

平成15年3月期 決算短信（非連結）

平成15年5月19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15年5月19日

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成15年6月27日

単元株制度採用の有無 無

1. 15年3月期の業績（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

(1) 経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切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	12,670	(109.4)	946	(162.3)	740	(287.6)
14年3月期	6,051	(1.2)	360	(32.0)	191	(53.4)

	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	426	(278.1)	56,837 60	56,718 05	41.7	4.9	5.8
14年3月期	112	(61.1)	17,805 03		21.6	1.6	3.2

(注) 期中平均株式数 15年3月期 7,240株 14年3月期 6,335株

会計処理の方法の変更 有

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
	中間	期末	円 銭			
15年3月期	0 0	10,000 00	10,000 00	74	17.5	5.1
14年3月期	0 0	5,000 00	5,000 00	31	28.1	5.4
14年3月期	0 0	506 85	506 85			

(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
15年3月期	15,474	1,455	9.4	192,819 58
14年3月期	14,641	590	4.0	91,273 88

(注) 期末発行済株式数 15年3月期 7,470株 14年3月期 6,470株

期末自己株式数 15年3月期 -株 14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
15年3月期	2,653	6	311	4,825
14年3月期	1,608	12	3,192	2,490

2. 16年3月期の業績予想（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	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	円 銭
中間期	5,050	207	120	0 0		
通期	11,000	350	200	3,750 00	3,750 00	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)13,386円88銭

(注) 1株当たり年間配当金及び1株当たり予想当期純利益は、分割後の発行済株式総数(14,940株)によって算出しております。

16年3月期期末配当金の内訳 普通配当2,500円00銭 特別配当1,250円00銭

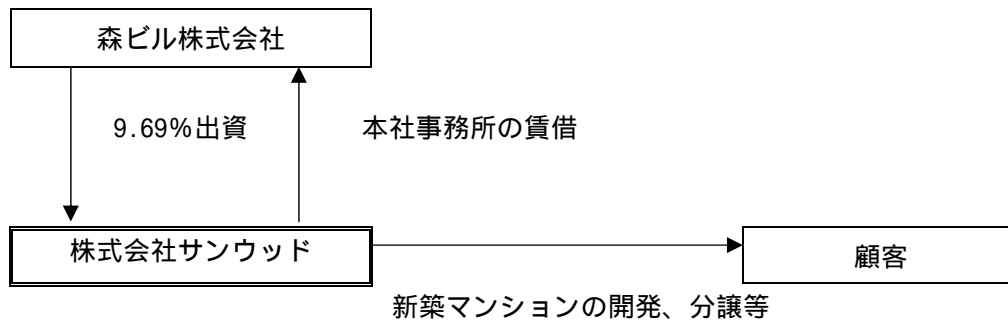
業績予想につきましては、当社が現時点で入手可能な情報に基づいて算出したものであり、今後の経済情勢、事業運営における様々な状況変化によって、実際の業績は見通しと異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料6頁を参照ください。

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 15 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、同社を含め 36 社のグループ企業から構成され、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、「サンウッドシリーズ」、「フラッツシリーズ」及び「ファールシリーズ」の 3 タイプの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、適宜意見の表明を行い、経営状況の把握や法令遵守等の監査を行っております。現在選任されている監査役 2 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。なお、本年 6 月 27 日開催予定の定時株主総会において、新たに社外監査役を 1 名選任する予定であります。

(5) 会社の対処すべき課題

昨今の厳しい経済環境が長期化する様相を呈する中で、従来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競争の激化が予想され、立地や商品力による消費者の選別が一段と進むものと思われまます。

このような環境下にあっ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、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た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に努めております。また、平成 15 年 2 月より新たに「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ます。

社内管理体制の強化及び効率化

当社業務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、その観点から平成 15 年 2 月より従来の「管理部」を「総務部」と「経理部」に分割し、社内管理体制の一層の強化を図っております。

一方で、経営の効率化を図るために、業務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続の効率化・合理化を推進していく所存であります。

