

平成 15 年 12 月期 決算短信 (連結)

平成 16 年 2 月 24 日

会社名 株式会社日本エスコ
 コード番号 8892
 (URL <http://www.es-conjapan.co.jp/>)
 代表者 役職名 代表取締役
 氏名 直江 啓文
 問い合わせ先責任者 役職名 専務取締役
 氏名 河内 英聡
 決算取締役会開催日 平成 16 年 2 月 24 日
 米国会計基準採用の有無 無

登録銘柄
 本社所在都道府県 東京都

TEL (06) 4790-1780

1. 平成 15 年 12 月期の連結業績 (平成 15 年 2 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (百万円未満の金額は切捨てて表示しております。)

	売上高 (対前期増減率)		営業利益 (対前期増減率)		経常利益 (対前期増減率)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 12 月期	23,897	()	1,780	()	1,185	()
15 年 1 月期	29,825	(116.9)	2,961	(103.9)	2,302	(101.5)

	当期純利益 (対前期増減率)		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 12 月期	698	()	48,351	52	45,958	31	15.8	3.5	4.9
15 年 1 月期	1,259	(108.2)	90,904	22	-	-	36.5	9.9	7.7

- (注) 1. 持分法投資損益 15 年 12 月期 - 百万円 15 年 1 月期 14 百万円
 2. 期中平均株式数 (連結) 15 年 12 月期 13,935 株 15 年 1 月期 13,853 株
 3. 会計処理の方法の変更 無
 4. 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、対前年増減率であります。15 年 12 月期は、11 ヶ月であったため対前年比較は行っていません。
 5. 平成 15 年 4 月 25 日開催の第 8 回定時株主総会決議により、決算期を 1 月 31 日から 12 月 31 日に変更しております。従って、平成 15 年 12 月期は、平成 15 年 2 月 1 日から 12 月 31 日の 11 ヶ月間となっております。

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
15 年 12 月期	37,869	4,777	12.6	342,860	25
15 年 1 月期	29,327	4,045	13.8	292,010	50

- (注) 1. 期末発行済株式数 (連結) 15 年 12 月期 14,118 株 15 年 1 月期 13,853 株
 2. 期末自己株式数 (連結) 15 年 12 月期 1 株 15 年 1 月期 1 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15 年 12 月期	7,916	1,486	7,669	6,749
15 年 1 月期	2,651	2,761	8,469	5,498

(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 7 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) 3 社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) 1 社

2. 16 年 12 月期の連結業績予想 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 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	24,600	1,145	640
通期	50,000	4,180	2,400

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 56,074 円 98 銭

なお、上記 1 株当たり予想当期純利益は、平成 16 年 2 月 20 日に効力が発生する株式分割 (1:3) 後の株数を基に、期首に株式分割が行われたものとして算出しており、転換社債等による新株予約権の行使株数は見込んでおりません。

上記予想数値は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後の様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

企業集団の状況

1. 事業の内容

当社グループは、現在分譲マンションおよび分譲戸建住宅の企画・開発・販売を京阪神地区の都市部、ならびに東京都およびその周辺地域を中心に展開しており、同地域において不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業およびその他事業として建物管理事業、建材の開発・輸入・販売事業、不動産賃貸事業等を行っております。

なお、各事業の内容は以下のとおりであります。

(1) 分譲事業

分譲事業は、自社を事業主とする事業であり、分譲マンションにおいては「ネバーランド」の名称で、関西地区においては大阪市内、京阪神地区のターミナル近郊、関東地区においては東京都都市部および神奈川県周辺地域へと営業エリアを拡大しております。なお、当社の物件は、50戸前後の中規模物件を主体に、床面積80㎡程度で販売価格3,000万円台前後を主力としております。また当社は、用地仕入を含む商品企画に特化しているため、販売は全て外部に委託しております。さらに、販売部門を持たない当社は、商品で顧客に訴求する戦略を選択しており、商品の第一条件となる用地仕入・オリジナルの住設機器を始めとする居住空間の立体利用等、ライフスタイルの変化にも着目し、「顧客ニーズを創造する」との考えのもと、当該事業の拡大に注力しております。

また、当該セグメントには、連結子会社である株式会社ユニディオコーポレーションが、事業注力しております分譲戸建住宅販売事業を含んでおります。したがって当該事業は、当社および連結子会社である株式会社ユニディオコーポレーションを中心に行っており、また、支配力基準により連結子会社として取り扱っております有限会社エヌ・エス・エス・エフおよび有限会社プロネットエスコン・ワンの2社についても当該事業を行っております。

(2) 不動産企画販売事業

当該事業は、当社で分譲マンション事業の商品企画を行い、土地の仕入、建築のための許認可申請や近隣住民との折衝等を行った上で、他の事業者による事業企画として土地または土地建物を一括して販売する事業であります。当該事業は、他のセグメント事業との相乗効果と情報の有効活用にも寄与するばかりでなく、資金効率化をも考慮にいたした事業特性をもっております。なお、当該事業は、当社および連結子会社である株式会社ユニディオコーポレーションで行っており、また、支配力基準により連結子会社として取り扱っております株式会社イー・ステートについても当該事業を行っております。

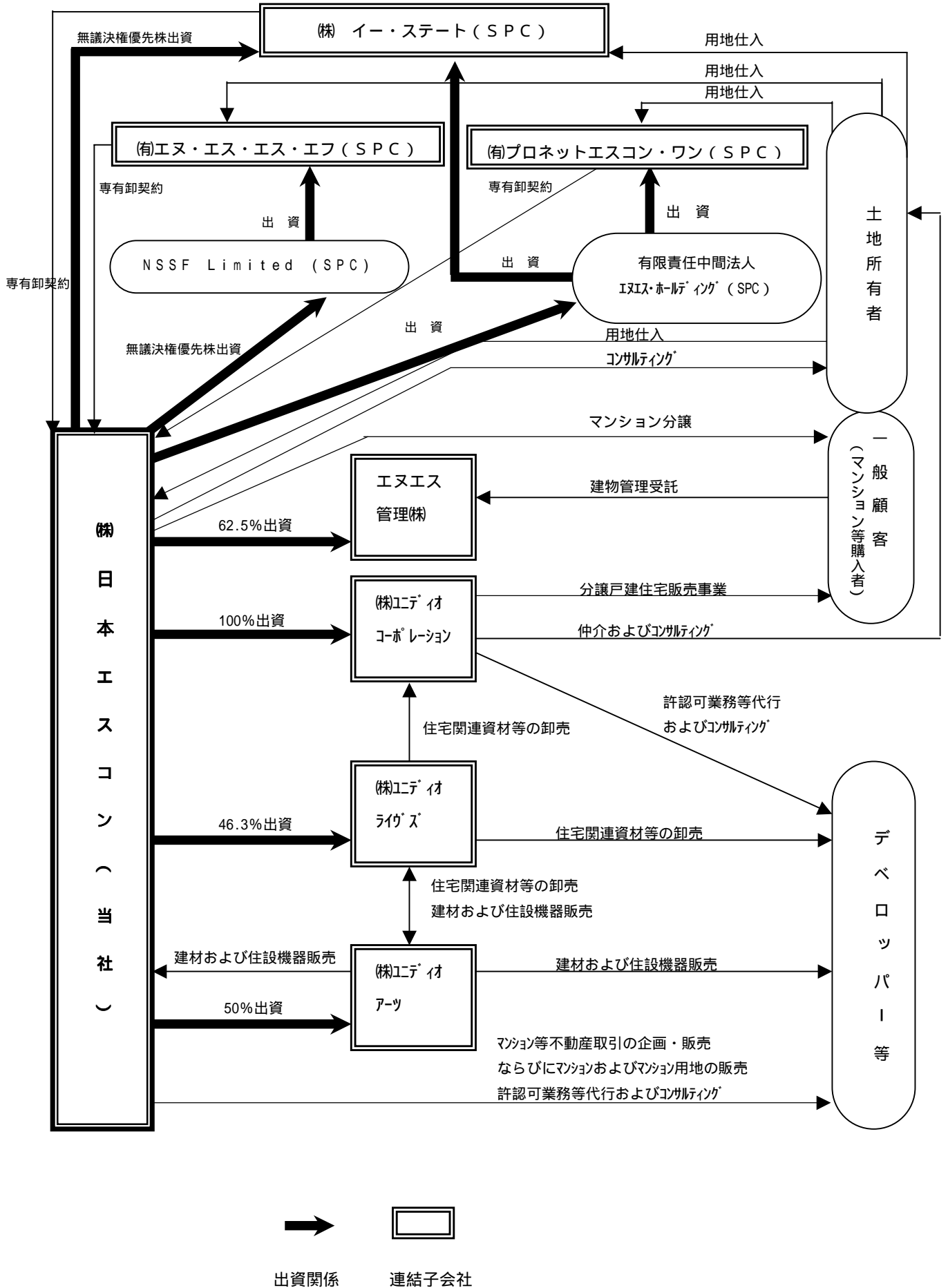
(3) 不動産関連業務受託事業

当該事業は、不動産再生事業、マンション事業等への事業化コンサルティング、分譲マンション建築のための許認可申請の代行、販売の仲介等不動産に関連する業務を土地所有者や他の事業者より受託しております。なお、当該事業は、当社および連結子会社である株式会社ユニディオコーポレーションで行っており、また、支配力基準により連結子会社として取り扱っております株式会社イー・ステートについても当該事業を行っております。

(4) その他事業

当該事業は、株式会社ユニディオアーツにより、国内外のメーカーと提携してのオリジナル建材やオリジナル住設機器を中心として各種住宅資材の企画開発、輸入および販売を行っております。また、株式会社ユニディオライヴズにより、オリジナル商品を含む住宅設備機器等をパック販売しております。加えて、当社が所有しております本社ビルにおいてマンション等の不動産賃貸事業を行っており、不動産管理事業においては、分譲マンションへのサービス管理事業のほか、完全オペレーション対応の管理事業への展開も視野に入れております。したがって、当該事業は、当社、連結子会社である株式会社ユニディオアーツおよび株式会社ユニディオライヴズおよびエヌエス管理株式会社で行っております。

2. 事業系統図



3 関係会社の状況

名 称	住 所	資 本 金 または出資金 (千円)	主要な事業の内容	議 決 権 の 所有(被所有)割 合		関 係 内 容	摘 要
				所有 割合 (%)	被所有割合 (%)		
(連結子会社) ㈱ユニディオコーポレーション	大阪市中央区	30,000	不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業および分譲事業	100		役員の兼任 分譲戸建住宅販売、住宅不動産の仲介およびコンサルティング事業 資金の貸付、債務保証	(注) 5
(有)エヌ・エス・エス・エフ	東京都千代田区	250,000	分譲事業	(100)		分譲マンション事業用SPC	(注) 4
㈱ユニディオアーツ	大阪市中央区	20,000	その他事業	50		役員の兼任 建材や住設機器の企画開発、輸入および販売資金の貸付、債務保証	(注) 2
㈱ユニディオライヴズ	大阪市中央区	83,000	その他事業	46.3		役員の兼任 国内住宅関連資材等の卸売	(注) 3
エヌエス管理㈱	大阪市中央区	40,000	その他事業	62.5		当社分譲マンションのメンテナンス管理	(注) 5
(有)プロネットエスコン・ワン	大阪市中央区	3,000	分譲事業	(100)		分譲マンション事業用SPC	(注) 6
㈱イー・ステート	大阪市中央区	910,000	不動産の売買およびコンサルタント事業	(76.9)		不動産の売買およびコンサルタント事業用SPC	(注) 7

