グリーンヒルズ」及び「サンウッド新宿戸山フラッツ」を中心に前期比14.4%減の166戸（共同事業他社持分除く）となり、土地販売分を含めても不動産販売事業収入は前期比19.4%減の9,282百万円にとどまりました。また、その他の事業においては、手数料収入を中心に247百万円を売上計上いたしました。

一方、費用面においては、借入金の減少に伴い支払利息が低減したこと等により営業外費用は前期比で約30%減少いたしました。用地仕入部門及び営業企画部門での人員増に伴う人件費や翌期に売上計上予定の大型物件に係る広告宣伝費を中心とした販売諸経費の増加等により販売費及び一般管理費は前期比で約20%増加しました。

これらの結果、当期の売上高は9,530百万円（前期比24.8%減）、経常利益は162百万円（前期比78.0%減）、当期純利益は92百万円（前期比78.4%減）となりました。

#### (2) 財政状態

当期におけるキャッシュ・フローの状況

当期における「現金及び現金同等物」（以下「資金」という。）は前期末に比べて2,638百万円減少し、当期末の資金残高は2,187百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当期において営業活動の結果使用した資金は1,737百万円（前期は2,653百万円の獲得）となりました。

これは、たな卸資産が増加したことに加え、未払金が大幅に減少したことが主な要因であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当期において投資活動の結果使用した資金は252百万円（前期比245百万円増）となりました。

これは主に、固定資産の取得によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当期において財務活動の結果使用した資金は648百万円（前期比108.0%増）となりました。

これは、主に事業資金の借入よりも返済が上回ったためであります。

なお、当社のキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成 15 年 3 月期		平成 16 年 3 月期	
	中間	期末	中間	期末
自己資本比率 (%)	5.0	9.4	10.6	11.0
時価ベースでの自己資本比率 (%)	18.4	13.1	23.1	31.9
債務償還年数 (年)	-	3.9	1.7	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	14.0	31.7	-

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー（中間期は営業キャッシュ・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

1. 株式時価総額は、期末(中間期末)株価終値 × 期末(中間期末)発行済株式総数(自己株式控除後)により算出しております。
2. 営業キャッシュ・フローはキャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
3. 当社は、平成 15 年 5 月 20 日付をもって、1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っており、平成 15 年 3 月末時点の株価は権利落ち後の株価となっております。したがって、平成 15 年 3 月期末の時価ベースの株主資本比率の算定の基盤となる株式発行時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式数 × 分割割合により算出しております。
4. 平成 15 年 3 月期中間及び平成 16 年 3 月期は営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしていません。

### (3) 次期の見通し

経済情勢にやや明るい兆しが見えてきたものの、個人消費に関してはまだ本格的な回復傾向が感じられない中で、都心の分譲マンション市場においては、供給増やそれに伴う立地や商品力に対する消費者の選別化傾向の強まりによって当面は厳しい事業環境が続くものと思われまます。

そうした中で当社といたしましては、引き続き優良な事業用地を厳選し、基本性能にこだわった良質なマンションを適正な価格で提供していくとともに、新たな展開として、森ビルグループの強みを生かした大規模プロジェクトへの参画を進めていくことで、今後も中長期的により一層の成長を目指していきたいと考えております。

平成 17 年 3 月期につきましては、上期は新規竣工物件が比較的小規模な「サンウッド大森山王」のみであることもあり、前期竣工物件の当期引渡分を含めても売上高は 1,900 百万円程度にとどまる見込であります。下期には当期の柱である「ルネッサンスタワー上野池之端」と「サンウッド天王洲フラッツ」という 2 つの超高層物件が竣工する予定であり、これら 2 物件を中心に下期の売上高は 9,600 百万円程度を計画しております。なお、これらの物件は現在のところ期中引渡見込戸数に対して「上野池之端」は 9 割以上、「天王洲」につきましても半分近くが既に契約済という状況であります。