(6) 目標とする経営指標

当社は、平成 17 年 3 月期に売上高 200 億円、経常利益 20 億円を達成することを当面の経営目標にしております。

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、企業収益の本格的な回復は見られず、不良債権処理問題等で金融システム不安も高まる中で、設備投資の低迷や個人消費の冷え込みは依然として続き、日経平均株価が20年ぶりに8,000円を割り込むなど、長引くデフレ不況を脱する兆候を一向に見せないまま、引続き低調に推移しました。

そうした中で、分譲マンション市場は、住宅減税や低金利といった政策的なバックアップはあるものの、賃金の伸び悩みや雇用環境の悪化による心理的不安もあって顧客の購入姿勢が一層慎重になり、物件の選別傾向がより強まっている上に、各社の大量供給が続き、事業環境は厳しさを増しております。

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供給に徹するとともに、積極的な営業活動を展開してまいりました。その結果、当期は主たる事業であります不動産販売事業におきまして、「サンウッド文京開運坂上」、「ガーデンコート成城」及び「サンウッド文京東大前エストラيف」の当期竣工3物件を中心に前期比1.9倍の193.9戸（共同事業他社持分除く）の引渡を達成いたしました。また、その他の事業部門のうち、工事請負事業におきましては、「ウィンザーハウス元麻布」の竣工・引渡を完了いたしました。

これらの結果、当期の売上高は12,670百万円（前期比109.4%増）、経常利益は740百万円（前期比287.6%増）、当期純利益は426百万円（前期比278.1%増）といずれも大幅増となり、過去最高の業績を達成いたしました。

(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2,335百万円増加し、当期末の資金残高は4,825百万円となりました。

（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得られた資金は2,653百万円となりました。

これは、税引前利益が大幅に増加したことに加え、売掛金やたな卸資産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6百万円となりました。

これは主に、有形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311百万円となりました。

これは、事業資金の借入及びJASDAQ市場上場時の公募増資による資金調達よりも借入金の返済が上回ったためです。

(3) 次期の見通し

今後もデフレ不況の長期化が予想され、分譲マンション市場においても顧客の購入意欲の低下や大量供給により当面厳しい事業環境が続くものと思われませんが、当社の主な顧客層であるいわゆる 2 次取得者や独身女性、DINKS（夫婦共働きで子供のいない世帯）といった層は、より良い住環境を求める意識が強く、比較的マクロ経済の影響を受けにくいという特徴があります。当社といたしましては今後もこうした顧客層を中心に、優良な事業用地を厳選し、適正な価格で「サンウッド基準」にこだわった良質の商品を提供していく限り引き続き安定した成長は十分続けられると考えております。

こういった基本戦略のもとに、平成 16 年 3 月期は、「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 つの超高層マンションの販売を相次いで開始いたします。ここ数年比較的売れ行きが好調であった都心の大規模・超高層マンションもここへきて一服感が出てきているとの声もありますが、「上野池之端」は近隣の文化施設等にも恵まれた良質な住環境下にある物件であることもあり、本年 3 月下旬からのプレセールス期間中であるにもかかわらず既に 1,200 組を超えるお客様が来場されております。「天王洲」につきましては、今秋の販売開始に向けて現在はその準備を進めている段階ですが、数多くの天王洲地区のマンション開発計画のうちの唯一の「アイル地区」物件ということもあり、既に 300 件以上の資料請求をいただいているといった状況で、両物件とも予想以上の反響に大きな手ごたえを感じております。

また、平成 16 年 3 月期には、「サンウッド新宿戸山フラッツ」と「サンウッド市川真間グリーンヒルズ」の 2 物件が新規竣工いたします。この 2 物件はともに当社「フラッツシリーズ」にあたる物件で、販売価格も「サンウッドシリーズ」に比べて相対的に低価格物件になることもあり、最近の建築工事単価上昇の影響を受けやすいという性格をもっておりますので、売上高及び売上高利益率はともに低下する見込であります。さらに、前述の「上野池之端」及び「天王洲」という 2 つの超高層大型物件の販売開始に伴い、それに係る広告宣伝費等の販売諸経費が先行経費として収益を圧迫する要因となります。これらのことから、売上高は 11,000 百万円、経常利益は 350 百万円、当期純利益は 200 百万円と減収減益を見込んでおりますが、これは構造的なものでなく、循環的な要因によるものであり、当社の事業体質そのものに大きな変化が生じているものではありません。

