



平成18年3月期 決算短信(連結)

平成18年5月15日

会社名 株式会社 新日本建物

上場取引所 JASDAQ

コード番号 8893

本社所在都道府県 東京都

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

代表者 役職名 代表取締役社長兼社長執行役員

氏名 村上 三郎

問い合わせ先 責任者役職名 取締役兼執行役員 管理本部長兼財務部長

氏名 ^{スズキ} ^{ヤスハル} 壽松木 康晴

TEL (03) 5227-5605

決算取締役会開催日 平成18年5月15日

米国会計基準採用の有無 無

1. 18年3月期の連結業績(平成17年4月1日~平成18年3月31日)

(1) 連結経営成績 (百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年3月期	53,405	(13.0)	3,300	(51.9)	2,324	(124.1)
17年3月期	47,242	(12.2)	2,172	(76.7)	1,037	(68.6)

	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	%	%	%
18年3月期	1,206	(126.4)	78 52	78 17	19.1	4.1	4.4
17年3月期	532	(78.7)	36 70	-	10.7	2.5	2.2

(注) 持分法投資損益 18年3月期 - 百万円 17年3月期 - 百万円

期中平均株式数(連結) 18年3月期 15,364,456株 17年3月期 14,520,000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) 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
18年3月期	63,156	7,529	11.9	450 83
17年3月期	48,887	5,115	10.5	352 27

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年3月期 16,700,800株 17年3月期 14,520,000株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年3月期	17,829	868	10,717	6,199
17年3月期	3,191	211	11,493	14,181

(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) 2社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 19年3月期の連結業績予想(平成18年4月1日~平成19年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	31,500	530	290
通期	75,500	3,020	1,740

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 104円19銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいてあります。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることをご承知おき下さい。

企業集団の状況

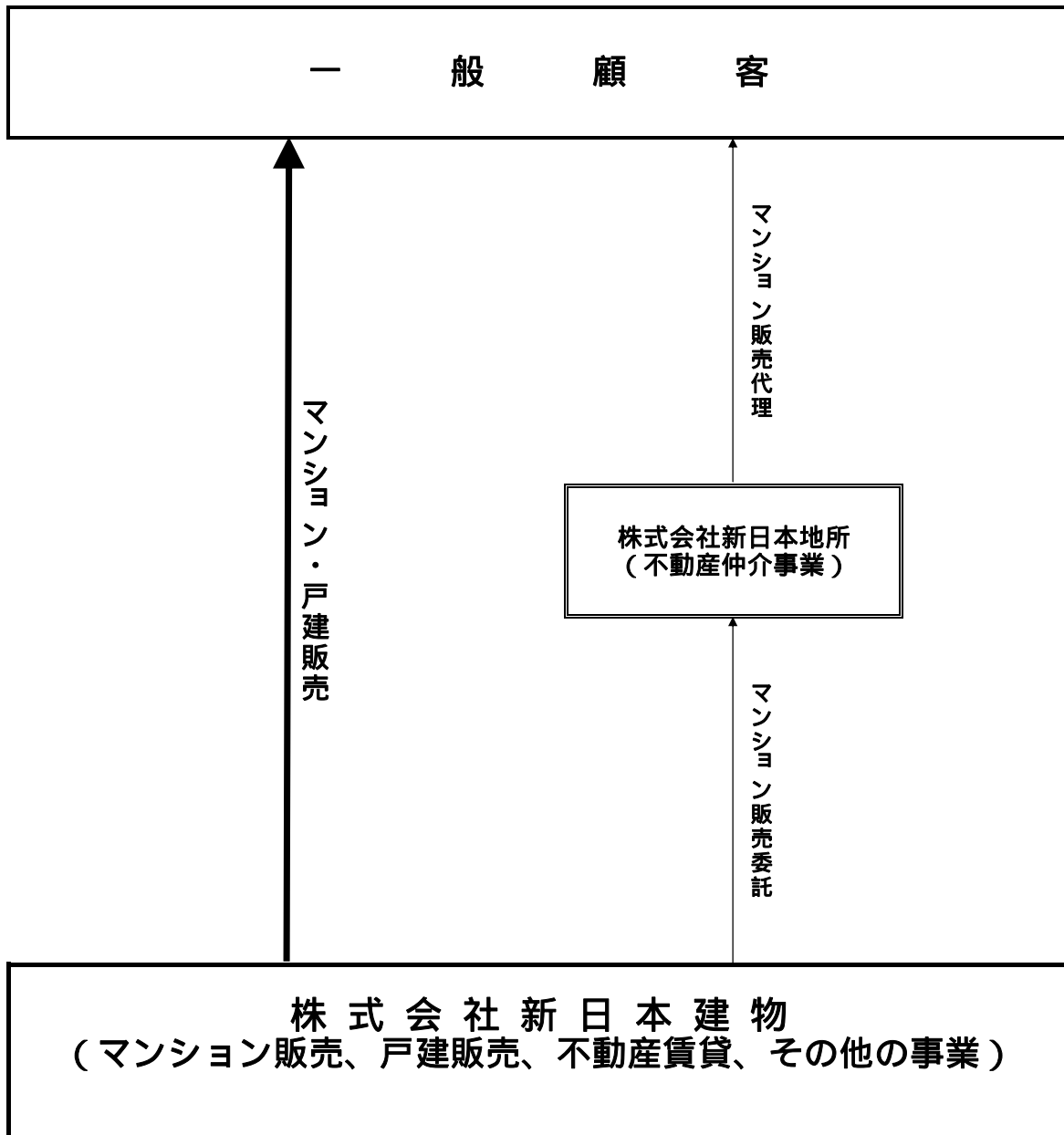
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社、子会社3社により構成されており、首都圏の1都3県におけるマンション・戸建住宅の分譲販売、事務所ビル・アパートの賃貸およびマンション・戸建住宅の仲介を主な事業の内容としております。

当社グループの事業の内容および事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

マンション販売事業	主要な商品は、自社分譲によるファミリータイプマンションと、他のデベロッパーやファンド向けの賃貸マンション、マンション用地等であります。 当社が、事業用地の情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、他社との共同事業において、事業推進に関する附帯業務請負を行っております。
戸建販売事業	主要な商品は、都心部を除く東京都、神奈川県、埼玉県を中心エリアとする建売住宅であります。 当社が、事業用地の情報収集、調査、企画、建物の保守等を一貫して行い、コミュニティ創造をテーマに街づくりを展開しております。
不動産賃貸事業	当社が所有する事務所・店舗ビルおよびアパートを直接個人および企業に賃貸しております。
不動産仲介事業	連結子会社の株式会社新日本地所が、当社が分譲するマンションをはじめ、同業他社の新築マンションの販売代理を行っております。また、当社においても同業他社の新築マンションの販売代理を行っております。
その他の事業	当社が、同業他社の分譲する戸建住宅や、有料老人ホーム等の建築請負を行っております。