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。また、議決権の所有割合における括弧書きは、間接所有を表示しております。
- 2 株式会社ユニディオアーツについての所有持分は100分の50であります。実質的に支配しているため連結子会社としております。
- 3 株式会社ユニディオライヴズについての所有持分は100分の46.3であります。平成14年9月に当社取締役が同社の代表取締役社長に就任した事を契機に、当連結会計年度下期より実質的に支配しているため連結子会社としました。
- 4 前連結会計年度において設立しました有限会社エヌ・エス・エス・エフについては、当社が無議決権株式をもって出資するNSSF Limited(英国領 ケイマン諸島)を通じて間接所有をする特定目的会社であります。有限会社エヌ・エス・エス・エフの権利義務および損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。
- 5 エヌエス管理株式会社は平成15年4月に提出会社従業員が同社代表取締役社長に就任したことを契機に、支配力基準に基づき、連結子会社としております。なお、平成15年7月に同社へ追加出資し、上記所有割合になっております。
- 6 当連結会計年度において設立しました有限会社プロネットエスコン・ワンについては、当社が基金を全額拠出した有限責任中間法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特定目的会社であります。有限会社プロネットエスコン・ワンの権利義務および損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。
- 7 株式会社イー・ステートについては、当社が基金を全額拠出した有限責任中間法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特定目的会社であります。株式会社イー・ステートの権利義務および損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。

経営方針

1. 経営の基本方針

私達は日々を如何に生き、どのように社会参加するべきか。そして社会貢献を通じてどのような果実を社会にもたらし、その結果として如何にして私達一人一人が望む幸福を実現する事ができるのか。この永遠とも言える命題の回答を探求し、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な『自己実現』への段階を大真面目に上って行けるフィールドを提供し続ける事こそが、日本エスコングループが考える経営理念であります。この経営理念の実現のため、以下の経営方針を掲げ、その具現化に向け邁進しております。

- a. 徹底した市場調査と商品開発力により常に5年先に求められる顧客本意の住宅環境を創造する。
- b. キャッシュフローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を行う事により、常に先手を取った攻めの出来る経営を目指す。
- c. 急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持する為、少数精鋭のプロ集団を目指す。
- d. 社内社外を問わず常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持、構築する。
- e. コンプライアンスおよびガバナンスを意識して内部監査制度を充実させるとともに、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。

2. 利益配分に関する基本方針

当社グループは、株主に対する利益還元を重要な経営課題として位置付けており、積極的に取り組んでいく方針であります。ただし、分譲事業を始め資金需要が旺盛な事業を擁しており、迅速な事業展開を要求される経済情勢下、財務基盤を強固に保つ必要から、当面の配当に関しては安定配当を維持し、それ以外については内部留保に努めて資金の有効活用による企業価値の向上を図っていく方針にあります。従いまして、利益還元に関しましては、株式分割等による還元施策を優先的に検討してまいりましたが、昨今の低金利等を踏まえ、配当性向についても重要視していきたく考えております。

3. 中長期的な会社の経営戦略

昨今のように急速に需要が多様化する時代において、いつまでもお客様に必要とされる為には、常に新しく生れる顧客のニーズを先取りするとともに、自らもまた顧客のニーズを積極的に創造していかなければならないと考えております。加えて、分譲戸建住宅販売事業や不動産再生事業等、新たな収益基柱となる新規事業の構築を急ぎ、マンション事業だけに依存しない相互補完性の高い複合型の事業構成を目指して行かなければならないとも考えております。そのために、経営戦略におけるリスク要因の修正を図り、生産性を高めた利益指向ならびに付加価値指向の高い企業体への転換を推進してまいります。中長期にわたるデフレ環境下において、継続的な成長と利益創出を行うには、当社の強みである事業構築能力を活かした不動産再生事業等により、他社に先駆けたビジネスモデルを構築し、不動産業界のベンチマーク企業になるべく鋭意努力を重ねて行きたいと考えております。

加えて、資金調達面においても、間接金融だけにとらわれず、調達手法の多様化による安定的で有利な調達スキームを組み合わせ、財務体質の強化を目指してまいります。

以上のような経営戦略を実現化していくことにより、株主はもとより一般投資家や顧客、取引先の皆様のご支援とご期待を頂けるような企業体の構築を最大の経営目標に掲げ、邁進して行きたいと存じます。

4. 会社の経営管理組織の整備等

当社グループは、情報の適時開示を重要な経営課題として位置づけており、投資家向けの会社説明会に加え、個人投資家向けの会社説明会を開催する等積極的に取り組んでおります。また、社内の経営管理体制につきましては、少人数効率化を継続するとともに、情報開示の迅速性やグループ企業の増加を見越して、四半期開示や連結決算に対応した人員増強やシステムの整備を進め、経営情報の集約が的確に行える経営管理体制の構築を目指しております。

5. 対処すべき課題

今後の当社を取り巻く経営環境を展望いたしますと、依然として高止まりを続ける失業率やイラク情勢を始めとする国際情勢、米国産牛肉のBSE等食料の安全性問題等、日本経済にとって混迷な状況が続く懸念から、本格的な景気の回復には相応の期間を要するものと思われれます。

こうした不透明な状況の下、業界の供給過剰な現況も重なり、マンション市況は軟調に推移するものと思われれます。このことは、商品力による購入者側の企業選択ならびに商品選別が進み、業界の優勝劣敗が鮮明になって行くものと思われれます。

当社といたしましては、業界全体の供給過剰による影響が予測されること、ならびに消費者の選別が厳しくなる現状こそが、商品企画に経営資源を集中する当社にとってビジネスチャンスであると考え、顧客ニーズを創出する提案型の企業グループの確立を目指しております。

また、分譲マンション事業に依存するだけではなく、デフレ環境下で社会的な要請度が高まっている不動産再生事業等にも積極的な参画を図り、他社に先駆けたビジネスモデルの構築を目指しております。そして、デベロップメントと、不動産ノウハウを活かしたフィービジネスを共存させた、不動産業界における新たなベンチマーク企業となるべく、事業展開を続けていきたいと考えております。

一方、財務面におきましても、事業資金の借入というプロジェクトファイナンスに依存するだけでなく、シンジケートローンやSPC(特定目的会社)を利用した調達スキームを大手都市銀行と共同開発、実行するほか、外債を利用した転換社債を発行するなど、資金調達方法の多様化、財務基盤の安定化を推進しております。

このように、将来の事業展開を見据えたグループ経営のもと、成長を重視した経営戦略から、生産性の高い利益指向・付加価値指向の企業体への転換を進めております。この利益指向・付加価値指向への転換こそが、継続的な成長を可能とする強い企業体への構築を意味しており、更なる業績の伸長と飛躍を確信いたしております。

内外の不透明な環境から想定しうる事業戦略の遂行が困難な時期ではございますが、予算数値の達成に専心し、更なる業績の向上に努める所存であります。

経営成績

1. 当期の業績概況

当期におけるわが国経済は、一部に個人消費の活性化や経済指標に景気回復の兆しが見られるものの、依然として高止まりを続ける失業率やイラク情勢を始めとする国際情勢、米国産牛肉のBSE等食料の安全性問題等、日本経済にとって混迷な状況が続きました。

当社が属する業界におきましては、金利の上昇局面の影響を受け、掛けこみ需要を期待する向きから好況感は持続するものの、全体としては過剰供給から完成在庫数が増加するなど、市況に減退傾向が表れております。

このような経済環境のもと、当社におきましては、中核事業である分譲事業においても積極的な展開を図るとともに、前期に引き続き不動産再生事業等でのコンサルティングフィーが大きく結実したものの、11ヵ月の変則決算だったことにより、当期の業績につきましては、売上高は23,897百万円、経常利益は1,185百万円、当期純利益は698百万円と減収減益となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示しますと、次のとおりであります。

なお、当営業年度は、11ヵ月の変則決算であったため、前期増減比較は行っておりません。

2. 事業の種類別セグメントの概況

分譲事業

分譲事業におきましては、前期末に顧客向け住宅ローンの融資実行時期の遅延等により発生した完成在庫も完売するなど、概ね事業計画どおり進捗いたしました。また、好評のうちに早期完売しておりました「ネバーランド茨木」(総戸数82戸)や「ネバーランド御所南」(総戸数49戸)等新規10プロジェクト11棟、完工引渡戸数546戸の売上計上となり、売上高は17,485百万円となりました。加えて、連結子会社である株式会社ユニディオコーポレーションの注力しております分譲戸建住宅販売事業の売上も寄与しましたものの、決算期変更の影響を受け、当該セグメントの売上高は19,391百万円、営業利益945百万円となりました。

不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、変則決算による業績への影響の軽減化に努めるべく、積極的に案件数をこなしたことで、ならびに一部プロジェクトで売上の多寡に影響する提案用地が多額であったこと等により、売上高は1,568百万円、営業利益127百万円となりました。

不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、前期に引き続き、当社の高い事業構築能力を金融ビジネスと融合・昇華させた不動産再生事業にかかるコンサルティング業務が大きく寄与し、売上高は1,664百万円、営業利益1,283百万円となりました。

その他事業

その他事業におきましては、連結子会社である株式会社ユニディオアーツおよび株式会社ユニディオライヴズの住宅設備機器や建材関連の売上に加え、当社マンションでのサービス管理を実行しているエヌエス管理株式会社の管理戸数の増加や大阪本社ビルの賃貸収入等により、売上高1,273百万円、営業利益29百万円となりました。

3. 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「現金」という。)の期末残高は、業容拡大に伴うたな卸資産(仕掛販売用不動産等)、前払費用の増加および未払金減少による支出がありましたが、社債の発行および借入金の増加等により、前連結会計年度末に比べ、1,251 百万円増加し 6,749 百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当期における税金等調整前当期純利益は 1,206 百万円であり、業容拡大に伴うたな卸資産(仕掛用販売不動産等)、前払費用の増加および未払金減少による支出があり、営業活動によるキャッシュ・フローは 7,916 百万円となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当期における投資活動によるキャッシュ・フローは、共同プロジェクト関連の出資金および貸付金を回収したことにより 1,486 百万円となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当期における財務活動によるキャッシュ・フローは、社債発行による収入およびプロジェクト事業資金を中心とした借入金の増加により 7,669 百万円となりました。

通 期 業 績 予 測

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望いたしますと、依然として高止まりを続ける失業率やイラク情勢を始めとする国際情勢、米国産牛肉のBSE等食料の安全性問題等、日本経済にとって混迷な状況が続く懸念から、本格的な景気の回復には相応の期間を要するものと思われま

す。こうした不透明な状況下、業界の供給過剰な現況も重なり、マンション市況の減速化は加速するものと思われま

す。このことは、顧客の高い商品選別に耐えられなくなった一部企業の値引等を助長し、適正利益を上げていくための企業努力が、一層重要になるものと思われま

す。なお、各セグメントにおける業績は、以下のとおりです。

分譲事業におきましては、主力の分譲マンションについて、連結子会社の株式会社ユニディオコーポレーションで事業着手しております2棟を含む21棟1,290戸の完工引渡を予定しております。加えて、株式会社ユニディオコーポレーションで事業展開しております分譲戸建住宅販売が大幅に収益寄与し、当該セグメントの売上高は46,500百万円を見込んでおります。