翌平成 17 年 3 月期は「上野池之端」、「天王洲」の大型 2 物件が竣工いたします。これらを柱に以前からの目標であった売上高 20,000 百万円、経常利益 2,000 百万円を達成できるよう努力していく所存であります。

4. 時価発行公募増資等に係る資金使途計画及び資金充当実績

平成 14 年 6 月 24 日実施の時価発行公募増資により調達した 470 百万円の資金使途計画及び資金充当実績は、概略以下のとおりであります。

(1) 資金使途計画

調達した資金につきましては、全額運転資金に充当する計画でありました。

(2) 資金充当実績

調達した資金につきましては、計画どおり運転資金に充当いたしました。

5. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年3月31日)		当事業年度 (平成15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		2,490,718		4,825,840		
2. 売掛金		1,380,019		466,421		
3. 販売用不動産		822,007		1,032,028		
4. 仕掛品	1	9,627,012		8,850,346		
5. 貯蔵品		2,380		1,686		
6. 前払費用		88,307		70,723		
7. 繰延税金資産		23,565		51,224		
8. 未収消費税等		44,497		27,039		
9. その他		80,190		65,446		
貸倒引当金		1,700		1,070		
流動資産合計		14,556,998	99.4	15,389,686	99.5	
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物		10,540		10,540		
減価償却累計額		1,607	8,932	2,152	8,387	
(2) 工具器具備品		29,328		40,028		
減価償却累計額		11,048	18,280	19,187	20,841	
(3) 土地			0		0	
有形固定資産合計			27,213		29,228	0.2
2. 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			185		113	
(2) 電話加入権			436		436	
無形固定資産合計			621		550	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			9,997		9,981	
(3) 出資金			30		-	
(4) 敷金			26,314		23,159	
(5) 差入保証金			13,300		12,700	
(6) 繰延税金資産			2,422		4,658	
(7) その他			1,720		1,720	
投資その他の資産合計			56,784		55,219	0.4
固定資産合計			84,619		84,999	0.5
資産合計			14,641,617		15,474,685	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年3月31日)		当事業年度 (平成15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		1,375,864		624,078	
2. 短期借入金	1	4,800,000		2,590,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	1	2,800,000		2,880,000	
4. 未払金		-		1,787,427	
5. 未払費用		85,405		222,186	
6. 未払法人税等		97,288		340,868	
7. 前受金		1,413,625		581,071	
8. 預り金		37,310		165,899	
9. 賞与引当金		12,466		14,620	
流動負債合計		10,621,960	72.5	9,206,151	59.5
固定負債					
1. 長期借入金	1	3,420,000		4,800,000	
2. 退職給付引当金		9,115		13,172	
固定負債合計		3,429,115	23.4	4,813,172	31.1
負債合計		14,051,075	96.0	14,019,323	90.6
(資本の部)					
資本金	2	338,500	2.3	-	-
資本準備金		57,300	0.4	-	-
利益準備金		2,301	0.0	-	-
その他の剰余金					
1. 任意積立金					
特別償却準備金		1,143		-	
2. 当期末処分利益		191,296		-	
その他の剰余金合計		192,440	1.3	-	-
資本合計		590,542	4.0	-	-
資本金		-	-	508,500	3.3
資本剰余金					
1. 資本準備金		-		357,300	
資本剰余金合計		-	-	357,300	2.3
利益剰余金					
1. 利益準備金		-		5,469	
2. 任意積立金					
特別償却準備金		-		980	
3. 当期末処分利益		-		583,112	
利益剰余金合計		-	-	589,562	3.8
資本合計		-	-	1,455,362	9.4
負債・資本合計		14,641,617	100.0	15,474,685	100.0