事業の系統図



: 連結子会社

(注) 株式会社新日本地所は、主に親会社からマンション販売代理委託を受けて一般顧客に販売する業務を行っております。

経営方針、経営成績および財政状態

1. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営理念における最も大切なキーワードは『変わること、変わらないこと』であります。

『変わること』とは、未来への戦略です。新しい暮らしの在り方、住まい方を、住む人の視点と柔軟な発想で創造していくことが、社会のニーズに応えるために必要不可欠なことであると考えております。

そして『変わらないこと』とは、企業としての信念です。厳選志向型の消費社会へと環境が変化してゆく中において、常に住む人々に満足していただける良質な住宅を供給し続けることが当社および当業界の社会的使命と捉えております。また、創業以来大切にしているのが『4つの満足』です。「株主」「顧客」「取引先」「社員」といった主なステークホルダーの高い満足を追求し実現することを目指しております。

この二つの理念を高い次元で融合し、お客様の夢を形にすることをコーポレートミッションとして、持続的な成長発展を目指しております。

以上の基本理念に加え、平成19年3月期の経営方針として、「企業価値の向上」をメインテーマとした具体的施策を策定いたしました。

永続的成長を目指す構造改革

M & A や戦略的提携を活用した流動化事業の強化と新規事業の育成によるビジネスモデルの創造
全社員への事業主精神の浸透と少数精鋭主義に基づいた効率的経営体制の構築
バランスシートの改善による財務体質の強化

人材育成によるボトムアップ

新卒採用による人員構成の適正化とマネージャーの意識向上
社員ひとりひとりのレベルアップ
人事評価制度の導入によるモチベーションの向上

ステークホルダーからの信頼性の向上

内部統制システムの構築によるコーポレートガバナンスの強化
新しい考え方の中に礼節を重んじる社風

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考えております。将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針とし、各期の業績や社会情勢を勘案して、利益配分を検討してまいります。また、配当に加え株主優待制度（当社オリジナルワインの贈呈）を導入し、株主の皆様への積極的な還元を図っております。

このような基本方針のもと、平成18年3月期の配当につきましては、好調な業績を鑑み、普通配当を当初予定の15円00銭から2円50銭増配し、1株につき17円50銭とする予定であります。また、平成17年4月をもって創業30周年を迎えたことに対し、株主の皆様のご支援にお応えするため、普通配当に加え1株につき2円50銭の記念配当を実施する予定であります。

内部留保資金につきましては、経営環境の目まぐるしい変化に対応すべく財務体質強化のために備えるとともに、一層の事業拡大と収益性の向上に役立てることにより、株式価値の向上に努めてまいりたいと考えております。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方および方針等

当社はこれまで株式の分割や1単元の株式数の引下げなど、積極的に投資単位の引下げを図ってまいりました。その結果、個人株主数の大幅な増加と株式流動性の向上を実現いたしました。

今後も既存株主の皆様の利益を主眼に置きつつ、投資単位の動向や実施にかかる費用と効果を慎重に判断しながら適宜検討してまいりたいと存じます。

(4) 中期的な経営戦略および対処すべき課題

コア事業をベースとした不動産流動化事業の展開

不動産業界を取り巻く環境は、低金利を活用した国内外ファンドの積極的な不動産投資や、金利先高観により個人の住宅取得が一層進むなど、従来型の不動産業と不動産金融業が成長ドライバーとなっております。当社は、コア事業であるマンション販売事業と戸建販売事業を中心に展開している一方で、コア事業からの情報とこれまで培ったノウハウを積極的に活用し、不動産流動化事業へと発展させております。これにより出口戦略が多様化され、用地情報や物件情報などの有効活用が可能となり、利益率の改善へと繋げることができます。

首都圏エリアを網羅した用地仕入活動

不動産業界におきましては、事業用地の仕入活動が事業基盤の構築に必要な不可欠となっております。マンション販売事業におきましては、平成18年4月1日より、都心エリアを中心に他社との共同事業や不動産流動化事業を行う『都市開発事業部』と郊外エリアを中心に当社100%の自社分譲を行う『マンション事業部』に改組しております。仕入地域のセグメンテーションを明確にすることにより効率的に首都圏エリアを網羅することができます。戸建販売事業におきましては、戸建事業の特性を十分に考慮し、首都圏を中心に4～5名のサテライト店舗を展開し、地域密着型の仕入活動を行っております。また、現場担当者への権限委譲を行い、情報入手から用地仕入契約までの時間短縮により他社との時間的競争優位性を図っております。

対面販売とインターネット販売の融合

マンション販売事業におきましては、子会社である株式会社新日本地所と販売専門会社への委託によるお客様と対面販売活動を行っております。また、インターネットに特化した販売チームを編成し、インターネット経由からの成約件数も増加傾向にあります。コスト面におきましても、インターネットでの効率性アップなどにより広告宣伝費の削減効果が出てきております。一方、戸建販売事業におきましては、インターネット販売に加え、サテライト店舗において地域に密着した堅実な営業活動を行っております。

コーポレートブランドの構築

マンション販売事業におきましては、100%自社分譲である『ルネサンス』シリーズ、戸建販売事業におきましては、『ルネタウン』シリーズを展開しております。ブランド名の絞込みによりお客様への知名度アップを図っております。コーポレートブランド戦略といたしましては、イメージキャラクターである長嶋一茂氏を広告媒体等で積極的に起用し、新日本建物ブランドの浸透を図っております。また、新たに東京ドームでの屋内看板の設置や渋谷駅前の街頭ビジョンでのCM配信も行っております。

収益の平準化

不動産販売事業におきましては、顧客への引渡時期や売上計上時期が年度末に偏る傾向があり、当社グループにおいてもその傾向が見られます。しかしながら、このような収益構造は損益面のみならず、資金繰りにおいても営業活動に支障をきたす恐れがあるため、引き続きキャッシュ・フローを重視した経営を強化し、収益の平準化を目指してまいります。

(5) 親会社等に関する事項

当社（株式会社新日本建物）は親会社等を有していないため、記載すべき事項はありません。

(6) 内部管理体制の整備・運用状況

当社の内部組織におきましては、財務部・経営企画部で構成される管理本部が統括する管理部門と、マンション・戸建販売事業を中心とした営業活動を行う事業部門とで厳密に区分されており、役員の担当もお互いを横断することなく明確に分離されております。

また、業務執行上のあらゆる行為は、職務権限規程や業務分掌規程等の社内規程により、部門別・役職別に明確化・細分化されております。

これら内部管理体制の監視機関として、社長直属の組織として監査室を設置し、グループ各社を含む全部署を対象に業務監査を実施し、法令や社内規程の遵守状況、業務執行状況、内部牽制の機能状況のチェック、不正および過誤の防止に努めております。

また、監査役、監査室、管理部門が連携して年4回実施する内部管理定例会議では、営業活動において発生するクレームや係争事件、反社会的勢力との接触の有無などを確認し、これを取締役会や社長に報告する体制を築いてリスク管理を行っております。なお、平成18年3月期におきましては、グループ会社を含めた24部門に対して内部監査を実施いたしました。