また、予算段階においてその事業区分が難しい不動産企画販売事業ならびに不動産関連業務受託事業におきましても、遊休地に掛かる複合型商業施設のコンサルティング業務等、収益性の高い不動産再生事業への傾倒により、当該セグメントの売上高は1,720百万円を見込んでおります。

その他事業におきましては、株式会社ユニディオアーツならびに株式会社ユニディオライヴズの住設機器ならびに建材関連の受注見通し、エヌエス管理株式会社の管理手数料の見通し等から、当該セグメントの売上高は1,780百万円を見込んでおります。

以上の状況を踏まえ、通期の連結業績は、売上高50,000百万円、経常利益4,180百万円、当期純利益2,400百万円を見込んでおります。

生産性を高め、付加価値の高い企業体への転換を図るなど経営課題はありますものの、中核事業である分譲事業における競合他社の値引き攻勢等販売価格の下落要因を勘案し、慎重な経営計画を策定しておりますので、投資家の皆様方におかれましては、ご理解とご支援を賜りますようお願いいたします。

1.連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表
連結貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年12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	5,542,134		6,810,106		1,267,971
2. 受 取 手 形 及 び 売 掛 金 6	955,845		379,010		576,834
3. た な 卸 資 産 3	15,645,018		22,351,110		6,706,091
4. 前 渡 金	542,540		917,400		374,860
5. 前 払 費 用	1,236,467		2,374,914		1,138,447
6. 繰 延 税 金 資 産	130,244		92,128		38,116
7. 未 収 法 人 税 等	-		157,639		157,639
8. そ の 他	1,656,493		2,667,893		1,011,399
貸 倒 引 当 金	21,684		24,771		3,087
流 動 資 産 合 計	25,687,059	87.6	35,725,430	94.3	10,038,371
固 定 資 産					
1. 有 形 固 定 資 産 1.3					
(1) 建 物	575,204		549,315		25,889
(2) 構 築 物	14,097		12,262		1,835
(3) 土 地	389,770		389,770		-
(4) そ の 他	64,719		54,485		10,233
有 形 固 定 資 産 合 計	1,043,792	3.6	1,005,834	2.7	37,957
2. 無 形 固 定 資 産	25,979	0.0	31,297	0.1	5,317
3. 投 資 そ の 他 の 資 産					
(1) 投 資 有 価 証 券 2.3	415,190		493,634		78,443
(2) 出 資 金	1,626,430		81,871		1,544,558
(3) 長 期 貸 付 金	14,178		11,978		2,200
(4) 長 期 前 払 費 用	33,876		24,962		8,914
(5) 繰 延 税 金 資 産	33,971		270		33,701
(6) そ の 他 3	447,126		493,839		46,713
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,570,773	8.8	1,106,556	2.9	1,464,217
固 定 資 産 合 計	3,640,545	12.4	2,143,687	5.7	1,496,857
資 産 合 計	29,327,605	100.0	37,869,118	100.0	8,541,513

(単位：千円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年12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	193,334		425,001		231,667
2. 短 期 借 入 金 3	4,627,914		3,177,970		1,449,944
3. 1年以内返済予定長期借入金 3	9,780,589		16,062,077		6,281,488
4. 1 年 内 償 還 予 定 社 債	-		100,000		100,000
5. コマ ー シ ャ ル ・ ペ ー パ ー	-		200,000		200,000
6. 未 払 金	1,384,400		356,582		1,027,818
7. 未 払 法 人 税 等	806,942		58,119		748,822
8. 前 受 金	1,071,463		2,154,355		1,082,892
9. 繰 延 税 金 負 債	-		12,095		12,095
10. そ の 他 4	277,751		210,243		67,507
流 動 負 債 合 計	18,142,393	61.8	22,756,445	60.1	4,614,051
固 定 負 債					
1. 社 債	220,000		2,820,000		2,600,000
2. 長 期 借 入 金 3	6,735,081		6,707,198		27,882
3. 繰 延 税 金 負 債	-		39,544		39,544
4. そ の 他	128,086		505,969		377,883
固 定 負 債 合 計	7,083,167	24.2	10,072,712	26.6	2,989,544
負 債 合 計	25,225,561	86.0	32,829,157	86.7	7,603,596
(少 数 株 主 持 分)					
少 数 株 主 持 分	56,822	0.2	262,221	0.7	205,399
(資 本 の 部)					
資 本 金	896,955	3.1	-		896,955
資 本 準 備 金	951,175	3.2	-		951,175
連 結 剰 余 金	2,205,060	7.5	-		2,205,060
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	7,550	0.0	-		7,550
自 己 株 式	418	0.0	-		418
資 本 合 計	4,045,221	13.8	-		4,045,221
資 本 金	-		912,192	2.4	912,192
資 本 剰 余 金	-		966,412	2.6	966,412
利 益 剰 余 金	-		2,837,276	7.5	2,837,276
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	-		62,275	0.1	62,275
自 己 株 式	-		418	0.0	418
資 本 合 計	-		4,777,739	12.6	4,777,739
負債、少数株主持分及び資本合計	29,327,605	100.0	37,869,118	100.0	8,541,513

連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度		当連結会計年度		増 減
		(自 平成14年2月 1日 至 平成15年1月31日)		(自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)		
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
売 上	高 価	29,825,609	100.0	23,897,725	100.0	5,927,883
売 上 原 価		22,353,156	75.0	18,477,623	77.3	3,875,533
売 上 総 利 益		7,472,452	25.0	5,420,102	22.7	2,052,350
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	1	4,511,122	15.1	3,639,816	15.2	871,306
営 業 外 利 益		2,961,330	9.9	1,780,285	7.5	1,181,044
1. 受 取 利 息		30,518		149,288		118,770
2. 解 約 違 約 金 収 入		93,550		20,575		72,975
3. 受 取 手 数 料		2,732		1,529		1,202
4. 保 険 返 戻 金 収 入		1,432		597		834
5. 消 費 税 等 免 除 益		-		54,054		54,054
6. そ の 他		8,476		32,144		23,668
営 業 外 収 益 合 計		136,709	0.5	258,189	1.0	121,480
営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息		747,481		822,398		74,917
2. 持 分 法 に よ る 投 資 損 失		14,147		-		14,147
3. 社 債 発 行 費		-		23,387		23,387
4. そ の 他		33,753		7,356		26,396
営 業 外 費 用 合 計		795,382	2.7	853,142	3.6	57,759
経 常 利 益		2,302,656	7.7	1,185,333	4.9	1,117,323
特 別 利 益						
1. 投 資 有 価 証 券 売 却 益		-		16,767		16,767
2. 持 分 変 動 利 益		-		4,335		4,335
特 別 利 益 合 計		-	-	21,103	0.1	21,103
特 別 損 失						
1. 固 定 資 産 除 却 損	2	12,578		159		12,419
2. 投 資 有 価 証 券 評 価 損		56,633		-		56,633
3. 投 資 有 価 証 券 売 却 損		8,095		-		8,095
特 別 損 失 合 計		77,307	0.2	159	0.0	77,148
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		2,225,348	7.5	1,206,276	5.0	1,019,072
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		1,065,846	3.6	432,138	1.8	633,707
法 人 税 等 調 整 額		102,428	0.3	75,752	0.3	178,180
少 数 株 主 利 益 又 は 損 失 ()		2,634	0.0	389	0.0	3,024
当 期 純 利 益		1,259,296	4.2	698,775	2.9	560,520

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度		当連結会計年度	
		〔 自 平成14年2月 1日 至 平成15年1月31日 〕		〔 自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日 〕	
		金 額		金 額	
連結剰余金期首残高			1,005,396		-
連結剰余金減少高					
1. 配 当 金		34,632		-	
2. 取 締 役 賞 与		25,000	59,632	-	-
当期純利益			1,259,296		-
連結剰余金期末残高			2,205,060		-
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高					
1. 資本準備金期首残高		-	-	951,175	951,175
資本剰余金増加高					
1. 新株予約権行使による株式の発行		-	-	15,237	15,237
資本剰余金期末残高			-		966,412
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高					
1. 連結剰余金期首残高		-	-	1,238,647	1,238,647
利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		-	-	698,775	698,775
利益剰余金減少高					
1. 配 当 金		-		41,559	
2. 取 締 役 賞 与		-	-	25,000	66,559
利益剰余金期末残高			-		1,870,864

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度	当連結会計年度	増 減
		(自 平成14年2月 1日 至 平成15年1月31日)	(自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)	
		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	2,225,348	1,206,276	1,019,072
2.	減価償却費	67,628	61,176	6,452
3.	持分法による投資損失	14,147	-	14,147
4.	社債発行費	-	23,387	23,387
5.	有価証券売却益	-	16,767	16,767
6.	有価証券評価損	56,633	-	56,633
7.	固定資産除売却損	7,778	159	7,619
8.	有価証券売却損	8,095	353	7,742
9.	持分法変動利益	-	4,335	4,335
10.	保険解約返戻金	1,432	-	1,432
11.	貸倒引当金の増加額	3,415	3,087	327
12.	受取利息及び配当金	31,762	149,288	117,526
13.	支払利息及び社債利息	747,481	822,398	74,916
14.	売上債権の減少額(は増加額)	252,402	577,370	829,772
15.	たな卸資産の増加額	5,415,929	6,151,748	735,818
16.	前払費用の増加額	120,132	862,922	742,790
17.	買掛金の増加額	107,218	229,820	122,601
18.	未払金の増加額(は減少額)	1,240,181	1,027,818	2,267,999
19.	未払消費税等の増加額(は減少額)	116,842	65,923	182,765
20.	前受金の増加額	298,262	1,082,892	784,629
21.	その他資産の増加額	282,862	1,320,341	1,037,479
22.	その他負債の増加額(は減少額)	111,714	302,643	414,358
23.	役員賞与の支払	25,000	25,000	-
	小計	1,124,771	5,919,867	4,795,096
24.	利息の受取額	27,802	152,866	125,063
25.	利息の支払額	872,030	811,003	61,026
26.	法人税等の支払額	682,286	1,338,869	656,582
	営業活動によるキャッシュ・フロー	2,651,285	7,916,874	5,265,588