以上のことから、平成 17 年 3 月期通期の売上高は前期比 20.7%増の 11,500 百万円程度を予想しております。

一方、利益面におきましては、業容の拡大に伴う販管費の増加は見込まれるものの、売上の中心が比較的利益率の高い超高層物件であることが寄与し、経常利益は前期比約 4.3 倍の 700 百万円、当期純利益につきましても前期比約 4.3 倍の 400 百万円とともに前期に比べて大幅増となる見通しであります。

#### 4. 財務諸表等

##### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1. 現金及び預金		4,825,840		2,187,144	
2. 売掛金		466,421		144,050	
3. 販売用不動産		1,032,028		1,361,723	
4. 仕掛品	1	8,850,346		8,761,116	
5. 貯蔵品		1,686		1,332	
6. 前払費用		70,723		87,045	
7. 繰延税金資産		51,224		-	
8. 未収消費税等		27,039		53,394	
9. その他		65,446		109,293	
貸倒引当金		1,070		210	
流動資産合計		15,389,686	99.5	12,704,891	97.5
固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物		10,540		115,163	
減価償却累計額		2,152	8,387	2,870	112,293
(2) 工具器具備品		40,028		58,716	
減価償却累計額		19,187	20,841	30,242	28,473
(3) 土地			0		106,890
有形固定資産合計			29,228		247,657
			0.2		1.9
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			113		462
(2) 電話加入権			436		436
無形固定資産合計			550		899
			0.0		0.0
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券			3,000		3,000
(2) 長期差入有価証券			9,981		9,990
(3) 敷金			23,159		28,289
(4) 差入保証金			12,700		27,200
(5) 繰延税金資産			4,658		6,441
(6) その他			1,720		1,720
投資その他の資産合計			55,219		76,641
			0.4		0.6
固定資産合計			84,999		325,198
			0.5		2.5
資産合計			15,474,685		13,030,089
			100.0		100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年3月31日)		当事業年度 (平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1.買掛金		624,078		743,240	
2.短期借入金	1	2,590,000		4,320,000	
3.1年以内返済予定の長期借入金	1	2,880,000		3,500,000	
4.未払金		1,787,427		180	
5.未払費用		222,186		59,598	
6.未払法人税等		340,868		145	
7.前受金		581,071		1,034,861	
8.預り金		165,899		13,171	
9.賞与引当金		14,620		8,000	
10.繰延税金負債		-		2,454	
流動負債合計		9,206,151	59.5	9,681,651	74.3
固定負債					
1.長期借入金	1	4,800,000		1,900,000	
2.退職給付引当金		13,172		13,437	
3.その他		-		847	
固定負債合計		4,813,172	31.1	1,914,284	14.7
負債合計		14,019,323	90.6	11,595,935	89.0
(資本の部)					
資本金	2	508,500	3.3	508,500	3.9
資本剰余金					
1.資本準備金		357,300		357,300	
資本剰余金合計		357,300	2.3	357,300	2.7
利益剰余金					
1.利益準備金		5,469		5,469	
2.任意積立金					
特別償却準備金		980		833	
3.当期末処分利益		583,112		584,642	
利益剰余金合計		589,562	3.8	590,945	4.5
自己株式	3	-	-	22,591	0.2
資本合計		1,455,362	9.4	1,434,153	11.0
負債・資本合計		15,474,685	100.0	13,030,089	100.0