2. 経営成績および財政状態

(1) 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の改善、設備投資の増加、雇用環境の改善、個人消費の回復等により、景気は緩やかながらも全体的に回復基調で推移いたしました。

当不動産・住宅産業界におきましては、低金利や住宅ローン減税等を背景に、従来からの「都心回帰」の動向や団塊ジュニア世代の底堅い需要があり、販売環境は比較的堅調に推移いたしました。また、用地仕入における競合は一層激化してまいりました。また、耐震強度偽装問題やアスベスト問題など、不動産・住宅産業界に対する「信頼性（コンフィデンス）」が問われるような大きな問題が発生いたしました。

このような状況のもと、当社は平成17年4月をもって創業30周年を迎えました。これもひとえに株主各位をはじめ皆様方の日頃のご支援の賜と心から感謝申し上げます。

業績につきましては、売上高は当初の業績予想を若干下回ったものの、当社グループ丸となって売上原価、販売費及び一般管理費の徹底的な削減に努めた結果、経常利益、当期純利益ともに大幅な増益を達成することができました。

その結果、当連結会計年度の売上高は534億5百万円（前期比13.0%増）、経常利益は23億24百万円（前期比124.1%増）、当期純利益は12億6百万円（前期比126.4%増）と大幅な増収増益となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。なお、売上高の金額につきましては、セグメント間の内部売上高を含めて記載しております。

（マンション販売事業）

当連結会計年度は、東京都区内を中心に、埼玉県、千葉県、神奈川県と首都圏において幅広く事業用地の取得を進め、他社との共同事業方式による開発・分譲を中心に事業を展開してまいりました。

販売面におきましては、「ティスタ西大島（全107戸 当社持分68%）」（東京都江東区）、「プリマシティ長津田みなみ台（全499戸 当社持分10%）」（神奈川県横浜市）、「レヴィ浅草リバーフロント（全112戸 当社持分55%）」（東京都台東区）を中心に販売活動を進めてまいりました。その結果、当期に完成引渡となった自社分譲マンションは前期比3棟・33戸減の12棟・477戸となり、売上高は149億17百万円（前期比14.3%減）となりました。

また当連結会計年度におきましては、ファンド向けの投資物件や、他デベロッパーに対するマンション用地等の販売にも注力し、計14件の販売とその附帯事業請負等により、マンション販売事業の合計売上高は321億35百万円（前期比7.3%増）となりました。営業利益は、売上総利益率が前期に比べ3.3ポイント上昇したことに加え、広告宣伝費等販売費を抑制したことにより、26億43百万円（前期比16.6%増）と大幅な増益となりました。

（戸建販売事業）

当連結会計年度は、引き続きサテライト店舗の設置を進め、従来の中心エリアである東京多摩地区のほか、東京都区内や埼玉県、神奈川県においても積極的に用地仕入活動を行ってまいりました。

販売面におきましては、「ルネタウンふじみ野（全29棟）」、「ルネタウン足立興野（全22棟）」、「ルネタウン府中多磨町（全17棟）」など、宅地分譲を含む全538棟（前期比139棟増）を販売し、売上高は207億34百万円（前期比42.2%増）となりました。営業利益は、厳格なコスト管理を徹底した結果、20億8百万円（前期比78.5%増）と大幅な増益となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、新規に賃貸用不動産としてクリスタル向島ビル(東京都墨田区)を取得したことにより、新たな売上高の増加も見られましたが、全体としては、売上高は2億2百万円(前期比5.1%減)となりました。営業利益は、修繕費等の削減により1億16百万円(前期比2.6%増)となりました。

(不動産仲介事業)

当連結会計年度は、マンション販売取扱件数が前期比158件減の207件と大幅に減少したことから、売上高は2億21百万円(前期比55.2%減)となりましたが、広告宣伝費等販売費の抑制により、営業利益は78百万円(前期比528.9%増)となりました。

(その他の事業)

当連結会計年度は、主に連結子会社であった株式会社ベルクハウスが連結対象でなくなったことにより、同社における注文住宅請負業の売上高、売上原価、販売費及び一般管理費が減少したため、売上高は1億20百万円(前期比94.1%減)、営業損失は28百万円(前期は31百万円の営業利益)となりました。

(2) 財政状態

キャッシュ・フローの状況

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による現金および現金同等物(以下「資金」という)は、178億29百万円の減少(前期は31億91百万円の減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益22億36百万円を計上したこと、また仕入債務が11億12百万円増加し、売上債権が2億17百万円減少した一方、翌期以降の販売のための棚卸資産が203億23百万円増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金は、8億68百万円の減少(前期は2億11百万円の増加)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出が4億19百万円あったこと、投資有価証券の取得による支出が2億75百万円あったこと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)

当連結会計年度における財務活動による資金は、107億17百万円の増加(前期は114億93百万円の増加)となりました。これは主に、不動産販売事業の仕入活動を積極的に行った結果資金需要が増し、借入金が95億92百万円増加したこと、新株予約権付社債の発行により12億円を調達したことによるものであります。

これらの結果、当連結会計年度末における連結ベースの資金は、前連結会計年度末に比べ79億81百万円減少し、61億99百万円となりました。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成17年3月期	平成18年3月期
自己資本比率(%)	10.5	11.9
時価ベースの自己資本比率(%)	14.0	26.0
債務償還年数(年)	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	-

(注) 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しており、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「-」で表示しております。

- ・自己資本比率：自己資本 / 総資産
- ・時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産
- ・債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式数（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、連結財務諸表に計上されている負債のうち、利息を支払っている全ての負債を対象としております。

利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財務状況等に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

販売市場の変化

国内景気の回復基調は依然緩やかな状態であり、新設住宅の供給過剰感から来る販売競争の激化は今後も引き続き予想されます。当社では、物件別の事業計画において、販売価格帯等を慎重に検討した上で物件の発売を行っておりますが、事業計画にて決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や価格競争の激化などにより予定通りに進まない場合には、当社グループの経営成績に影響が出る可能性があるほか、販売が完了するまでは代金の回収もできないため、資金繰り等にも影響が出る可能性があります。

資金調達の金利変動

事業用地の確保並びに住宅等の建築工事には多額の資金を必要とし、その大部分を金融機関からの借入によって調達しています。当社では物件の特性や需給環境等を見極めながら、自社開発による住宅販売、他社との共同開発による住宅販売、コンサルティング型の共同事業（注）の企画などを慎重に検討しております。特に、自社開発による住宅販売を維持・強化していく上では、事業用地の取得等に係る資金調達に伴って、有利子負債残高が増加する可能性があり、市中金利の動向によっては、当社グループの経営成績に影響を受ける可能性があります。

（注） コンサルティング型の共同事業とは、他社との共同開発に際して、当社が土地情報の提供、近隣折衝、設計監理、販売管理等の業務を請負うものであります。

消費環境の変化

住宅取得に係る優遇税制の改正や、住宅ローンの金利動向等が、取得検討者の購入マインドに影響を与える要因となる傾向があるため、その動向によっては、当社の経営成績に影響を受ける可能性があります。