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度	当連結会計年度	増 減 金額
		(自 平成14年2月 1日 至 平成15年1月31日)	(自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)	
		金 額	金 額	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 定期預金の預入による支出		109,501	33,604	75,896
2. 定期預金の払戻による収入		153,604	16,800	136,804
3. 有価証券の取得による支出		281,956	222,643	59,312
4. 有価証券の売却による収入		11,880	273,153	261,273
5. 連結の範囲の変更を伴う関係会社有価証券の取得による支出		-	701,155	701,155
6. 固定資産取得による支出		1,517,062	747,846	769,215
7. 固定資産売却等による収入		144,987	2,201,066	2,056,079
8. 預り保証金による収入		105	389,498	389,393
9. 貸付金の貸出による支出		1,689,962	2,205,000	515,037
10. 貸付金の回収による収入		525,948	2,516,411	1,990,462
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,761,956	1,486,679	4,248,636
財務活動によるキャッシュ・フロー				
1. 短期借入金による収入		8,299,000	8,005,300	293,700
2. 短期借入金の返済による支出		6,432,385	9,455,244	3,022,859
3. 長期借入金による収入		12,739,549	13,556,409	816,860
4. 長期借入金の返済による支出		6,102,484	7,302,803	1,200,319
5. コマーシャル・ペーパー発行による収入		-	200,000	200,000
6. 社債の発行による収入		-	2,676,612	2,676,612
7. 株式の発行による収入		-	30,475	30,475
8. 配当金の支払額		34,632	41,559	6,926
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,469,047	7,669,189	799,857
現金及び現金同等物の増加額		3,055,804	1,238,995	1,816,809
現金及び現金同等物の期首残高		2,432,417	5,498,732	3,066,314
連結範囲の変更に伴う現金増加高		10,509	12,171	1,661
現金及び現金同等物の期末残高		5,498,732	6,749,899	1,251,166

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項 目	前連結会計年度 (自 平成14年2月 1日 至 平成15年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 4社 株式会社コンサルティングスタッフ (平成15年2月1日付で、株式会社ユニディオコーポレーションに商号変更) 株式会社オクトラスト 有限会社エヌ・エス・エス・エフ 株式会社ステイツ (平成15年2月1日付で、株式会社ユニディオライヴズに商号変更)</p> <p>なお、当連結会計年度において間接出資しました有限会社エヌ・エス・エス・エフについては、提出会社が無議決権株式をもって出資する、有限会社エヌ・エス・エス・エフ(英国領 ケマン諸島)を通じて間接所有する特定目的会社であります。有限会社エヌ・エス・エス・エフの権利義務及び損益等のリスクを実質的に提出会社が負担していると認められるため、支配力基準により同社を連結子会社としております。</p> <p>また、株式会社ステイツについては、従来持分法適用の関連会社としておりましたが、平成14年9月に提出会社取締役が同社代表取締役社長に就任したことを契機に、当連結会計年度下半期より、支配力基準により同社を連結子会社としております。</p>	<p>連結子会社の数 7社 株式会社ユニディオコーポレーション 株式会社ユニディオアーツ (平成15年5月1日付で、株式会社オクトラストから商号変更) 有限会社エヌ・エス・エス・エフ 株式会社ユニディオライヴズ エヌエス管理株式会社 有限会社プロネットエスコン・ワン 株式会社イー・ステート</p> <p>エヌエス管理株式会社については、従来持分法適用の関連会社としておりましたが、平成15年4月に提出会社の従業員が同社代表取締役社長に就任したことを契機に、支配力基準に基づき、当連結会計年度より連結子会社としております。なお、平成15年7月に同社へ10,000千円追加出資しております。</p> <p>当連結会計年度において設立しました有限会社プロネットエスコン・ワンについては、提出会社が基金を全額拠出した有限責任中間法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特定目的会社であります。有限会社プロネットエスコン・ワンの権利義務及び損益等のリスクを実質的に提出会社が負担していると認められるため、支配力基準により同社を連結子会社としております。</p> <p>また、株式会社イー・ステートについては、提出会社が基金を全額拠出した有限責任中間法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特定目的会社であります。株式会社イー・ステートの権利義務及び損益等のリスクを実質的に提出会社が負担していると認められるため、支配力基準により同社を連結子会社としております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>持分法適用の関連会社数 1社 エヌエス管理株式会社</p> <p>「1.連結の範囲に関する事項」に記載のとおり、株式会社ステイツについては、当連結会計年度の上半期までは持分法適用の関連会社としておりましたが、当連結会計年度下半期より連結子会社としております。</p> <p>持分法非適用の関連会社 日本キャピタルビジネスマネジメント株式会社 同社は、連結当期純利益及び連結剰余金に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても</p>	<p>持分法適用の関連会社数 - 社</p> <p>「1.連結の範囲に関する事項」に記載のとおり、エヌエス管理株式会社については、持分法適用の関連会社から連結子会社に変更しております。</p> <p>持分法非適用の関連会社 - 社 日本キャピタルビジネスマネジメント株式会社は、当連結会計年度中に株式を一部売却し、所有持分が100分の20未満になったため、関連会社に該当しないことになりました。</p>

項 目	前連結会計年度 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
	重要性がないため、持分法適用関連会社から除外しております。	た。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。	同 左
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1)重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>(イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末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</p> <p>(追加情報) その他有価証券のうち時価のあるものについては、当連結会計年度より金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用し、移動平均法による原価法から連結会計年度末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)に変更しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響はありません。また、従来の方法によった場合に比べ、投資有価証券が13,017千円少なく、繰延税金資産が5,467千円多く計上され、その他有価証券評価差額金7,550千円(借方項目)が新たに計上されております。</p> <p>(ロ)デリバティブ 時価法</p> <p>(ハ)たな卸資産 商品 総平均法による原価法 販売用不動産 個別法による原価法 仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 (イ)有形固定資産</p> <p>建物(附属設備を除く) 定額法 その他 定率法</p>	<p>(1)重要な資産の評価基準および評価方法</p> <p>(イ)有価証券 その他有価証券</p> <p>同 左</p> <p>(ロ)デリバティブ 同 左</p> <p>(ハ)たな卸資産 商品 同 左 販売用不動産 同 左 仕掛販売用不動産 同 左</p> <p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 (イ)有形固定資産</p> <p>建物(附属設備を除く) 同 左 その他 同 左</p>

項 目	前連結会計年度 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
	<p>(0)無形固定資産 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)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(ハ)長期前払費用 均等償却をしております。</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(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。</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引) ・ヘッジ対象 借入金</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p>	<p>(0)無形固定資産 同 左</p> <p>(ハ)長期前払費用 同 左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 同 左</p> <p>(4)重要なリース取引の処理方法 同 左</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 同 左 (ロ)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 (ハ)ヘッジ方針 同 左 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同 左</p>

項 目	前連結会計年度 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
		<p>1株当たり情報</p> <p>「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以後開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用されることになったことに伴い、当連結会計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> <p>改正連結財務諸表規則</p> <p>連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>
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。	同 左
6. 連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定が発生しましたが、少額なため当連結会計年度において一括償却しております。	連結調整勘定については、5年間で均等償却しております。
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。	同 左
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引出可能な預金およ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リスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

(表示方法の変更)

第 8 期 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	第 9 期 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度まで、投資その他の資産の「その他」に含めて記載しておりました「出資金」については、総資産の5/100を超えたため、当連結会計年度より区分掲記することにしております。</p> <p>なお、前連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含まれている「出資金」は451,230千円であります。</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前連結会計年度まで、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に区分掲記しておりました「保険解約返戻金」については、金額的重要性が低いため、当連結会計年度より「その他資産の増加額」に含めて記載することにしております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「その他資産の増加額」に含まれている「保険解約返戻金」は597千円であります。</p>

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年12月31日現在)																																				
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 96,724千円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 145,696千円</p>																																				
<p>2 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。 投資有価証券(株式) 5,318千円</p>	<p>2 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。 該当事項はありません。</p>																																				
<p>3 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">13,946,024千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">553,167千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">14,097千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389,770千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,903,060千円</td> </tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,481,850千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,321,082千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,320,298千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,123,230千円</td> </tr> </table> <p>上記の他、宅地建物取引業法第25条に基づく営業保証金として、投資有価証券49,943千円を大阪法務局に供託しております。</p>	たな卸資産	13,946,024千円	建物	553,167千円	構築物	14,097千円	土地	389,770千円	計	14,903,060千円	短期借入金	2,481,850千円	1年以内返済予定長期借入金	7,321,082千円	長期借入金	7,320,298千円	計	17,123,230千円	<p>3 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">17,944,350千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">529,967千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">12,262千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389,770千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,876,351千円</td> </tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">730,500千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,982,983千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,383,817千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,097,300千円</td> </tr> </table> <p>上記の他、宅地建物取引業法第25条に基づく営業保証金として、敷金保証金15,000千円及び投資有価証券9,985千円を東京法務局に、又、投資有価証券29,958千円を大阪法務局に供託しております。</p>	たな卸資産	17,944,350千円	建物	529,967千円	構築物	12,262千円	土地	389,770千円	計	18,876,351千円	短期借入金	730,500千円	1年以内返済予定長期借入金	13,982,983千円	長期借入金	7,383,817千円	計	22,097,300千円
たな卸資産	13,946,024千円																																				
建物	553,167千円																																				
構築物	14,097千円																																				
土地	389,770千円																																				
計	14,903,060千円																																				
短期借入金	2,481,850千円																																				
1年以内返済予定長期借入金	7,321,082千円																																				
長期借入金	7,320,298千円																																				
計	17,123,230千円																																				
たな卸資産	17,944,350千円																																				
建物	529,967千円																																				
構築物	12,262千円																																				
土地	389,770千円																																				
計	18,876,351千円																																				
短期借入金	730,500千円																																				
1年以内返済予定長期借入金	13,982,983千円																																				
長期借入金	7,383,817千円																																				
計	22,097,300千円																																				
<p>4 未払消費税等について 未払消費税等については、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>4 未払消費税等について 同 左</p>																																				
<p>5 保証債務 金融機関からの借入に対する保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; border-bottom: 1px solid black;">保 証 先</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">金 額</td> </tr> <tr> <td>一般顧客(つなぎ融資)</td> <td style="text-align: right;">1,046,236千円</td> </tr> <tr> <td>昭和ハウジング販売株</td> <td style="text-align: right;">90,000千円</td> </tr> </table>	保 証 先	金 額	一般顧客(つなぎ融資)	1,046,236千円	昭和ハウジング販売株	90,000千円	<p>5 保証債務 該当事項はありません。</p>																														
保 証 先	金 額																																				
一般顧客(つなぎ融資)	1,046,236千円																																				
昭和ハウジング販売株	90,000千円																																				
<p>6 手形割引高及び譲渡高 手形割引高 8,106千円</p>	<p>6 手形割引高及び譲渡高 手形割引高 45,281千円 手形裏書譲渡高 32,156千円</p>																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
1 販売費及び一般管理費の主なもの	1 販売費及び一般管理費の主なもの
広告宣伝費 2,068,630千円	広告宣伝費 1,397,360千円
販売手数料 875,337千円	販売手数料 679,943千円
役員報酬 142,884千円	役員報酬 131,326千円
給料手当 466,089千円	給料手当 490,189千円
2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。	2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。
建物 3,305千円	有形固定資産(その他) 159千円
有形固定資産(その他) 4,473千円	計 159千円
原状回復費用 4,800千円	
計 12,578千円	

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12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15年1月31日現在)	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15年12月31日現在)
現金及び預金勘定 5,542,134 千円	現金及び預金勘定 6,810,106 千円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金 43,401 千円	預入期間が3ヵ月を超える定期預金 60,206 千円
現金及び現金同等物 <u>5,498,732千円</u>	現金及び現金同等物 <u>6,749,899千円</u>