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		百分比 (%)
		金額(千円)			金額(千円)		
売上高							
1. 不動産販売事業収入		11,516,495			9,282,754		
2. その他事業収入		1,154,223	12,670,718	100.0	247,285	9,530,039	100.0
売上原価							
1. 不動産販売事業原価		9,696,212			8,056,832		
2. その他事業原価		1,095,329	10,791,542	85.2	51,768	8,108,600	85.1
売上総利益			1,879,176	14.8		1,421,438	14.9
販売費及び一般管理費	1		932,885	7.4		1,113,521	11.7
営業利益			946,291	7.5		307,917	3.2
営業外収益							
1. 受取利息		131			122		
2. 固定資産税等負担収入		6,578			14,416		
3. 解約違約金収入		16,261			-		
4. 受取手数料		75			2,551		
5. その他		1,926	24,973	0.2	270	17,361	0.2
営業外費用							
1. 支払利息		193,485			138,400		
2. 新株発行費		1,536			-		
3. 株式公開費用		35,455			-		
4. 金利スワップ解約精算金		-			19,044		
5. その他		220	230,698	1.8	5,256	162,701	1.7
経常利益			740,566	5.8		162,577	1.7
特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		630	630	0.0	860	860	0.0
特別損失							
1. 固定資産除却損	2	-	-	-	983	983	0.0
税引前当期純利益			741,196	5.8		162,453	1.7
法人税、住民税及び事業税		344,596			18,329		
法人税等調整額		29,895	314,700	2.4	51,895	70,225	0.7
当期純利益			426,496	3.4		92,228	1.0
前期繰越利益			156,615			493,559	
自己株式処分差損			-			1,145	
当期末処分利益			583,112			584,642	

売上原価明細書

(イ) 不動産販売事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		4,118,280	42.5	3,931,328	48.8
外注・建築工事費		5,289,355	54.6	3,454,828	42.9
経費		288,577	3.0	670,675	8.3
不動産販売事業原価		9,696,212	100.0	8,056,832	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(ロ) その他事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注工事費		1,089,094	99.4	51,726	99.9
その他		6,234	0.6	42	0.1
その他事業原価		1,095,329	100.0	51,768	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## (3) キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		741,196	162,453
減価償却費		8,755	13,043
賞与引当金の増加額又は減少額( )		2,153	6,620
退職給付引当金の増加額		4,056	265
貸倒引当金の減少額( )		630	860
受取利息		131	122
支払利息		193,485	138,400
固定資産除却損		-	983
売上債権の減少額		913,597	322,371
たな卸資産の減少額又は増加額( )		567,339	240,111
その他流動資産の減少額		49,596	20,441
仕入債務の増加額又は減少額( )		751,785	119,162
未払費用の増加額又は減少額( )		133,366	168,848
前受金の増加額又は減少額( )		832,554	453,789
預り金の増加額又は減少額( )		128,589	152,728
その他流動負債の増加額又は減少額( )		1,787,427	1,787,247
その他固定負債の増加額		-	847,200
取締役賞与金の支払額		-	15,000
小計		2,944,463	1,139,779
利息の受取額		121	113
利息の支払額		189,881	131,090
法人税等の支払額		101,016	467,067
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,653,687	1,737,824
投資活動によるキャッシュ・フロー			
長期差入有価証券の取得による支出		9,974	-
長期差入有価証券の償還による収入		10,000	-
有形固定資産の取得による支出		10,699	232,286
無形資産の取得による支出		-	518
敷金の差入による支出		6,574	5,130
敷金の返還による収入		9,729	-
差入保証金の差入による支出		-	14,500
差入保証金の返還による収入		600	-
出資金の返還による収入		30	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,888	252,434
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の減少額		2,210,000	1,730,000
長期借入金の借入による収入		4,260,000	1,900,000
長期借入金の返済による支出		2,800,000	4,180,000
株式の発行による収入		470,000	-
自己株式の売却による収入		-	3,000
自己株式の取得による支出		-	26,737
配当金の支払額		31,676	74,700
財務活動によるキャッシュ・フロー		311,676	648,437
現金及び現金同等物の増加額は減少額( )		2,335,122	2,638,695
現金及び現金同等物の期首残高		2,490,718	4,825,840
現金及び現金同等物の期末残高		4,825,840	2,187,144

## (4) 利益処分案

		前事業年度 株主総会承認日 (平成15年6月27日)		当事業年度 株主総会予定日 (平成16年6月29日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益			583,112		584,642
任意積立金取崩高					
1. 特別償却準備金取崩高		146	146	171	171
合計			583,259		584,813
利益処分額					
1. 配当金		74,700		55,616	
2. 取締役賞与金		15,000	89,700	-	55,616
次期繰越利益			493,559		529,197