業績の季節的変動

住宅購入者並びにその家族の取り巻く環境に変化が生じる時期、具体的には新学期、入学、転勤などを迎える3月前後に併せて、住宅の購入が行われる傾向があります。物件の竣工、引渡もその時期に合わせて集中するため、上期、下期の経営成績には季節的な変動が生じる傾向があります。

外注先

当社はマンション、戸建住宅の建築等に関する業務の大部分を外注先に委託しております。当社では、工程の進捗状況に関する業者からの定期報告、定例会議の開催、使用する建築資材の検査手続きなどを通じて、品質並びに納期の監理に努めております。また、外注業者の選定に際しては、業者の施工能力、アフターサービス体制、見積金額、財務内容等を総合的に勘案して決定しておりますが、外注先が経営不安に陥った場合には、物件の発売時期や竣工・引渡時期の遅延などによってグループの経営成績は影響を受ける可能性があります。

法的規制の強化

当社グループが事業活動を行っていくに際しては、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法等の法律の規制を受けております。また、各地方公共団体単位においても、「まちづくり条例」など、建物の建築に関する様々な規制を受けております。

これらの法的規制が強化された場合、容積率・建ぺい率・高さ制限等の影響（建物の大きさへの影響）、斜線規制・日影規制等の影響（建物の形状への影響）などにより、同じ面積の土地に建設可能な建物のボリュームが縮小することによる売上高の減少や、建物の構造が複雑化することによる建築コストの上昇などが考えられ、これらにより当社グループの経営成績は影響を受ける可能性があります。

(4) 次期の見通し

次期（平成19年3月期）の当不動産・住宅産業界につきましては、企業業績の回復や雇用環境の安定により、販売環境は引き続き堅調に推移するものと思われませんが、都心部を中心とした地価の上昇、原油価格の高騰に伴う建築資材等の価格上昇、ゼロ金利政策見直しに伴う住宅ローン金利の先高感など、当業界を取り巻く環境は依然楽観視できない状況が続くものと予想されます。

このような状況の中、次期の見通しにつきましては、連結売上高755億円（前期比41.4%増）、連結経常利益30億200万円（同29.9%増）、連結当期純利益17億400万円（同44.2%増）を計画しております。

3. 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

当社は平成17年9月29日に第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（払込金額12億円、手取額11億8500万円）を発行し、調達資金は主として戸建・マンション分譲用地の取得資金に充当する予定としておりました。

これにつきましては、予定どおり、戸建・マンション分譲用地の取得資金に充当いたしました。

連結財務諸表等

(1)連結貸借対照表

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	
(資産の部)							
流動資産			%			%	
1. 現金及び預金		14,463,516		6,538,024		7,925,491	
2. 受取手形及び売掛金		774,194		510,491		263,703	
3. 販売用不動産	2	3,426,310		3,783,890		357,579	
4. 仕掛販売用不動産	2	23,996,047		44,117,642		20,121,595	
5. 未成工事支出金		271,853		37,002		234,851	
6. 繰延税金資産		278,165		498,650		220,485	
7. その他		1,310,378		2,676,027		1,365,649	
貸倒引当金		2,290		258		2,032	
流動資産合計		44,518,175	91.1	58,161,470	92.1	13,643,295	
固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	2	1,424,366		1,510,999			
減価償却累計額		691,643	732,723	741,782	769,216	36,493	
(2) 土地	2		2,141,049		2,459,002	317,953	
(3) その他		50,486		39,086			
減価償却累計額		37,413	13,072	29,765	9,321	3,750	
有形固定資産合計			2,886,844	5.9	3,237,540	5.1	350,696
2. 無形固定資産			34,962	0.1	25,500	0.0	9,461
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	1 2		691,134		1,183,922	492,787	
(2) 長期貸付金			2,991		1,773	1,217	
(3) 繰延税金資産			268,934		65,289	203,644	
(4) その他	2		490,225		536,793	46,567	
貸倒引当金			5,718		55,795	50,076	
投資その他の資産合計			1,447,567	2.9	1,731,983	2.8	284,416
固定資産合計			4,369,374	8.9	4,995,025	7.9	625,651
資産合計			48,887,549	100.0	63,156,496	100.0	14,268,946

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
			%		%	
(負債の部)						
流動負債						
1. 支払手形及び買掛金		7,376,374		8,301,400		925,026
2. 短期借入金	2	20,200,967		17,057,792		3,143,175
3. 一年以内償還社債		226,000		316,000		90,000
4. 未払法人税等		530,908		956,185		425,277
5. 前受金		965,622		982,343		16,720
6. その他		1,636,538		2,356,389		719,851
流動負債合計		30,936,412	63.3	29,970,112	47.5	966,299
固定負債						
1. 社債		574,000		608,000		34,000
2. 長期借入金	2	11,731,536		24,466,969		12,735,433
3. 退職給付引当金		71,402		74,314		2,911
4. 役員退職慰労引当金		409,916		340,783		69,133
5. その他		49,274		167,076		117,801
固定負債合計		12,836,130	26.2	25,657,144	40.6	12,821,013
負債合計		43,772,542	89.5	55,627,256	88.1	11,854,714
(少数株主持分)						
少数株主持分		-	-	-	-	-
(資本の部)						
資本金		787,600	1.6	1,401,995	2.2	614,395
資本剰余金		707,950	1.5	1,321,225	2.1	613,275
利益剰余金		3,592,060	7.3	4,577,894	7.2	985,834
その他有価証券評価差額金		27,396	0.1	228,276	0.4	200,879
自己株式	4	-	-	153	0.0	153
資本合計		5,115,006	10.5	7,529,239	11.9	2,414,232
負債、少数株主持分 及び資本合計		48,887,549	100.0	63,156,496	100.0	14,268,946

(2)連結損益計算書

(千円未満切捨)