前連結会計年度 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
	株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 新たに株式会社イー・ステートを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社イー・ステートの取得価額と株式会社イー・ステート取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。
	流動資産 1,206,530千円
	連結調整勘定 676千円
	流動負債 297,400千円
	少数株主持分 199,806千円
	(株)イー・ステート株式の取得価額 <u>710,000千円</u>
	(株)イー・ステート現金及び現金同等物 <u>8,844千円</u>
	差引:(株)イー・ステート取得のための支出 <u>701,155千円</u>

(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14年2月1日至平成15年1月31日)

(単位:千円)

	分譲事業	不動産企画 販売事業	不動産関連 業務受託 事業	その他事業	計	消去 又は全社	連 結
売上高及び営業損益							
(1)外部顧客に対する売上高	26,754,340	516,217	1,893,085	661,965	29,825,609	-	29,825,609
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	39,843	39,843	(39,843)	-
計	26,754,340	516,217	1,893,085	701,809	29,865,453	(39,843)	29,825,609
営業費用	24,849,161	469,018	311,620	641,497	26,271,297	592,981	26,864,279
営業利益	1,905,179	47,198	1,581,465	60,311	3,594,155	(632,825)	2,961,330
資産、減価償却費及び資本的支出							
資 産	18,874,018	898,048	2,079,001	1,269,499	23,120,568	6,207,037	29,327,605
減 価 償 却 費	8,842	96	629	27,875	37,443	29,428	66,872
資 本 的 支 出	18,592	202	1,324	6,108	26,228	62,029	88,257

(注) 1. 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲事業.....分譲マンション販売及び分譲戸建住宅販売
- (2) 不動産企画販売事業.....不動産企画付建物・土地の販売等
- (3) 不動産関連業務受託事業.....不動産関連業務受託および仲介収入等
- (4) そ の 他 事 業.....建材、住設機器販売等および不動産賃貸収入等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦営業不能費用(626,883千円)の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産(6,888,904千円)の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金並びに投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、連結子会社である株式会社コンサルティングスタッフが分譲戸建住宅販売事業を開始したことを契機に、従来「分譲マンション事業」として表示しておりましたセグメントを「分譲事業」に名称変更しております。

当連結会計年度（自 平成15年2月1日 至 平成15年12月31日）

（単位：千円）

	分譲事業	不動産企画 販売事業	不動産関連 業務受託 事業	その他事業	計	消去 又は全社	連 結
売上高及び営業損益							
(1)外部顧客に対する売上高	19,391,817	1,568,483	1,664,250	1,273,175	23,897,725	-	23,897,725
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	7,760	376,845	384,605	384,605	-
計	19,391,817	1,568,483	1,672,010	1,650,020	24,282,331	384,605	23,897,725
営業費用	18,446,440	1,441,292	388,013	1,620,550	21,896,297	221,142	22,117,439
営業利益	945,376	127,190	1,283,996	29,470	2,386,034	605,748	1,780,285
資産、減価償却費及び資本的支出							
資 産	22,963,871	1,091,375	4,494,058	1,363,626	29,912,932	7,956,185	37,869,118
減 価 償 却 費	8,356	419	727	21,474	30,978	26,743	57,721
資 本 的 支 出	9,508	177	308	4,343	14,338	11,382	25,721

(注) 1. 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分 譲 事 業.....分譲マンションおよび分譲戸建住宅販売
- (2) 不動産企画販売事業.....不動産企画付建物・土地の販売等
- (3) 不動産関連業務受託事業.....不動産再生事業、不動産関連業務受託および仲介収入等
- (4) そ の 他 事 業.....建材、住設機器販売等および不動産賃貸収入等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦営業不能費用（588,017千円）の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産（7,956,185千円）の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金並びに投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成 14 年 2 月 1 日 至 平成 15 年 1 月 31 日)および当連結会計年度(自 平成 15 年 2 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日)において、本邦以外の国または地域に所在する連結子会社および在外支店がないため、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 14 年 2 月 1 日 至 平成 15 年 1 月 31 日)および当連結会計年度(自 平成 15 年 2 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日)において、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)

前連結会計年度 (自 平成14年 2月 1日) (至 平成15年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12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および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: right;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: right;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器 具</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>及び備品</td> <td style="text-align: right;">16,989千円</td> <td style="text-align: right;">5,224千円</td> <td style="text-align: right;">11,765千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">16,989千円</td> <td style="text-align: right;">5,224千円</td> <td style="text-align: right;">11,765千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">一年以内</td> <td style="text-align: right;">3,447千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">一年超</td> <td style="text-align: right;">8,483千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">合 計</td> <td style="text-align: right;">11,930千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額および支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,447千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,397千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">75千円</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、残存価格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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">未経過リース料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">1 年 内</td> <td style="text-align: right;">4,803千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">1 年 超</td> <td style="text-align: right;">3,620千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">合 計</td> <td style="text-align: right;">8,424千円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	器 具				及び備品	16,989千円	5,224千円	11,765千円	合計	16,989千円	5,224千円	11,765千円	一年以内	3,447千円	一年超	8,483千円	合 計	11,930千円	支払リース料	3,447千円	減価償却費相当額	3,397千円	支払利息相当額	75千円	未経過リース料		1 年 内	4,803千円	1 年 超	3,620千円	合 計	8,424千円	<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および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: right;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: right;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器 具</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>及び備品</td> <td style="text-align: right;">688,403千円</td> <td style="text-align: right;">16,034千円</td> <td style="text-align: right;">672,368千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">688,403千円</td> <td style="text-align: right;">16,034千円</td> <td style="text-align: right;">672,368千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">一年以内</td> <td style="text-align: right;">133,321千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">一年超</td> <td style="text-align: right;">539,727千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">合 計</td> <td style="text-align: right;">673,048千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額および支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,177千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,482千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1,205千円</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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">未経過リース料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">1 年 内</td> <td style="text-align: right;">3,213千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">1 年 超</td> <td style="text-align: right;">633千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">合 計</td> <td style="text-align: right;">3,847千円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	器 具				及び備品	688,403千円	16,034千円	672,368千円	合計	688,403千円	16,034千円	672,368千円	一年以内	133,321千円	一年超	539,727千円	合 計	673,048千円	支払リース料	14,177千円	減価償却費相当額	13,482千円	支払利息相当額	1,205千円	未経過リース料		1 年 内	3,213千円	1 年 超	633千円	合 計	3,847千円
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																																						
器 具																																																																									
及び備品	16,989千円	5,224千円	11,765千円																																																																						
合計	16,989千円	5,224千円	11,765千円																																																																						
一年以内	3,447千円																																																																								
一年超	8,483千円																																																																								
合 計	11,930千円																																																																								
支払リース料	3,447千円																																																																								
減価償却費相当額	3,397千円																																																																								
支払利息相当額	75千円																																																																								
未経過リース料																																																																									
1 年 内	4,803千円																																																																								
1 年 超	3,620千円																																																																								
合 計	8,424千円																																																																								
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																																						
器 具																																																																									
及び備品	688,403千円	16,034千円	672,368千円																																																																						
合計	688,403千円	16,034千円	672,368千円																																																																						
一年以内	133,321千円																																																																								
一年超	539,727千円																																																																								
合 計	673,048千円																																																																								
支払リース料	14,177千円																																																																								
減価償却費相当額	13,482千円																																																																								
支払利息相当額	1,205千円																																																																								
未経過リース料																																																																									
1 年 内	3,213千円																																																																								
1 年 超	633千円																																																																								
合 計	3,847千円																																																																								

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自 平成14年2月1日 至 平成15年1月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成15年2月1日 至 平成15年12月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年12月31日現在)																																								
<p>1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>未払事業税損金不算入</td><td>73,616千円</td></tr><tr><td>繰越欠損金</td><td>48,169千円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価損の損金不算入</td><td>23,786千円</td></tr><tr><td>その他</td><td><u>18,643千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産計</td><td>164,216千円</td></tr><tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr><tr><td>繰延税金負債計</td><td>-</td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td><u>164,216千円</u></td></tr></table>	繰延税金資産		未払事業税損金不算入	73,616千円	繰越欠損金	48,169千円	投資有価証券評価損の損金不算入	23,786千円	その他	<u>18,643千円</u>	繰延税金資産計	164,216千円	繰延税金負債		繰延税金負債計	-	繰延税金資産の純額	<u>164,216千円</u>	<p>1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>繰越欠損金</td><td>76,428千円</td></tr><tr><td>未払事業税損金不算入</td><td>5,287千円</td></tr><tr><td>その他</td><td><u>17,106千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産計</td><td>98,823千円</td></tr><tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr><tr><td>その他投資有価証券評価差額</td><td>42,565千円</td></tr><tr><td>未収事業税</td><td>14,466千円</td></tr><tr><td>その他</td><td><u>1,033千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金負債計</td><td><u>58,064千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td><u>40,758千円</u></td></tr></table>	繰延税金資産		繰越欠損金	76,428千円	未払事業税損金不算入	5,287千円	その他	<u>17,106千円</u>	繰延税金資産計	98,823千円	繰延税金負債		その他投資有価証券評価差額	42,565千円	未収事業税	14,466千円	その他	<u>1,033千円</u>	繰延税金負債計	<u>58,064千円</u>	繰延税金資産の純額	<u>40,758千円</u>
繰延税金資産																																									
未払事業税損金不算入	73,616千円																																								
繰越欠損金	48,169千円																																								
投資有価証券評価損の損金不算入	23,786千円																																								
その他	<u>18,643千円</u>																																								
繰延税金資産計	164,216千円																																								
繰延税金負債																																									
繰延税金負債計	-																																								
繰延税金資産の純額	<u>164,216千円</u>																																								
繰延税金資産																																									
繰越欠損金	76,428千円																																								
未払事業税損金不算入	5,287千円																																								
その他	<u>17,106千円</u>																																								
繰延税金資産計	98,823千円																																								
繰延税金負債																																									
その他投資有価証券評価差額	42,565千円																																								
未収事業税	14,466千円																																								
その他	<u>1,033千円</u>																																								
繰延税金負債計	<u>58,064千円</u>																																								
繰延税金資産の純額	<u>40,758千円</u>																																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間の差異が、法定実効税率の百分の五以下のため、注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>同 左</p>																																								
	<p>3. 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の42.0%から40.6%に変更されております。その結果、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が1,745千円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が277千円減少し、その他有価証券評価差額金が2,147千円増加しております。</p>																																								

(有価証券関係)

前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区 分	前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)		
	取 得 原 価	連結決算日における連 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	33,120	35,497	2,377
債 券	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	33,120	35,497	2,377
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株 式	156,826	141,616	15,210
債 券	49,943	49,943	-
そ の 他	10,000	9,815	185
小 計	216,769	201,374	15,395
合 計	249,889	236,872	13,017

(注) 表中の「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において、減損処理を行い、投資有価証券評価損56,633千円を計上しております。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位：千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
11,880		8,095

3. 時価評価されていない有価証券

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額
(1) その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	123,000
合 計	123,000

4. その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

(単位：千円)

	1 年 以 内	1 年 超 5 年 以 内	5 年 超 1 0 年 以 内	1 0 年 超
債 券	15,000	35,000		
合 計	15,000	35,000		

5. 減損処理を行った有価証券

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額
その他有価証券	56,633

(注) 当該株式の減損にあたっては、時価が取得原価を50%以上下落したものと及び最近2年間にわたって期末時価が30%以上50%未満下落しているものについて減損処理を行っております。