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		百分比 (%)
		金額(千円)			金額(千円)		
売上高							
1. 不動産販売事業収入		5,925,126			11,516,495		
2. その他事業収入		125,910	6,051,037	100.0	1,154,223	12,670,718	100.0
売上原価							
1. 不動産販売事業原価		4,689,526			9,696,212		
2. その他事業原価		73,659	4,763,186	78.7	1,095,329	10,791,542	85.2
売上総利益			1,287,850	21.3		1,879,176	14.8
販売費及び一般管理費	1		927,068	15.3		932,885	7.4
営業利益			360,781	6.0		946,291	7.5
営業外収益							
1. 受取利息		391			131		
2. 固定資産税等負担収入		-			6,578		
3. 解約違約金収入		9,220			16,261		
4. 受取手数料		1,347			75		
5. その他		1,115	12,074	0.2	1,926	24,973	0.2
営業外費用							
1. 支払利息		175,131			193,485		
2. 新株発行費		516			1,536		
3. 株式公開費用		-			35,455		
4. その他		6,143	181,791	3.0	220	230,698	1.8
経常利益			191,064	3.2		740,566	5.8
特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		-	-		630	630	0.0
特別損失							
1. ゴルフ会員権評価損		4,495	4,495	0.1	-	-	-
税引前当期純利益			186,568	3.1		741,196	5.8
法人税、住民税及び事業税		97,433			344,596		
法人税等調整額		23,662	73,770	1.2	29,895	314,700	2.4
当期純利益			112,798	1.9		426,496	3.4
前期繰越利益			78,497			156,615	
当期末処分利益			191,296			583,112	

売上原価明細書

(イ) 不動産販売事業原価

		前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		2,758,559	58.8	4,118,280	42.5
外注・建築工事費		1,580,322	33.7	5,289,355	54.6
経費		350,645	7.5	288,577	3.0
不動産販売事業原価		4,689,526	100.0	9,696,212	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

		前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注工事費		58,932	80.0	1,089,094	99.4
その他		14,727	20.0	6,234	0.6
その他事業原価		73,659	100.0	1,095,329	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13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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		186,568	741,196
減価償却費		7,326	8,755
賞与引当金の増加額		1,313	2,153
退職給付引当金の増加額		3,559	4,056
貸倒引当金の増加又は減少額()		1,686	630
受取利息		391	131
支払利息		175,131	193,485
ゴルフ会員権評価損		4,495	-
売上債権の減少額又は増加額()		1,374,069	913,597
たな卸資産の減少額又は増加額()		2,241,830	567,339
その他流動資産の減少額又は増加額()		170,802	49,596
仕入債務の増加額又は減少額()		1,271,296	751,785
未払費用の増加額		47,184	133,366
前受金の増加額又は減少額()		1,049,615	832,554
預り金の増加額又は減少額()		227,544	128,589
未払消費税等の減少額		23,107	-
その他流動負債の増加額又は減少額()		14,891	1,787,427
小計		1,304,458	2,944,463
利息の受取額		360	121
利息の支払額		181,869	189,881
法人税等の支払額		122,490	101,016
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,608,457	2,653,687
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
投資有価証券の取得による支出		3,000	-
有形固定資産の取得による支出		18,729	10,699
敷金の差入による支出		2,116	6,574
敷金の返還による収入		7,264	9,729
差入保証金の返還による収入		4,383	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		12,197	6,888
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増加額又は減少額()		2,290,000	2,210,000
長期借入金の借入による収入		3,720,000	4,260,000
長期借入金の返済による支出		2,839,000	2,800,000
株式の発行による収入		45,000	470,000
配当金の支払額		23,019	31,676
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,192,980	311,676
現金及び現金同等物の増加額		1,572,325	2,335,122
現金及び現金同等物の期首残高		918,392	2,490,718
現金及び現金同等物の期末残高		2,490,718	4,825,840

(4) 利益処分案

		前事業年度 株主総会承認日 (平成14年6月28日)		当事業年度 株主総会予定日 (平成15年6月27日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益			191,296		583,112
任意積立金取崩高					
1. 特別償却準備金取崩高		163	163	146	146
合計			191,459		583,259
利益処分額					
1. 利益準備金		3,167		-	
2. 配当金		31,676		74,700	
3. 取締役賞与金		-	34,843	15,000	89,700
次期繰越利益			156,615		493,559

(注) 1株当たり配当金の内訳

	前事業年度(平成14年3月期)			当事業年度(平成15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(旧)株式 (内訳)	5,000 00	0 00	5,000 00	10,000 00	0 00	10,000 00
普通配当	5,000 00	0 00	5,000 00	5,000 00	0 00	5,000 00
株式上場記念配当	0 00	0 00	0 00	5,000 00	0 00	5,000 00
普通(新)株式	506 85	0 00	506 85	-	-	-