科 目	前連結会計年度 〔自平成16年4月1日 至平成17年3月31日〕			当連結会計年度 〔自平成17年4月1日 至平成18年3月31日〕			増 減	
	金 額		百分比	金 額		百分比	金 額	増減率
			%			%		%
売上高		47,242,833	100.0		53,405,556	100.0	6,162,723	13.0
売上原価		39,200,229	83.0		43,475,017	81.4	4,274,787	10.9
売上総利益		8,042,604	17.0		9,930,539	18.6	1,887,935	23.5
販売費及び一般管理費								
1. 販売手数料		1,225,577			1,215,931			
2. 広告宣伝費		1,602,586			2,093,323			
3. 貸倒引当金繰入額		-			50,404			
4. 役員報酬		227,013			196,002			
5. 給与手当		1,212,723			1,274,584			
6. 役員退職慰労引当金繰入額		18,800			14,466			
7. 減価償却費		40,700			32,717			
8. その他		1,542,352			1,752,802			
営業利益		5,869,753	12.4		6,630,234	12.4	760,480	13.0
営業外収益		2,172,850	4.6		3,300,305	6.2	1,127,454	51.9
1. 受取利息		1,009			538			
2. 受取配当金		7,999			7,426			
3. 受取地代家賃		38,965			172,445			
4. 解約違約金		12,773			73,166			
5. その他		90,443			74,753			
営業外費用		151,191	0.3		328,331	0.6	177,140	117.2
1. 支払利息		1,003,972			1,235,219			
2. その他		282,633			68,780			
経常利益		1,286,605	2.7		1,304,000	2.4	17,394	1.4
特別利益		1,037,436	2.2		2,324,636	4.4	1,287,199	124.1
1. 貸倒引当金戻入益		10,575			-			
2. 投資有価証券売却益		10,642			3,795			
3. ゴルフ会員権売却益		-			371			
特別損失		21,218	0.0		4,167	0.0	17,050	80.4
1. 固定資産売却損	1	18,870			-			
2. 投資有価証券評価損		-			47,800			
3. 子会社株式売却損		10,403			5,398			
4. 子会社株式評価損		-			6,999			
5. 関連会社株式売却損		-			29,400			
6. ゴルフ会員権売却損		-			1,580			
7. ゴルフ会員権評価損		5,600			-			
8. 会員権売却損		-			1,071			
		34,873	0.0		92,250	0.2	57,376	164.5
税金等調整前当期純利益		1,023,780	2.2		2,236,552	4.2	1,212,772	118.5
法人税、住民税及び事業税		558,857			1,187,830			
法人税等調整額		67,973			157,735			
当期純利益		490,883	1.1		1,030,095	1.9	539,211	109.8
		532,896	1.1		1,206,457	2.3	673,560	126.4

(3)連結剰余金計算書

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前連結会計年度 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成17年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成17年4月1日〕 〔至平成18年3月31日〕	
		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			707,950		707,950
資本剰余金増加高					
1. 新株予約権の権利行使による 新株の発行		-		13,806	
2. 新株予約権付社債の転換による 新株の発行		-	-	599,469	613,275
資本剰余金期末残高			707,950		1,321,225
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			3,276,963		3,592,060
利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		532,896	532,896	1,206,457	1,206,457
利益剰余金減少高					
1. 配当金		217,800		217,800	
2. 連結除外による利益剰余金減少高		-	217,800	2,822	220,622
利益剰余金期末残高			3,592,060		4,577,894

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

(千円未満切捨)

科 目	期 別	前連結会計年度 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成17年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成17年4月1日〕 〔至平成18年3月31日〕	増 減
		金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
1. 税金等調整前当期純利益		1,023,780	2,236,552	1,212,772
2. 減価償却費		80,736	68,941	11,794
3. 固定資産除売却損益		18,870	-	18,870
4. 退職給付引当金の増減額		6,156	4,173	1,982
5. 役員退職慰労引当金の増減額		7,716	69,133	76,850
6. 受取利息及び受取配当金		9,009	7,965	1,043
7. 支払利息		1,003,972	1,235,219	231,247
8. 売上債権の増減額		1,653,223	217,856	1,435,367
9. 棚卸資産の増減額		7,964,962	20,323,352	12,358,390
10. 前渡金の増減額		546,839	874,496	327,656
11. 仕入債務の増減額		3,168,371	1,112,788	2,055,583
12. 前受金の増減額		27,512	69,275	41,763
13. その他		312,391	504,752	817,144
小 計		1,842,863	15,825,386	13,982,523
14. 利息及び配当金の受取額		9,009	7,959	1,049
15. 利息の支払額		1,045,812	1,259,862	214,049
16. 法人税等の支払額		311,575	752,571	440,995
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,191,242	17,829,860	14,638,618
投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 定期預金の増減額		86,650	56,250	142,900
2. 有形固定資産の取得による支出		18,964	419,067	400,102
3. 有形固定資産の売却による収入		234,853	1,167	233,685
4. 投資有価証券の取得による支出		89,403	275,686	186,282
5. 投資有価証券の売却による収入		33,642	23,588	10,054
6. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却		59,570	136,632	77,062
7. 子会社清算に伴う収入		41,109	-	41,109
8. 短期貸付金による支出		-	15,000	15,000
9. 短期貸付金の回収による収入		-	15,000	15,000
10. 長期貸付金による支出		1,905	300	1,605
11. 長期貸付金の回収による収入		3,032	1,517	1,514
12. その他		17,512	7,274	10,238
投資活動によるキャッシュ・フロー		211,932	868,936	1,080,868
財務活動によるキャッシュ・フロー				
1. 短期借入金の増減額		5,418,100	7,416,190	12,834,290
2. 長期借入れによる収入		19,051,000	31,382,000	12,331,000
3. 長期借入金の返済による支出		13,399,207	14,373,551	974,344
4. 社債の発行による収入		730,000	400,000	330,000
5. 社債の償還による支出		80,000	276,000	196,000
6. 新株予約権付社債の発行による収入		-	1,200,000	1,200,000
7. 株式の発行による収入		-	27,671	27,671
8. 配当金の支払額		217,800	217,800	-
9. その他		8,621	9,073	451
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,493,470	10,717,055	776,414
現金及び現金同等物の増減額		8,514,160	7,981,741	16,495,902
現金及び現金同等物の期首残高		5,667,355	14,181,516	8,514,160
現金及び現金同等物の期末残高		14,181,516	6,199,774	7,981,741

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 2社

連結子会社名 (株)アスリート、(株)新日本地所

なお、前連結会計年度において連結子会社であった(株)新日本ハウスは、平成17年4月1日付で当社(株)新日本建物)と合併したため連結の範囲から除外しております。

また、同じく前連結会計年度において連結子会社であった(株)ベルクハウスは、保有株式の売却に伴い当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社名 (株)エンジョイ

連結の範囲から除いた理由

(株)エンジョイは小規模会社であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社数 該当事項はありません。

(2) 非連結子会社(株)エンジョイは、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。なお、前連結会計年度において当社の関連会社であった(株)シーモンは、保有株式の売却に伴い当社の関連会社ではなくなりました。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、連結決算日と同一であります。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

デリバティブ取引により生ずる正味の債権及び債務

時価法

棚卸資産

イ 販売用不動産・仕掛販売用不動産 個別法による原価法

ロ 未成工事支出金 個別法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法によっております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 6~41年

無形固定資産

定額法

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づく回収不能見込額を、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務（自己都合退職による期末要支給額の100%）の見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(4)重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5)重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の条件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ及び金利キャップ

ヘッジ対象...借入金

ヘッジ方針

主に当社の内規である「市場リスク管理方針」に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。なお、金利スワップ及び金利キャップ取引については、将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理の要件を満たしている場合は有効性の判定を省略しております。

(6)消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式を採用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

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

6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

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

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

会計処理の変更

当連結会計年度 〔 自 平成17年4月1日 〕 〔 至 平成18年3月31日 〕
（固定資産の減損に係る会計基準） 「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）を当連結会計年度から適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