当連結会計年度（平成15年12月31日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：千円)

区 分	当連結会計年度 (平成15年12月31日現在)		
	取 得 原 価	連結決算日における連 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	91,420	202,797	111,376
債 券	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	91,420	202,797	111,376
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株 式	52,180	45,644	6,536
債 券	34,943	34,943	-
そ の 他	-	-	-
小 計	87,123	80,587	6,536
合 計	178,543	283,384	104,840

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成15年2月1日 至 平成15年12月31日）

(単位：千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
273,153	16,767	353

3. 時価評価されていない有価証券

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額
(1) その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く）	210,250
合 計	210,250

4. その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

(単位：千円)

	1 年 以 内	1 年 超 5 年 以 内	5 年 超 1 0 年 以 内	1 0 年 超
債 券	15,000	20,000		
合 計	15,000	20,000		

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 〔 自 平成14年 2月 1日 〕 〔 至 平成15年 1月31日 〕	
(1) 取引の内容	提出会社の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。
(2) 取引に対する取組方針	提出会社は、将来の金利変動リスクを回避する目的のみにデリバティブ取引を利用しており、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。
(3) 取引の利用目的	提出会社は、金融機関からの借入金利等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ため、金利キャップ取引及び金利スワップ取引を利用しております。
(4) 取引に係るリスクの内容	金利キャップ取引及び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、当社のデリバティブ取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関に限定されており、相手先の契約不履行によるリスクは殆どないと判断しております。
(5) 取引に係るリスク管理体制	デリバティブ取引のリスク管理体制については、取引権限および取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が取締役会の承認を得て行っております。

2 取引の時価等に関する事項

提出会社の利用しているデリバティブ取引は全てヘッジ会計を適用しているため、デリバティブ取引の時価等に関する注記を省略しております。

当連結会計年度（平成15年12月31日現在）

1 取引の状況に関する事項

当連結会計年度 〔 自 平成15年 2月 1日 〕 〔 至 平成15年12月31日 〕	
(1) 取引の内容	提出会社の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。
(2) 取引に対する取組方針	提出会社は、将来の金利変動リスクを回避する目的のみにデリバティブ取引を利用しており、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。
(3) 取引の利用目的	提出会社は、金融機関からの借入金利等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ため、金利キャップ取引及び金利スワップ取引を利用しております。
(4) 取引に係るリスクの内容	金利キャップ取引及び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、当社のデリバティブ取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関に限定されており、相手先の契約不履行によるリスクは殆どないと判断しております。
(5) 取引に係るリスク管理体制	デリバティブ取引のリスク管理体制については、取引権限および取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が取締役会の承認を得て行っております。

2 取引の時価等に関する事項

提出会社の利用しているデリバティブ取引は全てヘッジ会計を適用しているため、デリバティブ取引の時価等に関する注記を省略しております。

(退職給付関係)

提出会社及び連結子会社は、退職給付制度を採用しておりませんので、記載すべき事項はありません。

(1株当たり情報)

項 目	前連結会計年度 (自 平成14年 2月 1日) (至 平成15年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
1株当たり純資産額	292,010円50銭	342,860円25銭
1株当たり当期純利益	90,904円22銭	48,351円52銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	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、転換社 債等潜在株式がありませんので記 載していません。	45,958円31銭 当連結会計年度から「1株当たり当期 純利益に関する会計基準」(企業会計基 準委員会 平成14年9月25日 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 計基準委員会 平成14年9月25日 企業 会計基準適用指針第4号)を適用してお ります。 なお、同会計基準及び適用指針を前連 結会計年度に適用して算定した場合の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 292,010円50銭 1株当たり当期純利益 90,904円22銭 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、転換社債等潜在株式 がありませんので記載していません。

(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。

	前連結会計年度 (自 平成14年 2月 1日) (至 平成15年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
1株当たり当期純利益		48,351円52銭
当期純利益(千円)		698,775
普通株主に帰属しない金額(千円)		25,000
(うち利益処分による役員賞与金)	()	(25,000)
普通株式に係る当期純利益(千円)		673,775
期中平均株式(株)		13,935
潜在株式調整後1株当たり当期純利 益		45,958円31銭
当期純利益調整額(千円)		
(うち支払利息(税額相当額控除後))	()	()
普通株式増加数(株)		725
(うち転換社債)	()	(116)

(うち新株引受権)	()	(608)
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)

前連結会計年度(自平成14年2月1日至平成15年1月31日)

平成15年3月18日開催の当社取締役会において、商法第210条の規定に基づく自己株式を取得することを決議し、平成15年4月25日開催の第8回定時株主総会において下記のとおり承認可決されております。概要は以下のとおりであります。

- (1) 取得する株式の種類 普通株式
- (2) 取得する株式の総数 1,500株
- (3) 株式の取得価額の総額 500,000千円を限度とする。

当連結会計年度(自平成15年2月1日至平成15年12月31日)

平成15年12月1日開催の当社取締役会において、株式の分割を行うことを決議いたしました。その概要は以下のとおりであります。

- (1) 平成16年2月20日付をもって、普通株式1株を3株に分割いたします。
分割により増加する普通株式数 28,238株
- (2) 分割の方法
平成15年12月31日現在の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3株の割合をもって分割いたします。
- (3) 配当起算日
平成16年1月1日
なお、前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における(1株当たり情報)の各数値はそれぞれ次のとおりであります。

前連結会計年度 (自平成14年2月1日 至平成15年1月31日)		当連結会計年度 (自平成15年2月1日 至平成15年12月31日)	
1株当たり純資産	97,336円83銭	1株当たり純資産	114,286円75銭
1株当たり当期純利益	30,301円41銭	1株当たり当期純利益	16,117円17銭
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、転換社債等潜在株式がありませんので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	15,319円44銭

2. 契約及び販売の状況

(1) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業種別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の種類別 セグメント名	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
分譲事業	19,391,817
不動産企画販売事業	1,568,483
不動産関連業務受託事業	1,664,250
その他事業	1,273,195
合計	23,897,725

(注) 1. 主要顧客（総販売実績に対する割合が10%以上）に該当するものではありません。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 分譲事業における販売実績

当連結会計年度に分譲事業の販売実績は次のとおりであります。

(単位：千円)

期別 区分	当連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)		
	物件名	物件戸数	金額
分譲事業	ネバーランド甲東園	79	2,726,005
	ネバーランド茨木	82	2,675,651
	ネバーランド青葉台	58	1,995,650
	ネバーランド御所南	49	1,709,431
	ネバーランド上町台	55	1,693,284
	ネバーランド伏見丹波橋	47	1,273,730
	ヴェール中之島	29	1,222,185
	ネバーランド大手前ブランシェ	44	1,210,473
	ネバーランド大島	27	963,069
	ネバーランド豊中ロマンテ	20	561,147
	ル・グランデ江坂公園	43	515,848
	分譲戸建住宅他	105	2,845,339
	合計	638	19,391,817

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3)分譲事業の契約実績

当連結会計期間の分譲事業の契約実績は次のとおりであります。

(単位：千円)

期 別 区 分	当連結会計期間 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高	
	戸数	金額	戸数	金額
中高層住宅	853	25,436,486	609	19,356,232
分譲戸建住宅他	121	3,215,228	16	369,909
合計	974	28,651,714	625	19,726,141

(注)上記金額には、消費税等は含まれておりません。

平成 15 年 12 月期 個別財務諸表の概要

平成 16 年 2 月 24 日

会 社 名 株式会社日本エスコ
 コード番号 8892
 (URL <http://www.es-conjapan.co.jp/>)

登録銘柄
 本社所在都道府県 東京都

代 表 者 役職名 代表取締役
 氏名 直江 啓文
 問い合わせ先責任者 役職名 専務取締役
 氏名 河内 英聡
 決算取締役会開催日 平成 16 年 2 月 24 日
 定時株主総会開催日 平成 16 年 3 月 26 日

TEL (0 6) 4 7 9 0 - 1 7 8 0
 中間配当制度の有無 有
 単元株制度の有無 無

1. 15 年 12 月期の業績 (平成 15 年 2 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日)

(1) 経営成績 (百万円未満の金額は切捨てて表示しております。)

	売上高 (対前期増減率)		営業利益 (対前期増減率)		経常利益 (対前期増減率)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 12 月期	20,198	()	1,601	()	1,126	()
15 年 1 月期	28,673	(113.8)	2,955	(109.5)	2,405	(115.8)

	当期純利益 (対前期増減率)		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	%	%	%	%	円	銭
15 年 12 月期	652	()	45,043	93	42,814	43	14.7	3.7	5.6			
15 年 1 月期	1,329	(125.5)	95,989	84	-	-	38.5	11.1	8.4			

- (注) 1. 期中平均株式数 15 年 12 月期 13,935 株 15 年 1 月期 13,853 株
 2. 会計処理の方法の変更 無
 3. 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、対前年同期増減率であります。15 年 12 月期は、11 ヶ月であったため対前年同期比較は行っておりません。
 4. 平成 14 年 6 月 20 日付で 1 : 2 の株式分割をしております。なお、期中平均株式数は、株式分割が期首に行われたものとみなして計算しております。
 5. 平成 15 年 4 月 25 日開催の第 8 回定時株主総会決議により、決算期を 1 月 31 日から 12 月 31 日に変更しております。従って、平成 15 年 12 月期は、平成 15 年 2 月 1 日から 12 月 31 日の 11 ヶ月間となっております。

(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			
15 年 12 月期	2,500	00	2,500	35	5.3	0.7
15 年 1 月期	3,000	00	3,000	41	3.1	1.0

(注) 平成 15 年 1 月期期末配当金の内訳 普通配当 2,500 円 00 銭 記念配当 500 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 12 月期	33,669		4,771		14.2		342,392 69	
15 年 1 月期	26,827		4,084		15.2		294,867 33	

- (注) 1. 期末発行済株式数 15 年 12 月期 14,119 株 15 年 1 月期 13,854 株
 2. 期末自己株式数 15 年 12 月期 1 株 15 年 1 月期 1 株

2. 16 年 12 月期の業績予想 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 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
中 間 期	22,169	1,215	680	-	-	-
通 期	41,700	3,855	2,160	-	1,000	00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 50,408 円 46 銭

なお、上記 1 株当たり予想当期純利益は、平成 16 年 2 月 20 日に効力が発生する株式分割 (1 : 3) 後の株数を基に、期首に株式分割が行われたものとして算出しており、転換社債等による新株予約権の行使株数は見込んでおりません。

上記予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後の様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