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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 同左 (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。	新株発行費 同左
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
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

項目	前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
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	<p>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が到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p>	<p>(1)消費税等の会計処理 同左</p>

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>
<p>_____</p>	<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)を適用しております。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)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。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>
<p>_____</p>	<p>1. 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> <p>2. 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>

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成14年3月31日)	当事業年度 (平成15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;">8,367,180</td> </tr> <tr> <td>建物仕掛品</td> <td style="text-align: right;">863,358</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,230,539</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;">3,350,000</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,800,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,440,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,590,000</td> </tr> </table> <p>2. 授權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: 60%;">授權株式数</td> <td style="text-align: right;">16,000</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td style="text-align: right;">6,470</td> </tr> </table>	土地仕掛品	8,367,180	建物仕掛品	863,358	計	9,230,539	短期借入金	3,350,000	1年以内返済予定の長期借入金	2,800,000	長期借入金	2,440,000	計	8,590,000	授權株式数	16,000	発行済株式総数	6,470	<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;">6,954,896</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. 授權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: 60%;">授權株式数</td> <td style="text-align: right;">16,000</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</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	授權株式数	16,000	発行済株式総数	7,470
土地仕掛品	8,367,180																																				
建物仕掛品	863,358																																				
計	9,230,539																																				
短期借入金	3,350,000																																				
1年以内返済予定の長期借入金	2,800,000																																				
長期借入金	2,440,000																																				
計	8,590,000																																				
授權株式数	16,000																																				
発行済株式総数	6,470																																				
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																																				
授權株式数	16,000																																				
発行済株式総数	7,470																																				

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	当事業年度 (自平成14年4月1日 至平成15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40.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は60.0%であります。</p> <p>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>役員報酬</td><td style="text-align: right;">67,620</td></tr> <tr><td>給与・賞与</td><td style="text-align: right;">171,558</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">12,466</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">3,559</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">360,942</td></tr> <tr><td>販売委託費</td><td style="text-align: right;">9,667</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">90,422</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">81,980</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">29,031</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">7,326</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,700</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">1,986</td></tr> </table>	役員報酬	67,620	給与・賞与	171,558	賞与引当金繰入額	12,466	退職給付費用	3,559	広告宣伝費	360,942	販売委託費	9,667	支払手数料	90,422	賃借料	81,980	租税公課	29,031	減価償却費	7,326	貸倒引当金繰入額	1,700	貸倒損失	1,986	<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。</p> <p>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>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
役員報酬	67,620																																												
給与・賞与	171,558																																												
賞与引当金繰入額	12,466																																												
退職給付費用	3,559																																												
広告宣伝費	360,942																																												
販売委託費	9,667																																												
支払手数料	90,422																																												
賃借料	81,980																																												
租税公課	29,031																																												
減価償却費	7,326																																												
貸倒引当金繰入額	1,700																																												
貸倒損失	1,986																																												
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																																												

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
現金及び現金同等物の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14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15年3月31日現在)
千円	千円
現金及び預金勘定 2,490,718	現金及び預金勘定 4,825,840
現金及び現金同等物 2,490,718	現金及び現金同等物 4,825,840

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																																																				
<p>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</p> <p>(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</p> <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>工具器具備品</td> <td>5,706</td> <td>5,374</td> <td>332</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>9,836</td> <td>7,704</td> <td>2,131</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,542</td> <td>13,078</td> <td>2,463</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">2,477千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">358千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,835千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,458千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,108千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">183千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 該当事項はありません。</p>		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)	工具器具備品	5,706	5,374	332	ソフトウェア	9,836	7,704	2,131	合計	15,542	13,078	2,463	1年内	2,477千円	1年超	358千円	合計	2,835千円	支払リース料	3,458千円	減価償却費相当額	2,108千円	支払利息相当額	183千円	<p>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</p> <p>(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</p> <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> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">358千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">358千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,160千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,967千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">54千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 同左</p>		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	1年内	358千円	1年超	-千円	合計	358千円	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
	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)																																																		
工具器具備品	5,706	5,374	332																																																		
ソフトウェア	9,836	7,704	2,131																																																		
合計	15,542	13,078	2,463																																																		
1年内	2,477千円																																																				
1年超	358千円																																																				
合計	2,835千円																																																				
支払リース料	3,458千円																																																				
減価償却費相当額	2,108千円																																																				
支払利息相当額	183千円																																																				
	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)																																																		
ソフトウェア	9,836	9,672	163																																																		
合計	9,836	9,672	163																																																		
1年内	358千円																																																				
1年超	-千円																																																				
合計	358千円																																																				
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																																																				