(千円未満切捨)

前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)
<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(株式) 56,000千円</p>	<p>1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(株式) 0千円</p>
<p>2 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <p>販売用不動産 1,879,690千円</p> <p>仕掛販売用不動産 22,740,849千円</p> <p>建物及び構築物 554,533千円</p> <p>土地 1,881,100千円</p> <p>その他(投資その他の資産等) 120千円</p> <hr/> <p>合計 27,056,293千円</p> <p>担保付債務</p> <p>短期借入金 18,286,867千円</p> <p>長期借入金 9,772,536千円</p> <hr/> <p>合計 28,059,403千円</p> <p>上記以外に信用保証会社に対する手付金等保証のため、投資有価証券5,000千円及び投資その他の資産73,700千円を、顧客の住宅ローンに対して投資その他の資産18,048千円を、一部の共同事業物件(マンション)について、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、販売用不動産の当社持分相当額4,793千円を担保に供しております。</p>	<p>2 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <p>販売用不動産 737,192千円</p> <p>仕掛販売用不動産 39,390,951千円</p> <p>建物及び構築物 558,416千円</p> <p>土地 2,115,626千円</p> <hr/> <p>合計 42,802,187千円</p> <p>担保付債務</p> <p>短期借入金 16,290,782千円</p> <p>長期借入金 24,466,969千円</p> <hr/> <p>合計 40,757,752千円</p> <p>上記以外に信用保証会社に対する手付金等保証のため、投資有価証券5,000千円及び投資その他の資産73,700千円を、顧客の住宅ローンに対して投資その他の資産13,915千円を担保に供しております。</p>
<p>3 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社のリース会社からのリース債務に対し、保証を行っております。</p> <p>(株)エンジョイ 32,613千円</p> <hr/> <p>合計 32,613千円</p>	<p>3 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社のリース会社からのリース債務に対し、保証を行っております。</p> <p>(株)エンジョイ 24,460千円</p> <hr/> <p>合計 24,460千円</p>
<p>4 自己株式の保有数</p>	<p>4 自己株式の保有数</p> <p>連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式の数は、以下のとおりであります。</p> <p>普通株式 215株</p> <p>なお、当社の発行済株式総数は、16,701,015株であります。</p>
<p>5 当社は、資金調達の実行性と機動性を高め、資金調達力の強化を図るため取引銀行4行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び</p> <p>貸出コミットメントの総額 1,000,000千円</p> <p>借入実行残高 521,000千円</p> <hr/> <p>差引額 479,000千円</p>	<p>5 当社は、資金調達の実行性と機動性を高め、資金調達力の強化を図るため取引銀行22行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び</p> <p>貸出コミットメントの総額 8,500,000千円</p> <p>借入実行残高 3,245,000千円</p> <hr/> <p>差引額 5,255,000千円</p>

(連結損益計算書関係)

(千円未満切捨)

前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕
1 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 建物 18,870千円	1

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

(千円未満切捨)

前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕
1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年3月31日現在) 現金及び預金勘定 14,463,516千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 282,000千円 現金及び現金同等物 14,181,516千円	1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年3月31日現在) 現金及び預金勘定 6,538,024千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 338,250千円 現金及び現金同等物 6,199,774千円
2 重要な非資金取引の内容	2 重要な非資金取引の内容 新株予約権の行使 新株予約権の行使による資本金増加額 600,530千円 新株予約権の行使による資本準備金増加額 599,469千円 新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額 1,200,000千円

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

(千円未満切捨)

	マンション 販売事業	戸建 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	29,959,980	14,585,029	183,908	472,072	2,041,842	47,242,833	-	47,242,833
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	29,910	22,003	5,509	57,423	(57,423)	-
計	29,959,980	14,585,029	213,818	494,076	2,047,351	47,300,256	(57,423)	47,242,833
営業費用	27,692,401	13,459,756	100,113	481,546	2,016,124	43,749,942	1,320,041	45,069,983
営業利益	2,267,578	1,125,273	113,705	12,530	31,227	3,550,314	(1,377,464)	2,172,850
資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	29,539,696	13,474,557	1,808,254	270,589	933,828	46,026,926	2,860,623	48,887,549
減価償却費	611	1,634	37,017	594	6,540	46,399	29,290	75,689
資本的支出	-	16,862	-	-	5,365	22,227	3,639	25,867

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

(千円未満切捨)

	マンション 販売事業	戸建 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他の 事業	計	消去 又は全社	連結
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	32,135,062	20,734,493	193,696	221,339	120,965	53,405,556	-	53,405,556
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	9,192	-	-	9,192	(9,192)	-
計	32,135,062	20,734,493	202,888	221,339	120,965	53,414,749	(9,192)	53,405,556
営業費用	29,491,233	18,725,516	86,264	142,540	149,887	48,595,442	1,509,808	50,105,251
営業利益又は営業損失()	2,643,828	2,008,977	116,624	78,798	28,921	4,819,306	(1,519,001)	3,300,305
資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	47,315,048	10,112,131	2,154,582	83,412	246,423	59,911,598	3,244,897	63,156,496
減価償却費	570	2,969	34,271	165	-	37,976	28,315	66,291
資本的支出	-	17,430	397,728	-	-	415,158	4,346	419,505

(注) 1. 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各事業区分の主要な事業の内容

(1) マンション販売事業

...中高層住宅の販売、中高層住宅用地等の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等

(2) 戸建販売事業

...建売住宅、宅地の販売等

(3) 不動産賃貸事業

...アパート、オフィスビル等の賃貸

(4) 不動産仲介事業

...中高層住宅、建売住宅等の売買の斡旋

(5) その他の事業

...建築・造成工事の請負他

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社本社の総務人事部、財務部等管理部門にかかる費用であり、前連結会計年度は1,325,130千円、当連結会計年度は1,544,991千円であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であり、前連結会計年度は3,545,316千円、当連結会計年度は3,287,687千円であります。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

3. 海外売上高

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

リース取引関係

(千円未満切捨)

前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕				当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18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 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																							
リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																							
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																				
有形固定資産その他 (車両及び運搬具)	122,647	71,013	51,633	有形固定資産その他 (車両及び運搬具)	87,795	52,842	34,953																				
有形固定資産その他 (工具器具及び備品)	64,692	5,714	58,978	有形固定資産その他 (工具器具及び備品)	69,774	19,242	50,532																				
無形固定資産 (ソフトウェア)	13,824	1,078	12,745	無形固定資産 (ソフトウェア)	62,886	6,953	55,932																				
合計	201,164	77,806	123,357	合計	220,456	79,038	141,418																				
<p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>一年以内</td> <td>40,829千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td>82,528千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>123,357千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占めるその割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>35,503千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>35,503千円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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>				一年以内	40,829千円	一年超	82,528千円	合計	123,357千円	支払リース料	35,503千円	減価償却費相当額	35,503千円	<p>(注)同 左</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>一年以内</td> <td>42,533千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td>98,884千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>141,418千円</td> </tr> </table> <p>(注)同 左</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>45,439千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>45,439千円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同 左</p> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありませんので、項目等の記載は省略しております。</p>				一年以内	42,533千円	一年超	98,884千円	合計	141,418千円	支払リース料	45,439千円	減価償却費相当額	45,439千円
一年以内	40,829千円																										
一年超	82,528千円																										
合計	123,357千円																										
支払リース料	35,503千円																										
減価償却費相当額	35,503千円																										
一年以内	42,533千円																										
一年超	98,884千円																										
合計	141,418千円																										
支払リース料	45,439千円																										
減価償却費相当額	45,439千円																										
2 オペレーティング・リース取引				2 オペレーティング・リース取引																							
未経過リース料				未経過リース料																							
一年以内		50,280千円		一年以内		50,280千円																					
一年超		1,413,545千円		一年超		1,363,265千円																					
合計		1,463,825千円		合計		1,413,545千円																					