1.財務諸表等

(1)財務諸表
貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第8期 (平成15年1月31日現在)		第9期 (平成15年12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	5,217,848		5,959,683		741,835
2. 売 掛 金	584,278		178,720		405,557
3. 販 売 用 不 動 産	1,390,434		91,990		1,298,443
4. 仕 掛 販 売 用 不 動 産	12,122,049		19,905,107		7,783,057
5. 前 渡 金	505,250		18,000		487,250
6. 前 払 費 用	1,177,471		2,169,759		992,287
7. 短 期 貸 付 金	1,413,000		1,186,000		227,000
8. 繰 延 税 金 資 産	80,858		-		80,858
9. 未 収 法 人 税 等	-		157,639		157,639
10. 立 替 金	-		424,578		424,578
11. そ の 他	421,004		401,138		19,866
貸 倒 引 当 金	4,005		5,222		1,216
流 動 資 産 合 計	22,908,189	85.4	30,487,397	90.5	7,579,207
固 定 資 産					
1. 有 形 固 定 資 産					
(1) 建 物	575,204		547,970		27,234
(2) 構 築 物	14,097		12,262		1,835
(3) 器 具 及 び 備 品	53,974		43,019		10,955
(4) 土 地	389,770		389,770		-
有 形 固 定 資 産 合 計	1,033,047	3.8	993,023	2.9	40,024
2. 無 形 固 定 資 産					
(1) ソ フ ト ウ ェ ア	24,809		27,217		2,408
(2) そ の 他	624		624		-
無 形 固 定 資 産 合 計	25,433	0.1	27,842	0.1	2,408
3. 投 資 そ の 他 の 資 産					
(1) 投 資 有 価 証 券	319,928		456,691		136,762
(2) 関 係 会 社 株 式	135,000		815,000		680,000
(3) そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券	250,000		263,000		13,000
(4) 出 資 金	1,626,230		81,571		1,544,659
(5) 関 係 会 社 出 資 金	-		44,000		44,000
(6) 関 係 会 社 長 期 貸 付 金	21,750		-		21,750
(7) 長 期 前 払 費 用	30,833		23,678		7,154
(8) 繰 延 税 金 資 産	33,890		-		33,890
(9) 敷 金 保 証 金	170,865		210,058		39,193
(10) そ の 他	272,703		267,713		4,989
貸 倒 引 当 金	43		-		43
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,861,157	10.7	2,161,713	6.5	699,444
固 定 資 産 合 計	3,919,638	14.6	3,182,578	9.5	737,059
資 産 合 計	26,827,828	100.0	33,669,975	100.0	6,842,147

(単位：千円)

期 別 科 目	第8期 (平成15年1月31日現在)		第9期 (平成15年12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. 短 期 借 入 金 2	3,797,550		2,339,800		1,457,750
2. 1年以内返済予定長期借入金 2	9,154,449		14,386,011		5,231,562
3. 1年以内償還予定社債	-		100,000		100,000
4. コマーシャル・ペーパー	-		200,000		200,000
5. 未 払 金 5	1,371,923		229,390		1,142,533
6. 未 払 費 用	8,345		28,520		20,174
7. 未 払 法 人 税 等	805,449		-		805,449
8. 未 払 消 費 税 等	121,505		19,578		101,927
9. 繰 延 税 金 負 債	-		11,062		11,062
10. 前 受 金 5	1,071,463		2,101,014		1,029,550
11. 預 り 金 5	231,768		78,437		153,331
12. 前 受 収 益	5,818		3,079		2,738
流 動 負 債 合 計	16,568,272	61.8	19,496,893	57.6	2,928,620
固 定 負 債					
1. 社 債	220,000		2,820,000		2,600,000
2. 長 期 借 入 金 2	5,826,672		6,038,345		211,673
3. 繰 延 税 金 負 債	-		39,544		39,544
4. 預 り 保 証 金 5	-		402,970		402,970
5. そ の 他	128,086		100,999		27,087
固 定 負 債 合 計	6,174,758	23.0	9,401,859	28.2	3,227,100
負 債 合 計	22,743,031	84.8	28,898,752	85.8	6,155,720
(資 本 の 部)					
資 本 金 3,4	896,955	3.3	-		896,955
資 本 準 備 金	951,175	3.6	-		951,175
利 益 準 備 金	10,742	0.0	-		10,742
そ の 他 の 剰 余 金					
1. 任 意 積 立 金					
(1) 別 途 積 立 金	850,000		-		850,000
2. 当 期 未 処 分 利 益	1,383,893		-		1,383,893
そ の 他 の 剰 余 金 合 計	2,233,893	8.3	-		2,233,893
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	7,550	0.0	-		7,550
自 己 株 式	418	0.0	-		418
資 本 合 計	4,084,797	15.2	-		4,084,797
資 本 金 3,4	-		912,192	2.7	912,192
資 本 剰 余 金					
1. 資 本 準 備 金	-		966,412		966,412
資 本 剰 余 金 合 計			966,412	2.9	966,412
利 益 剰 余 金					
1. 利 益 準 備 金	-		10,742		10,742
2. 任 意 積 立 金	-		2,100,000		2,100,000
(1) 別 途 積 立 金	-		2,100,000		2,100,000
3. 当 期 未 処 分 利 益	-		720,019		720,019
利 益 剰 余 金 合 計	-		2,830,761	8.4	2,830,761
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	-		62,275	0.2	62,275
自 己 株 式	-		418	0.0	418
資 本 合 計	-		4,771,223	14.2	4,771,223
負 債 ・ 資 本 合 計	26,827,828		33,669,975	100.0	6,842,147

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第8期 (自平成14年2月1日 至平成15年1月31日)		第9期 (自平成15年2月1日 至平成15年12月31日)		増 減
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額
売 上 高		28,673,757	100.0	20,198,529	100.0	8,475,227
売 上 原 価		21,415,839	74.7	15,353,366	76.0	6,062,472
売 上 総 利 益		7,257,917	25.3	4,845,162	24.0	2,412,754
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,302,621	15.0	3,243,312	16.1	1,059,308
営 業 利 益		2,955,296	10.3	1,601,849	7.9	1,353,446
営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息	1	32,994		148,685		115,691
2. 解 約 違 約 金 収 入		93,550		20,575		72,975
3. そ の 他	1	6,208		34,180		27,971
営 業 外 収 益 合 計		132,752	0.5	203,440	1.0	70,688
営 業 外 費 用						
1. 支 払 利 息		652,460		645,080		7,380
2. 社 債 利 息		4,586		4,583		3
3. 社 債 発 行 費		-		23,387		23,387
4. そ の 他		25,024		5,310		19,713
営 業 外 費 用 合 計		682,071	2.4	678,361	3.3	3,709
経 常 利 益		2,405,977	8.4	1,126,928	5.6	1,279,048
特 別 利 益						
1. 投 資 有 価 証 券 売 却 益		-		16,767		16,767
特 別 利 益 合 計		-	-	16,767	0.1	16,767
特 別 損 失						
1. 固 定 資 産 除 却 損	2	12,578		159		12,419
2. 投 資 有 価 証 券 売 却 損		8,095		-		8,095
3. 投 資 有 価 証 券 評 価 損		56,633		-		56,633
特 別 損 失 合 計		77,307	0.3	159	0.0	77,148
税 引 前 当 期 純 利 益		2,328,669	8.1	1,143,536	5.7	1,185,133
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		1,064,216	3.7	373,528	1.9	690,687
法 人 税 等 調 整 額		65,293	0.2	117,322	0.6	182,616
当 期 純 利 益		1,329,747	4.6	652,684	3.2	677,062
前 期 繰 越 利 益		54,146		67,334		13,188
当 期 未 処 分 利 益		1,383,893		720,019		663,874

利益処分計算書

(単位：千円)

科 目	第8期		第9期		増 減
	自平成14年2月1日 至平成15年1月31日		自平成15年2月1日 至平成15年12月31日		
	金 額		金 額		金 額
当 期 未 処 分 利 益		1,383,893		720,019	663,874
利 益 処 分 額					
1. 利 益 準 備 金	-		-		-
2. 配 当 金	41,559		35,295		-
3. 取 締 役 賞 与 金	25,000		25,000		-
4. 任 意 積 立 金					
(1) 別 途 積 立 金	1,250,000	1,316,559	580,000	640,295	676,264
次 期 繰 越 利 益		67,334		79,724	12,389

1株当たり配当金の内訳

	第8期			第9期		
	年間	中間	期末	年間	中間	期末
普 通 株 式	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
普 通 配 当	2,500 00	- -	2,500 00	2,500 00	- -	2,500 00
記 念 配 当	500 00	- -	500 00	- -	- -	- -

重要な会計方針

期 別 項 目	第 8 期 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	第 9 期 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1)子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(2)その他有価証券 時価のあるもの 決算末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 (追加情報) その他有価証券のうち時価のあるものについては、当事業年度より金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用し、移動平均法による原価法から決算末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)に変更しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響はありません。また、従来の方法によった場合に比べ、投資有価証券が13,017千円少なく、繰延税金資産が5,467千円多く計上され、その他有価証券評価差額金7,550千円(借方項目)が新たに計上されております。</p>	<p>(1)子会社株式及び関連会社株式 同 左</p> <p>(2)その他有価証券 同 左</p>
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1)デリバティブ 時価法	(1)デリバティブ 同 左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1)販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2)仕掛販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p>	<p>(1)販売用不動産 同 左</p> <p>(2)仕掛販売用不動産 同 左</p>
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 建物(附属設備を除く) 定額法 その他 定率法</p> <p>(2)無形固定資産 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)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>(1)有形固定資産 同 左</p> <p>(2)無形固定資産 同 左</p> <p>(3)長期前払費用 同 左</p>

期 別 項 目	第 8 期 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	第 9 期 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
5. 繰延資産の処理方法	(1)新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。 —————	(1)新株発行費 同 左 (2)社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。
6. 引当金の計上基準	(1)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	(1)貸倒引当金 同 左
7. 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
8. ヘッジ会計の方法	(イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引) ・ヘッジ対象 借入金 (ハ)ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。	(イ)ヘッジ会計の方法 同 左 (ロ)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 (ハ)ヘッジ方針 同 左 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 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については、税抜方式によっております。尚、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。	(1)消費税等の会計処理 同 左

注 記 事 項

(貸借対照表関係)

第 8 期 (平成15年1月31日現在)	第 9 期 (平成15年12月31日現在)
1 有形固定資産の減価償却累計額 86,249千円	1 有形固定資産の減価償却累計額 129,112千円
2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産)	2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産)
販売用不動産 152,956千円	仕掛販売用不動産 16,036,729千円
仕掛販売用不動産 11,967,323千円	建物 529,967千円
建物 553,167千円	構築物 12,262千円
構築物 14,097千円	土地 389,770千円
土地 389,770千円	計 16,968,730千円
計 13,077,315千円	
(対応債務)	(対応債務)
短期借入金 1,839,850千円	短期借入金 77,500千円
1年以内返済予定長期借入金 7,321,082千円	1年以内返済予定長期借入金 13,734,287千円
長期借入金 5,832,298千円	長期借入金 5,394,513千円
計 14,993,230千円	計 19,206,300千円
上記の他、宅地建物取引業法第25条に基づく営業保証金として、投資有価証券15,000千円を大阪法務局に供託しております。	上記の他、宅地建物取引業法第25条に基づく営業保証金として、敷金保証金15,000千円を東京法務局に供託しております。
3 授権株式数及び発行済株式総数	3 授権株式数及び発行済株式総数
授権株式数 27,000株	授権株式数 27,000株
発行済株式総数 13,854株	発行済株式総数 14,119株
4 当期中の発行済株式数の増加	4 当期中の発行済株式数の増加
株式分割(1:2)による増加 6,927株	ストックオプションの権利行使による増加 265株
5 関係会社に対する資産・負債	5 関係会社に対する資産・負債
短期貸付金 183,000千円	短期貸付金 277,000千円
流動資産(その他) 47,892千円	立替金 296,772千円
預り金 97,413千円	流動資産(その他) 750千円
	未払金 385千円
	前受金 15,156千円
	預り保証金 387,603千円
6 債務保証	6 債務保証
金融機関からの借入に対する保証	金融機関からの借入に対する保証
保証先 金額	保証先 金額
一般顧客(つなぎ融資) 1,046,236千円	(株)エディコホレーション 1,531,000千円
(株)コンサルティングスタッフ 842,000千円	(株)エディアーツ 148,743千円
(株)カトラスト 163,360千円	(株)エディオライズ 39,000千円
昭和ハウジング販売(株) 90,000千円	