## (注) 1 株当たり配当金の内訳

	前事業年度(平成15年3月期)			当事業年度(平成16年3月期)		
	年間	中間	期末	年間	中間	期末
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
普通株式 (内訳)	10,000 00	0 00	10,000 00	3,750 00	0 00	3,750 00
普通配当	5,000 00	0 00	5,000 00	3,750 00	0 00	3,750 00
株式上場記念配当	5,000 00	0 00	5,000 00	-	-	-

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)	当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的債券 償却原価法(定額法)を採用しております。 (2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。	(1) 満期保有目的債券 同左 (2) その他有価証券 時価のないもの 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。 (2) 仕掛品 個別法による原価法を採用しております。 (3) 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。	(1) 販売用不動産 同左 (2) 仕掛品 同左 (3) 貯蔵品 同左
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 15年～24年 工具器具備品 2年～15年 (2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用)については、社内における見込利用期間(5年)による定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 15年～47年 工具器具備品 2年～15年 (2) 無形固定資産 同左
4. 繰延資産の処理方法	新株発行費 支出時に全額費用としております。	
5. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定債権については、個別に回収可能額を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付の支払に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
6. 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
7. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、繰延ヘッジ処理の特例処理の要件を満たしておりますので特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 金利スワップ (ヘッジ対象) 借入金の支払利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引の限度額を実需の範囲とする方針であり、投機目的によるデリバティブは行わないこととしております。また、相手方の契約不履行に係る信用リスクを極小化するために、デリバティブ取引先を信用度の高い金融機関に限っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象は重要な条件が同一であるために高い有効性を有しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 同左 (ヘッジ対象) 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅小なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限が到来する短期投資からなっております。	同左
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、仲介手数料等事業用地取得時の諸費用に係る控除対象外の消費税等については、仕掛品に計上し、物件の売上計上時に売上原価として処理しております。その他の控除対象外消費税等については販売費及び一般管理費として処理しております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>(1) 自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準 当事業年度から「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)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準によっております。これによる当事業年度の損益に与える影響はありません。</p> <p>(2) 1株当たり情報 当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以降開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。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。</p>	

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>1. 前期まで区分掲記しておりました出資金(当期末残高0千円)は、金額が僅少となったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することに変更しました。</p> <p>2. 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示していた「固定資産税等負担収入」は、営業外収益の合計額の100分の10を超えるようになったため区分掲記することに変更しました。</p> <p>なお、前期における「固定資産税等負担収入」の金額は962千円であります。</p>	

注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)																																										
<p>1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地仕掛品</td> <td style="text-align: right;">6,954,896</td> </tr> <tr> <td>建物仕掛品</td> <td style="text-align: right;">1,703,979</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,658,876</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,280,000</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,480,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,800,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,560,000</td> </tr> </table> <p>2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <p style="text-align: right;">株</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">授権株式数</td> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">16,000</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">7,470</td> </tr> </table>	土地仕掛品	6,954,896	建物仕掛品	1,703,979	計	8,658,876	短期借入金	1,280,000	1年以内返済予定の長期借入金	2,480,000	長期借入金	4,800,000	計	8,560,000	授権株式数	普通株式	16,000	発行済株式総数	普通株式	7,470	<p>1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地仕掛品</td> <td style="text-align: right;">6,278,637</td> </tr> <tr> <td>建物仕掛品</td> <td style="text-align: right;">1,411,714</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,361,723</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,052,076</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,540,000</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,900,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,940,000</td> </tr> </table> <p>2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <p style="text-align: right;">株</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">授権株式数</td> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">32,000</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">14,940</td> </tr> </table> <p>3. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式109株であります。</p>	土地仕掛品	6,278,637	建物仕掛品	1,411,714	販売用不動産	1,361,723	計	9,052,076	短期借入金	2,540,000	1年以内返済予定の長期借入金	3,500,000	長期借入金	1,900,000	計	7,940,000	授権株式数	普通株式	32,000	発行済株式総数	普通株式	14,940
土地仕掛品	6,954,896																																										
建物仕掛品	1,703,979																																										
計	8,658,876																																										
短期借入金	1,280,000																																										
1年以内返済予定の長期借入金	2,480,000																																										
長期借入金	4,800,000																																										
計	8,560,000																																										
授権株式数	普通株式	16,000																																									
発行済株式総数	普通株式	7,470																																									
土地仕掛品	6,278,637																																										
建物仕掛品	1,411,714																																										
販売用不動産	1,361,723																																										
計	9,052,076																																										
短期借入金	2,540,000																																										
1年以内返済予定の長期借入金	3,500,000																																										
長期借入金	1,900,000																																										
計	7,940,000																																										
授権株式数	普通株式	32,000																																									
発行済株式総数	普通株式	14,940																																									