(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14年3月31日)	当事業年度 (平成15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	9,997	9,981
(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14年3月31日)				当事業年度(平成15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	9,997	-	-	-	-	9,981	-	-
(2) 社債	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-	-	-	-	-
2. その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	9,997	-	-	-	-	9,981	-	-

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(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

(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。

(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14年3月31日)	当事業年度 (平成15年3月31日)
退職給付債務(千円)	9,115	13,172
退職給付引当金(千円)	9,115	13,172

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	当事業年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
退職給付費用		
勤務費用(千円)	3,559	5,972
退職給付費用(千円)	3,559	5,972

(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13年4月1日 至平成14年3月31日)	当事業年度 (自平成14年4月1日 至平成15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おりません。	同左

(税効果会計関係)

1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成14年3月31日現在)	当事業年度 (平成15年3月31日現在)
繰延税金資産	千円	千円
賞与引当金損金算入限度超過額	3,490	4,656
退職給付引当金超過額	2,798	4,658
未払事業税等	8,628	31,105
広告宣伝費否認	11,446	13,310
その他	334	2,718
繰延税金資産合計	26,696	56,447
繰延税金負債		
特別償却準備金	709	564
繰延税金資産の純額	25,987	55,882

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

	前事業年度 (平成14年3月31日現在)	当事業年度 (平成15年3月31日現在)
法定実効税率	42.05 %	42.05 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.25	0.29
前期法人税等調整額修正	5.84	-
その他	1.08	0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.54	42.46

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。

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15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13年4月1日 至 平成14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	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11.46%	役員2名	不動産 の販 売・斡 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	26,888	敷金 前払費用	16,165 3,077

(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同一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	-	-	ビル管 理業務 委託等	ビル管理業務 委託、防犯機 器設置委託	5,607	-	-
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	2,437	買掛金	867

(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	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・斡 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同一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 保険代理	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。

(発行済株式数の増加)

前事業年度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)
<p>発行済株式数の増加の内訳は以下のとおりであります。</p> <p>第三者割当(平成14年2月23日付)</p> <p>発行株式数 150株</p> <p>発行価格 300,000円</p> <p>資本組入額 22,500千円</p>	<p>発行済株式数の増加の内訳は以下のとおりであります。</p> <p>公募増資(平成14年6月24日付)</p> <p>(ブックビルディング方式)</p> <p>発行株式数 1,000株</p> <p>発行価格 470,000円</p> <p>資本組入額 170,000千円</p>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)		当事業年度 (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	91,273.88円	1株当たり純資産額	192,819.58円
1株当たり当期純利益	17,805.03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
<p>なお、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額については、潜在株式はありますが、当社株式は平成14年 3月31日現在非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</p>		<p>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。</p> <p>なお、当事業年度において、従来と同様の方法によった場合の(1株当たり情報)については、以下のとおりであります。</p>	
		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