関連当事者との取引

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

関連当事者との取引

1 役員及び個人主要株主等

(1) 役員及びその近親者

(千円未満切捨)

名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
					役員の兼任等	事業上の関係				
神崎麻理子	東京都大田区	-	-	-	-	-	マンションの販売	32,218	-	-

(注) 1 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 神崎麻理子は、当社取締役三好満国の配偶者であります。

取引条件及び取引条件の決定方針等

1 神崎麻理子に対するマンションの販売については、一般的取引条件と同様に市場価格に基づいております。

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

関連当事者との取引

該当事項はありません。

税効果会計関係

(千円未満切捨)

前連結会計年度(平成17年3月31日現在)	当連結会計年度(平成18年3月31日現在)
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動資産)</p> <p>広告宣伝費否認額 101,699千円 未払事業税否認額 44,734千円 未払賞与否認額 38,469千円 前受金加算 13,029千円 その他 80,231千円 繰延税金資産 計 278,165千円</p> <p>(固定資産)</p> <p>役員退職慰勞引当金否認額 166,821千円 退職給付引当金否認額 27,632千円 その他 93,276千円 繰延税金資産 計 287,730千円 繰延税金資産 合計 565,895千円</p> <p>繰延税金負債 (固定負債)</p> <p>その他有価証券評価差額金 18,795千円 繰延税金負債 合計 18,795千円 繰延税金資産の純額 547,099千円</p>	<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (流動資産)</p> <p>広告宣伝費否認額 201,047千円 未払事業税否認額 70,854千円 未払賞与否認額 65,579千円 概算計上アフター工事費否認額 47,686千円 前受金加算 32,981千円 その他 83,348千円 繰延税金資産 計 501,498千円</p> <p>(固定資産)</p> <p>役員退職慰勞引当金否認額 138,678千円 退職給付引当金否認額 29,952千円 その他 105,989千円 繰延税金資産 計 274,620千円 繰延税金資産 小計 776,118千円 評価性引当額 55,567千円 繰延税金資産 合計 720,550千円</p> <p>繰延税金負債 (固定負債)</p> <p>その他有価証券評価差額金 156,610千円 繰延税金負債 合計 156,610千円 繰延税金資産の純額 563,940千円</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 6.1% 住民税均等割 0.5% その他 0.6% 税効果会計適用後の法人税等負担率 47.9%</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 2.3% 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.1% 住民税均等割 0.3% 繰延税金資産に対する評価性引当額の増加 2.5% その他 0.4% 税効果会計適用後の法人税等負担率 46.1%</p>

有価証券関係

前連結会計年度

有 価 証 券

1. その他有価証券で時価のあるもの（平成17年3月31日現在）

（千円未満切捨）

区 分	取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの）			
株 式	141,982	193,979	51,996
債 券	-	-	-
そ の 他	19,256	19,725	469
小 計	161,238	213,704	52,466
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの）			
株 式	-	-	-
債 券	-	-	-
そ の 他	40,617	34,344	6,273
小 計	40,617	34,344	6,273
合 計	201,856	248,049	46,192

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成16年4月1日至平成17年3月31日）

（千円未満切捨）

区 分	金 額
売却額	33,642
売却益の合計額	10,642

3. 時価のない有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成17年3月31日現在）

その他有価証券

（千円未満切捨）

内 容	連結貸借対照表計上額
非上場株式	341,800
投資事業有限責任組合及び それに類する組合への出資	45,285
合 計	387,085

当連結会計年度

有 価 証 券

1. その他有価証券で時価のあるもの（平成18年3月31日現在）

（千円未満切捨）

区 分	取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの）			
株 式	211,366	592,114	380,747
債 券	-	-	-
そ の 他	20,049	25,956	5,907
小 計	231,415	618,070	386,655
（連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの）			
株 式	-	-	-
債 券	-	-	-
そ の 他	68,754	66,986	1,768
小 計	68,754	66,986	1,768
合 計	300,170	685,056	384,886

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

（千円未満切捨）

区 分	金 額
売却額	23,588
売却益の合計額	3,795

3. 時価のない有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成18年3月31日現在）

その他有価証券

（千円未満切捨）

内 容	連結貸借対照表計上額
非上場株式	453,580
投資事業有限責任組合及び それに類する組合への出資	45,285
合 計	498,865

デリバティブ取引関係

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕
<p>(1) 取引の内容及び取引の利用目的</p> <p>借入金利の将来の市場変動リスクを回避する目的により、金利スワップ取引を行なっております。</p> <p>なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行なっております。</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の条件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>主に当社の内規である「市場リスク管理方針」に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。なお、金利スワップ取引については、将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行なわない方針であります。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象の金利変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理の要件を満たしている場合は有効性の判定を省略しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行なわない方針であります。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容</p> <p>金利デリバティブについては、借入金の金利変動リスクを効果的に相殺するものであり、市場金利の変動によるリスクはほとんどないと認識しております。また、当社は信用度の高い金融機関のみを相手として取引を行なっており、取引相手が倒産等によって契約不履行となるいわゆる信用リスクは極めて低いと考えられます。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>デリバティブ取引の執行及び管理については、取引権限及び取引限度額を定めた社内規程に基づき、担当部門が決裁担当者の承認を得て行なっております。</p> <p>(5) 取引の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金利スワップ取引の契約額等は、当該金額自体がデリバティブ取引に係るリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容及び取引の利用目的</p> <p>借入金利の将来の市場変動リスクを回避する目的により、金利スワップ及び金利キャップ取引を行なっております。</p> <p>なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行なっております。</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の条件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段・・・金利スワップ及び金利キャップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>主に当社の内規である「市場リスク管理方針」に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。なお、金利スワップ及び金利キャップ取引については、将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行なわない方針であります。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同 左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>同 左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容</p> <p>同 左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>同 左</p> <p>(5) 取引の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金利スワップ及び金利キャップ取引の契約額等は、当該金額自体がデリバティブ取引に係るリスクの大きさを示すものではありません。</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成17年3月31日現在）

期末残高がないため、該当事項はありません。なお、ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は開示対象から除いております。