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)	当事業年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)																																								
<p>1. 販売費に属する費用のおおよその割合は38.9%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は61.1%であります。 主要な費目及び金額は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">73,120</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">202,735</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">14,620</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">5,972</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">353,849</td> </tr> <tr> <td>販売委託費</td> <td style="text-align: right;">5,701</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">59,344</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">78,743</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">30,683</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">8,755</td> </tr> </table>	役員報酬	73,120	給与・賞与	202,735	賞与引当金繰入額	14,620	退職給付費用	5,972	広告宣伝費	353,849	販売委託費	5,701	支払手数料	59,344	賃借料	78,743	租税公課	30,683	減価償却費	8,755	<p>1. 販売費に属する費用のおおよその割合は39.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は60.5%であります。 主要な費目及び金額は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">78,300</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">226,297</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">8,000</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">785</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">416,084</td> </tr> <tr> <td>販売委託費</td> <td style="text-align: right;">10,202</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">92,972</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">80,126</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">37,447</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">13,043</td> </tr> </table> <p>2. 固定資産除却損は、工具器具備品の除却によるものであります。</p>	役員報酬	78,300	給与・賞与	226,297	賞与引当金繰入額	8,000	退職給付費用	785	広告宣伝費	416,084	販売委託費	10,202	支払手数料	92,972	賃借料	80,126	租税公課	37,447	減価償却費	13,043
役員報酬	73,120																																								
給与・賞与	202,735																																								
賞与引当金繰入額	14,620																																								
退職給付費用	5,972																																								
広告宣伝費	353,849																																								
販売委託費	5,701																																								
支払手数料	59,344																																								
賃借料	78,743																																								
租税公課	30,683																																								
減価償却費	8,755																																								
役員報酬	78,300																																								
給与・賞与	226,297																																								
賞与引当金繰入額	8,000																																								
退職給付費用	785																																								
広告宣伝費	416,084																																								
販売委託費	10,202																																								
支払手数料	92,972																																								
賃借料	80,126																																								
租税公課	37,447																																								
減価償却費	13,043																																								

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年3月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年3月31日現在)
千円	千円
現金及び預金勘定 4,825,840	現金及び預金勘定 2,187,144
現金及び現金同等物 4,825,840	現金及び現金同等物 2,187,144

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)												
1. 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 該当事項はありません。												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額相 当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>9,836</td> <td>9,672</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,836</td> <td>9,672</td> <td>163</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	ソフトウェア	9,836	9,672	163	合計	9,836	9,672	163	
	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)										
ソフトウェア	9,836	9,672	163										
合計	9,836	9,672	163										
(2) 未経過リース料期末残高相当額													
1年内 358千円													
1年超 - 千円													
合計 358千円													
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額													
支払リース料 2,160千円													
減価償却費相当額 1,967千円													
支払利息相当額 54千円													
(4) 減価償却費相当額の算定方法													
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。													
(5) 利息相当額の算定方法													
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。													
2. オペレーティング・リース取引 該当事項はありません。	2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料												
	1年内 1,320千円												
	1年超 4,950千円												
	合計 6,270千円												

(有価証券関係)

有価証券

1. 時価のない主な有価証券の内容

種類	前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(1) 満期保有目的の債券 割引国債	9,981	9,990
(2) その他有価証券 非上場株式(店頭売買株 式を除く)	3,000	3,000