(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13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日)	当事業年度 (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(千円)	-	426,496
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
期中平均株式数(株)	-	7,240
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
(うち新株予約権)	-	15
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13年4月1日 至 平成14年3月31日)	当事業年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)																										
<p>当社株式は、日本証券業協会より、平成14年5月27日に店頭登録承認を受け、平成14年6月24日に店頭登録されました。</p> <p>店頭登録に際して、平成14年5月27日及び平成14年6月5日の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成14年6月23日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、平成14年6月24日付で資本金508,500千円、発行済株式総数は7,470株となりました。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">新株の発行形態</td> <td colspan="2">公募増資</td> </tr> <tr> <td>発行新株式</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">1,000株</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1株につき</td> <td style="text-align: right;">340,000円</td> </tr> <tr> <td>発行総額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">340,000,000円</td> </tr> <tr> <td>資本組入額</td> <td>1株につき</td> <td style="text-align: right;">170,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td colspan="2">平成14年6月23日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td colspan="2">平成14年4月1日</td> </tr> <tr> <td>資金使途</td> <td colspan="2">運転資金</td> </tr> </table>	新株の発行形態	公募増資		発行新株式	普通株式	1,000株	発行価額	1株につき	340,000円	発行総額		340,000,000円	資本組入額	1株につき	170,000円	払込期日	平成14年6月23日		配当起算日	平成14年4月1日		資金使途	運転資金		<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">7,470株</td> </tr> </table> <p>(2) 分割方法</p> <p>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: 20px;">平成15年4月1日</p>	普通株式	7,470株
新株の発行形態	公募増資																										
発行新株式	普通株式	1,000株																									
発行価額	1株につき	340,000円																									
発行総額		340,000,000円																									
資本組入額	1株につき	170,000円																									
払込期日	平成14年6月23日																										
配当起算日	平成14年4月1日																										
資金使途	運転資金																										
普通株式	7,470株																										

6. 販売及び受注の状況

(1) 販売の状況

売上高の状況

区分	第6期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)		第7期 (自 平成14年4月1日 至 平成15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	5,925,126	97.9	11,516,495	90.9
(2) その他事業	125,910	2.1	1,154,223	9.1
不動産受託販売	17,169	0.3	25,310	0.2
工事請負	55,158	0.9	1,094,260	8.6
その他	53,582	0.9	34,652	0.3
合計	6,051,037	100.0	12,670,718	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6期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)			第7期 (自 平成14年4月1日 至 平成15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	ファースト南青山	39戸	1,482,204	サンウッド門前仲町フラッツ	2戸	87,463	
	サンウッド杉並井荻フラッツ	14	521,421	サンウッド杉並井荻フラッツ	21	724,116	
	サンウッド門前仲町フラッツ	50	1,921,500	サンウッド文京開運坂上	88	5,326,900	
				ガーデンコート成城	70.4	4,834,030	
				サンウッド文京東大前エストライフ	12.5	543,984	
	分譲マンション	103	3,925,126		193.9	11,516,495	
	元麻布	1,901.52m ²	2,000,000	-	-	-	
土地	1,901.52	2,000,000		-	-		
小計	-	5,925,126	小計	193.9	11,516,495		
その他事業	不動産受託販売	サンウッド目白台	6戸	11,602	元麻布ヒルズ	5戸	11,000
		ガーデンコート成城	-	5,566	ガーデンコート成城	-	14,310
		小計	6	17,169	小計	5	25,310
	工事請負	サンウッド目白台	2戸	15,430	サンウッド門前仲町フラッツ	3戸	1,063
		ファースト南青山	26	21,702	ウィンザーハウス元麻布	10	993,000
		サンウッド杉並井荻フラッツ	2	460	サンウッド文京開運坂上	81	100,197
		サンウッド門前仲町フラッツ	31	17,566			
	小計	61	55,158	小計	94	1,094,260	
	その他	-	53,582	-	-	34,652	
	小計	67	125,910		98	1,154,223	
合計	-	6,051,037	-	-	12,670,718		

- (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6期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)						第7期 (自 平成14年4月1日 至 平成15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	59戸	2,190,501	168.2戸	9,156,858	124.2戸	7,422,233	130.3戸	6,837,609	60.6戸	2,743,326
土地	-	-	1,901.52 ㎡	2,000,000	-	-	-	-	-	-
合計	59戸	2,190,501	168.2戸 1,901.52 ㎡	11,156,858	124.2戸	7,422,233	130.3戸	6,837,609	60.6戸	2,743,326

- (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。

7. 役員の変動

(1) 代表者の異動

該当事項はありません。

(2) その他の役員の変動(平成15年6月27日付予定)

新任監査役候補

監査役(非常勤) 井上 猛 (現 株式会社ドリームインキュベータ 代表取締役)

(注) 井上 猛氏は、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。