当連結会計年度（平成18年3月31日現在）

当社及び連結子会社が行っているデリバティブ取引は、全てヘッジ会計が適用されているため、開示対象から除いております。

退職給付関係

(千円未満切捨)

前連結会計年度(平成17年3月31日現在)	当連結会計年度(平成18年3月31日現在)
<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 71,402千円 退職給付引当金 71,402千円 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 31,691千円 なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同 左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 74,314千円 退職給付引当金 74,314千円 同 左</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 25,680千円 同 左</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同 左</p>

1 株当たり情報

前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕		当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕	
1株当たり純資産額	352円27銭	1株当たり純資産額	450円83銭
1株当たり当期純利益	36円70銭	1株当たり当期純利益	78円52銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有する潜在株式がないため記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	78円17銭

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕
当期純利益(千円)	532,896	1,206,457
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	532,896	1,206,457
普通株式に係る期中平均株式数 (千株)	14,520	15,364
当期純利益調整額(千円)	-	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 の算定に用いられた普通株式増加数の 主要な内訳(千株)		
新株予約権	-	40
新株予約権付社債	-	28
普通株式増加数(千株)	-	69
希薄化効果を有しないため、潜在株式 調整後1株当たり当期純利益の算定に 含めなかった潜在株式の概要	平成15年6月25日定時株主総会 決議によるストックオプション 株式の種類 普通株式 新株予約権 2,140個	-

重要な後発事象

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

該当事項はありません。

仕入、販売及び契約の状況

(1) 仕入実績

用地仕入の実績をセグメント毎に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日〕		前期比(%)
	金額		
マンション販売事業	30,299,664		+ 70.0
戸建販売事業	10,267,322		0.8
合計	40,566,987		+ 44.0

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 販売実績

イ 販売経路別販売実績

不動産販売事業に関して、販売実績を販売経路別に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	販売経路	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日〕		前期比(%)
		件数	金額	
(マンション販売事業) 専有卸	当社 大手デベロッパー 一般顧客	14件	16,982,718	+ 41.1
自社分譲				
自社販売	当社 一般顧客	219戸	6,000,398	+ 562.8
委託販売	当社 販売代理会社 一般顧客	258戸	8,917,274	46.0
附帯事業			234,670	53.7
小計		14件 477戸	32,135,062	+ 7.3
(戸建販売事業)				
自社販売	当社 一般顧客	25棟	1,050,822	+ 13.3
委託販売	当社 仲介業者 一般顧客	513棟	19,663,543	+ 44.0
附帯事業			20,128	
小計		538棟	20,734,493	+ 42.2
合計			52,869,556	+ 18.7

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

□ 事業区分別販売実績

販売実績を事業のセグメント毎に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕			前期比(%)
	主な物件名等	件数	金額	
マンション販売事業	(専有卸)			
	港高輪(土地)	1件	6,004,586	
	新宿弁天町(土地)	1件	1,589,534	
	西麻布(土地)	1件	1,571,446	
	その他	11件	7,817,151	
	小計	14件	16,982,718	+ 41.1
	(自社分譲)			
	ティスタ西大島	73戸	2,576,091	
	プリマシティ長津田みなみ台	48戸	1,756,041	
	レヴィ浅草リバーフロント	61戸	1,572,719	
ルネサンスシティ横浜	39戸	1,279,288		
タワーテラス上尾	39戸	1,152,330		
その他	217戸	6,581,201		
小計	477戸	14,917,672	14.3	
附帯事業		234,670		
小計		234,670	53.7	
計	14件 477戸	32,135,062	+ 7.3	
戸建販売事業	ルネタウンふじみ野	29棟	1,047,075	
	ルネタウン足立興野	22棟	823,478	
	ルネタウン府中多磨町	15棟	660,917	
	ルネタウン三鷹中原	15棟	644,739	
	ルネタウン立川錦町	15棟	621,341	
	その他	442棟	16,916,813	
	小計	538棟	20,714,365	+ 42.0
附帯事業		20,128		
小計		20,128		
計	538棟	20,734,493	+ 42.2	
不動産賃貸事業	居住用物件	8棟	101,978	
	住居・店舗併設物件	3棟	67,746	
	事務所・店舗物件	2棟	19,351	
	その他(駐車場他)		4,619	
計	13棟	193,696	+ 5.3	
不動産仲介事業	マンション	207戸	189,612	
	その他	1件	31,726	
	計	1件 207戸	221,339	53.1
その他の事業			120,965	94.1
合計			53,405,556	+ 13.0

(注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。

2 金額には、消費税等は含まれておりません。

3 戸建販売事業の販売棟数及び金額には、宅地分譲に係る実績も含まれております。

4 当連結会計年度における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

(千円未満切捨)

相手先	前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕		当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕	
	金額	割合(%)	金額	割合(%)
三井不動産株式会社			8,264,477	15.5

八 地域別販売実績

不動産販売事業に関して、販売実績を地域別に示すと、次のとおりであります。

(千円未満切捨)

区分	地域	当連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕			前期比(%)
		件数		金額	
		専有卸 (棟、件)	自社分譲 (戸)		
マンション販売事業	東京都区内	13	175	21,289,995	+ 85.5
	東京都下		51	1,809,042	79.3
	埼玉県		106	2,867,872	5.6
	神奈川県	1	113	5,079,431	17.9
	千葉県		32	854,049	
	小計	14	477	31,900,391	+ 8.3
	附帯事業			234,670	53.7
	小計			234,670	53.7
合計		14	477	32,135,062	+ 7.3
		委託販売 (棟)	自社販売 (棟)		
戸建販売事業	東京都区内	93	10	4,644,692	+ 43.4
	東京都下	307	8	11,554,009	+ 21.7
	埼玉県	57	3	2,211,827	+ 510.3
	神奈川県	56	4	2,303,835	+ 54.5
	小計	513	25	20,714,365	+ 42.0
	附帯事業			20,128	
	小計			20,128	
	合計	513	25	20,734,493	+ 42.2

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 契約実績

不動産販売事業における契約実績は次のとおりであります。

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

(千円未満切捨)

区分		期首契約高		期中契約高		期末契約高	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
マンション販売事業	専有卸	5件	7,999,650	17件	18,210,951	8件	9,227,882
	自社分譲	203戸	6,589,744	667戸	20,123,564	393戸	11,795,635
	附帯事業		182,452		225,118		172,900
	小計	5件 203戸	14,771,846	17件 667戸	38,559,633	8件 393戸	21,196,418
戸建販売事業	自社分譲	69棟	2,478,332	536棟	21,037,903	67棟	2,801,870
	附帯事業				20,128		
	小計	69棟	2,478,332	536棟	21,058,031	67棟	2,801,870
合計		17,250,178		59,617,665		23,998,288	

(注) 1 金額には、消費税等は含まれておりません。

2 マンション販売事業の期首契約高、期中契約高及び期末契約高には、共同事業物件における当社の持分相当の件数・金額を含んでおります。