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

種類	前事業年度(平成15年3月31日)				当事業年度(平成16年3月31日)			
	1年以内 (千円)	1年超5年 以内 (千円)	5年超10年 以内 (千円)	10年超 (千円)	1年以内 (千円)	1年超5年 以内 (千円)	5年超10年 以内 (千円)	10年超 (千円)
1. 債券								
(1) 国債・地方債 等	-	9,981	-	-	-	9,990	-	-
(2) 社債	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-	-	-	-	-
2. その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	9,981	-	-	-	9,990	-	-

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成14年4月1日至平成15年3月31日)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容及び利用目的等

借入金の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で金利スワップを利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

デリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関であり相手方の契約不履行によるリスクは、ほとんどないと判断しております。

(4) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引の実行及び管理は、社内管理規程に従って行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので、注記対象から除いております。

当事業年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容及び利用目的等

借入金の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で金利スワップを利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

デリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関であり相手方の契約不履行によるリスクは、ほとんどないと判断しております。

(4) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引の実行及び管理は、社内管理規程に従い行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので、注記対象から除いております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職金規程に基づく退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前事業年度 (平成15年3月31日)	当事業年度 (平成16年3月31日)
退職給付債務(千円)	13,172	13,437
退職給付引当金(千円)	13,172	13,437

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
退職給付費用		
勤務費用(千円)	5,972	785
退職給付費用(千円)	5,972	785

(注) 当社は小規模会社に該当し簡便法を採用しているため、退職給付費用全額を勤務費用としております。

4. 退職給付債務の計算基礎

	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
退職給付債務の計算基礎	当社は小規模会社に該当し簡便法を採用しているため、基礎率については記載していません。	同左

## ( 税効果会計関係 )

前事業年度 ( 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日 )	当事業年度 ( 自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日 )																																																				
<p>1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賞与引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">4,656</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">4,658</td> </tr> <tr> <td>未払事業税等</td> <td style="text-align: right;">31,105</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費否認</td> <td style="text-align: right;">13,310</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,718</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,447</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">564</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">55,882</td> </tr> </tbody> </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間に重要な差異がある時の当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">42.05</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 style="text-align: right;">0.29</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.12</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">42.46</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 . 地方税法の改正 ( 平成16年4月1日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税を導入 ) に伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率の見直しを行っております。この税率の変更により、当期末の繰延税金資産の金額 ( 繰延税金負債の金額を控除した金額 ) が155千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。</p>	繰延税金資産	千円	賞与引当金損金算入限度超過額	4,656	退職給付引当金超過額	4,658	未払事業税等	31,105	広告宣伝費否認	13,310	その他	2,718	繰延税金資産合計	56,447	繰延税金負債		特別償却準備金	564	繰延税金資産の純額	55,882		%	法定実効税率	42.05	( 調整 )		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.29	その他	0.12	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.46	<p>1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賞与引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">3,255</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">5,067</td> </tr> <tr> <td>支払手数料否認</td> <td style="text-align: right;">3,428</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,306</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,057</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">454</td> </tr> <tr> <td>未収事業税等</td> <td style="text-align: right;">9,615</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,987</td> </tr> </tbody> </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間に重要な差異がある時の当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">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が法定実効税率の百分の五以下であるため、注記を省略しております。</p>	繰延税金資産	千円	賞与引当金損金算入限度超過額	3,255	退職給付引当金超過額	5,067	支払手数料否認	3,428	その他	2,306	繰延税金資産合計	14,057	繰延税金負債		特別償却準備金	454	未収事業税等	9,615	繰延税金資産の純額	3,987
繰延税金資産	千円																																																				
賞与引当金損金算入限度超過額	4,656																																																				
退職給付引当金超過額	4,658																																																				
未払事業税等	31,105																																																				
広告宣伝費否認	13,310																																																				
その他	2,718																																																				
繰延税金資産合計	56,447																																																				
繰延税金負債																																																					
特別償却準備金	564																																																				
繰延税金資産の純額	55,882																																																				
	%																																																				
法定実効税率	42.05																																																				
( 調整 )																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.29																																																				
その他	0.12																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.46																																																				
繰延税金資産	千円																																																				
賞与引当金損金算入限度超過額	3,255																																																				
退職給付引当金超過額	5,067																																																				
支払手数料否認	3,428																																																				
その他	2,306																																																				
繰延税金資産合計	14,057																																																				
繰延税金負債																																																					
特別償却準備金	454																																																				
未収事業税等	9,615																																																				
繰延税金資産の純額	3,987																																																				

## ( 持分法損益等 )

前事業年度 ( 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日 )	当事業年度 ( 自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日 )
該当事項はありません。	該当事項はありません。

( 関連当事者との取引 )

前事業年度 ( 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日 )

( 1 ) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
法人 主要株主等	森ビル㈱	東京都 港区	1,000,000	不動産の賃 貸借・売買 建築工事の 請負 スポーツ施 設等の経営	(被所有) 直接9.69%	役員2名	不動産の 販売・幹 旋、分譲 マンション の共同 開発、マ ンション 分譲事業 の受託等	本社事務 所の賃借	36,681	敷金 前払費用	22,295 3,250

( 注 ) 1 . 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 . 取引条件及び取引条件の決定方針等については、同一物件内の他の入居者との水準によっておりま  
す。

( 2 ) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
個人主要株主及 び近親者が議決 権の過半数を自 己の計算におい て所有している 会社	森ビルエ ステート サービス ㈱	東京都 港区	10,000	不動産の管 理、保険代 理業	-	-	駐車場管 理委託	駐車場管 理委託	1,225	前払費用	173
個人主要株主及 び近親者が議決 権の過半数を自 己の計算におい て所有している 会社の子会社	ラフォー レエンジ ニアリ ング㈱	東京都 港区	255,000	太陽光採光 システムの 研究開発、 製造、販売 等	-	役員1名	駐車場管 理委託	駐車場管 理委託	4,618	-	-

( 注 ) 1 . 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 . 取引条件及び取引条件の決定方針等については、一般取引条件と同様に決定しております。

当事業年度 ( 自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日 )

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
法人 主要株主等	森ビル㈱	東京都 港区	1,000,000	不動産の賃 貸借・売買 建築工事の 請負 スポーツ施 設等の経営	(被所有) 直接9.69%	役員2名	不動産の 販売・幹 旋、分譲 マンション の共同 開発、マ ンション 分譲事業 の受託等	本社事務 所の賃借	37,151	敷金 前払費用	22,295 3,250

( 注 ) 1 . 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 . 取引条件及び取引条件の決定方針等については、同一物件内の他の入居者との水準によっておりま  
す。

(発行済株式数の増加)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
発行済株式数の増加の内訳は以下のとおりであります。 公募増資(平成14年6月24日付) (ブックビルディング方式) 発行株式数 1,000株 発行価格 470,000円 資本組入額 170,000千円	発行済株式数の増加の内訳は以下のとおりであります。 株式分割(平成15年5月20日付) 分割によって増加した株式数 7,470株 分割方法 平成15年3月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり純資産額 192,819.58円 1株当たり当期純利益 56,837.60円 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 56,718.05円	1株当たり純資産額 96,699.73円 1株当たり当期純利益 6,202.27円 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 6,150.92円
当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、当事業年度において、従来と同様の方法による場合の(1株当たり情報)については、以下のとおりであります。	当社は、平成15年5月20日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。
1株当たり純資産額 194,827.61円 1株当たり当期純利益 58,909.46円 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 58,785.56円	1株当たり純資産額 96,409.79円 1株当たり当期純利益 28,418.80円 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 28,359.01円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	426,496	92,228
普通株主に帰属しない金額(千円)	15,000	-
(うち利益処分による取締役賞与金)	15,000	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	411,496	92,228
期中平均株式数(株)	7,240	14,870
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	15	124
(うち新株予約権)	15	124
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	-	-

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日)	当事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)
<p>平成15年 3月10日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>1. 平成15年 5月20日付をもって普通株式 1株につき 2株に分割します。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数</p> <p style="padding-left: 40px;">普通株式                    7,470株</p> <p>(2) 分割方法</p> <p style="padding-left: 40px;">平成15年 3月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき 2株の割合をもって分割します。</p> <p>2. 配当起算日</p> <p style="padding-left: 40px;">平成15年 4月 1日</p> <p style="padding-left: 40px;">当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における 1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における 1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p>	
前事業年度	当事業年度
1株当たり純資産額	1株当たり純資産額
45,636.94円	96,409.79円
1株当たり当期純利益	1株当たり当期純利益
8,902.51円	28,418.80円
潜在株式調整後 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
- 円	28,359.01円

## 5. 販売及び受注の状況

### (1) 販売の状況

#### 売上高の状況

区分	第7期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		第8期 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
(1) 不動産販売事業	11,516,495	90.9	9,282,754	97.4
(2) その他事業	1,154,223	9.1	247,285	2.6
不動産受託販売	25,310	0.2	40,701	0.4
工事請負	1,094,260	8.6	52,763	0.6
その他	34,652	0.3	153,820	1.6
合計	12,670,718	100.0	9,530,039	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

#### 販売実績の内訳

区分	第7期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			第8期 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			
	物件名	販売数量	金額 (千円)	物件名	販売数量	金額 (千円)	
不動産販売事業	サンウッド門前仲町フラッツ	2戸	87,463	サンウッド文京開運坂上	1戸	37,365	
	サンウッド杉並井荻フラッツ	21	724,116	ガーデンコート成城	13	939,158	
	サンウッド文京開運坂上	88	5,326,900	サンウッド新宿戸山フラッツ	60	2,558,590	
	ガーデンコート成城	70.4	4,834,030	サンウッド市川真間グリーンヒルズ	92	3,937,639	
	サンウッド文京東大前エストラライフ	12.5	543,984				
	分譲マンション	193.9	11,516,495		166	7,472,754	
	-	-	-	六本木	602.27m <sup>2</sup>	1,810,000	
土地	-	-		602.27m <sup>2</sup>	1,810,000		
小計	193.9	11,516,495	小計	-	9,282,754		
その他事業	不動産受託販売	元麻布ヒルズ	5戸	11,000	ガーデンコート成城	-戸	7,505
		ガーデンコート成城	-	14,310	サンウッド文京東大前エストラライフ	-	33,195
		小計	5	25,310	小計	-	40,701
	工事請負	サンウッド門前仲町フラッツ	3戸	1,063	サンウッド新宿戸山フラッツ	35戸	26,682
		ウィンザーハウス元麻布	10	993,000	サンウッド市川真間グリーンヒルズ	21	26,080
		サンウッド文京開運坂上	81	100,197	小計	56	52,763
	その他	-	34,652	-	-	153,820	
小計	98	1,154,223		-	247,285		
合計	-	-	12,670,718	-	-	9,530,039	

(注) 1. ガーデンコート成城、サンウッド文京東大前エストライフは共同事業であり、それぞれ当社の事業持分相当の販売数量及び金額を表示しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (2) 契約実績

最近2事業年度における不動産販売の契約実績は次のとおりであります。

区分	第7期 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)						第8期 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
分譲マンション	124.2戸	7,422,233	130.3戸	6,837,609	60.6戸	2,743,326	240.5戸	12,043,019	135.2戸	7,313,202
土地	-	-	-	-	-	-	602.27㎡	1,810,000	-	-
合計	124.2戸	7,422,233	130.3戸	6,837,609	60.6戸	2,743,326	602.27㎡ 240.5戸	13,853,019	135.2戸	7,313,202

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 共同事業物件に関しては、当社の事業持分相当の契約高を算出しておりますので、数量に小数点以下の端数が出ております。

## 6. 役員の変動

### (1) 代表者の変動

該当事項はありません。

### (2) その他の役員の変動(平成16年6月29日付予定)

新任取締役候補

取締役 高 畠 利 治 (現 管理部長)

取締役 倉 増 晋 (現 建築部長)

新任監査役候補

監査役(非常勤) 畠 山 雄 三 郎 (現 森ビル株式会社 常務取締役)

(注) 畠山雄三郎氏は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役の候補者であります。