(損益計算書関係)

第 8 期 (自 平成14年2月 1日) (至 平成15年1月31日)	第 9 期 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれて おります。	1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれて おります。
受取利息 2,353千円	受取利息 5,435千円
営業外収益(その他) 3,000千円	営業外収益(その他) 2,750千円
2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。	2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。
建 物 3,305千円	<u>器具及び備品</u> 159千円
器具及び備品 4,473千円	計 159千円
<u>原状回復費用</u> 4,800千円	
計 12,578千円	

(リース取引関係)

第 8 期 (自 平成14年2月 1日) 至 平成15年1月31日)	第 9 期 (自 平成15年 2月 1日) 至 平成15年12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 (借主側)</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および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: right;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: right;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器 具 及び備品</td> <td style="text-align: right;">16,989千円</td> <td style="text-align: right;">5,224千円</td> <td style="text-align: right;">11,765千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">16,989千円</td> <td style="text-align: right;">5,224千円</td> <td style="text-align: right;">11,765千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">一年以内</td> <td style="text-align: right;">3,447千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">一年超</td> <td style="text-align: right;">8,483千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">11,930千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額および支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,447千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,397千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">75千円</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、残存価格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>(貸主側)</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 年 内</td> <td style="text-align: right;">4,803千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 年 超</td> <td style="text-align: right;">3,620千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">8,424千円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	器 具 及び備品	16,989千円	5,224千円	11,765千円	合計	16,989千円	5,224千円	11,765千円	一年以内	3,447千円	一年超	8,483千円	合 計	11,930千円	支払リース料	3,447千円	減価償却費相当額	3,397千円	支払利息相当額	75千円	未経過リース料		1 年 内	4,803千円	1 年 超	3,620千円	合 計	8,424千円	<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 (借主側)</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および期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: right;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: right;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置 器 具 及び備品</td> <td style="text-align: right;">678,629千円</td> <td style="text-align: right;">11,310千円</td> <td style="text-align: right;">667,318千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,773千円</td> <td style="text-align: right;">4,723千円</td> <td style="text-align: right;">5,049千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">688,403千円</td> <td style="text-align: right;">16,034千円</td> <td style="text-align: right;">672,368千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">一年以内</td> <td style="text-align: right;">133,321千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">一年超</td> <td style="text-align: right;">539,727千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">673,048千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額および支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,177千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,482千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1,205千円</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>(貸主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td colspan="2">未経過リース料期末残高相当額</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 年 内</td> <td style="text-align: right;">131,339千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 年 超</td> <td style="text-align: right;">536,444千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">667,784千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 上記は機械装置に係る転貸リース取引に係る貸主側の未経過リース料期末残高相当額であります。なお、当該転貸リース取引はほぼ同一の条件で連結子会社にリースしているものであります。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 年 内</td> <td style="text-align: right;">3,213千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 年 超</td> <td style="text-align: right;">633千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right;">3,847千円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	機械装置 器 具 及び備品	678,629千円	11,310千円	667,318千円	合計	9,773千円	4,723千円	5,049千円	合計	688,403千円	16,034千円	672,368千円	一年以内	133,321千円	一年超	539,727千円	合 計	673,048千円	支払リース料	14,177千円	減価償却費相当額	13,482千円	支払利息相当額	1,205千円	未経過リース料期末残高相当額		1 年 内	131,339千円	1 年 超	536,444千円	合 計	667,784千円	未経過リース料		1 年 内	3,213千円	1 年 超	633千円	合 計	3,847千円
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																																										
器 具 及び備品	16,989千円	5,224千円	11,765千円																																																																										
合計	16,989千円	5,224千円	11,765千円																																																																										
一年以内	3,447千円																																																																												
一年超	8,483千円																																																																												
合 計	11,930千円																																																																												
支払リース料	3,447千円																																																																												
減価償却費相当額	3,397千円																																																																												
支払利息相当額	75千円																																																																												
未経過リース料																																																																													
1 年 内	4,803千円																																																																												
1 年 超	3,620千円																																																																												
合 計	8,424千円																																																																												
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																																										
機械装置 器 具 及び備品	678,629千円	11,310千円	667,318千円																																																																										
合計	9,773千円	4,723千円	5,049千円																																																																										
合計	688,403千円	16,034千円	672,368千円																																																																										
一年以内	133,321千円																																																																												
一年超	539,727千円																																																																												
合 計	673,048千円																																																																												
支払リース料	14,177千円																																																																												
減価償却費相当額	13,482千円																																																																												
支払利息相当額	1,205千円																																																																												
未経過リース料期末残高相当額																																																																													
1 年 内	131,339千円																																																																												
1 年 超	536,444千円																																																																												
合 計	667,784千円																																																																												
未経過リース料																																																																													
1 年 内	3,213千円																																																																												
1 年 超	633千円																																																																												
合 計	3,847千円																																																																												

(有価証券関係)

第8期(平成15年1月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

第9期(平成15年12月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

第 8 期 (平成15年1月31日現在)	第 9 期 (平成15年12月31日現在)																																												
<p>1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>未払事業税損金不算入</td><td style="text-align: right;">73,558千円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価損</td><td></td></tr><tr><td> 損金不算入</td><td style="text-align: right;">23,786千円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5,467千円</td></tr><tr><td>控除対象外消費税額の</td><td></td></tr><tr><td> 損金不算入</td><td style="text-align: right;">5,209千円</td></tr><tr><td>そ の 他</td><td style="text-align: right;"><u>6,727千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">114,749千円</td></tr><tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr><tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: center;">-</td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;"><u>114,749千円</u></td></tr></table>	繰延税金資産		未払事業税損金不算入	73,558千円	投資有価証券評価損		損金不算入	23,786千円	投資有価証券評価差額金	5,467千円	控除対象外消費税額の		損金不算入	5,209千円	そ の 他	<u>6,727千円</u>	繰延税金資産計	114,749千円	繰延税金負債		繰延税金負債計	-	繰延税金資産の純額	<u>114,749千円</u>	<p>1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>控除対象外消費税額の</td><td></td></tr><tr><td> 損金不算入</td><td style="text-align: right;">3,881千円</td></tr><tr><td> その他</td><td style="text-align: right;"><u>2,543千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">6,424千円</td></tr><tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr><tr><td>未収事業税</td><td style="text-align: right;">14,466千円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;"><u>42,565千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right;"><u>57,031千円</u></td></tr><tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right;"><u>50,606千円</u></td></tr></table>	繰延税金資産		控除対象外消費税額の		損金不算入	3,881千円	その他	<u>2,543千円</u>	繰延税金資産計	6,424千円	繰延税金負債		未収事業税	14,466千円	投資有価証券評価差額金	<u>42,565千円</u>	繰延税金負債計	<u>57,031千円</u>	繰延税金負債の純額	<u>50,606千円</u>
繰延税金資産																																													
未払事業税損金不算入	73,558千円																																												
投資有価証券評価損																																													
損金不算入	23,786千円																																												
投資有価証券評価差額金	5,467千円																																												
控除対象外消費税額の																																													
損金不算入	5,209千円																																												
そ の 他	<u>6,727千円</u>																																												
繰延税金資産計	114,749千円																																												
繰延税金負債																																													
繰延税金負債計	-																																												
繰延税金資産の純額	<u>114,749千円</u>																																												
繰延税金資産																																													
控除対象外消費税額の																																													
損金不算入	3,881千円																																												
その他	<u>2,543千円</u>																																												
繰延税金資産計	6,424千円																																												
繰延税金負債																																													
未収事業税	14,466千円																																												
投資有価証券評価差額金	<u>42,565千円</u>																																												
繰延税金負債計	<u>57,031千円</u>																																												
繰延税金負債の純額	<u>50,606千円</u>																																												
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間の差異が、法定実効税率の百分の五以下のため、注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、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;">同 左</p>																																												
	<p>3. 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前事業年度の42.0%から40.6%に変更されております。その結果、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が1,745千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が277千円減少し、その他有価証券評価差額金が2,147千円増加しております。</p>																																												

(1株当たり情報)

項 目	第 8 期	第 9 期
	(自 平成14年 2月 1日) (至 平成15年 1月31日)	(自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
1株当たり純資産額	294,867円33銭	342,392円69銭
1株当たり当期純利益	95,989円84銭	45,043円93銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	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、転換社債等潜在株式がありませんので記載しておりません。	42,814円43銭 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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、同会計基準及び適用指針を前事業年度に適用して算定した場合の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 294,867円33銭 1株当たり当期純利益 93,638円34銭 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、転換社債等潜在株式がありませんので記載しておりません。

(注) 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。

	第 8 期	第 9 期
	(自 平成14年 2月 1日) (至 平成15年 1月31日)	(自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
1株当たり当期純利益		45,043円93銭
当期純利益(千円)		652,684
普通株主に帰属しない金額(千円)		25,000
(うち利益処分による役員賞与金)	()	(25,000)
普通株式に係る当期純利益(千円)		627,684
期中平均株式(株)		13,935
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		42,814円43銭
当期純利益調整額(千円)		
(うち支払利息(税額相当額控除後))	()	()
普通株式増加数(株)		725
(うち転換社債)	()	(116)
(うち新株引受権)	()	(608)
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)

第 8 期 (自 平成 14 年 2 月 1 日 至 平成 15 年 1 月 31 日)

平成 15 年 3 月 18 日開催の当社取締役会において、商法第 210 条の規定に基づく自己株式を取得することを決議し、平成 15 年 4 月 25 日開催の第 8 回定時株主総会において下記のとおり承認可決されております。概要は以下のとおりであります。

- (4) 取得する株式の種類 普通株式
- (5) 取得する株式の総数 1,500 株
- (6) 株式の取得価額の総額 500,000 千円を限度とする。

第 9 期 (自 平成 15 年 2 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日)

平成 15 年 12 月 1 日開催の当社取締役会において、株式の分割を行うことを決議いたしました。その概要は以下のとおりであります。

- (4) 平成 16 年 2 月 20 日付をもって、普通株式 1 株を 3 株に分割いたします。
分割により増加する普通株式数 28,238 株
- (5) 分割の方法
平成 15 年 12 月 31 日現在の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 3 株の割合をもって分割いたします。
- (6) 配当起算日
平成 16 年 1 月 1 日

なお、前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における(1株当たり情報)の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

第 8 期 (自 平成14年2月 1日 至 平成15年1月31日)		第 9 期 (自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)	
1株当たり純資産額	98,289円11銭	1株当たり純資産額	114,130円90銭
1株当たり当期純利益額	31,996円61銭	1株当たり当期純利益額	15,014円64銭
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、転換社債等潜在株式がありませんので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	14,271円48銭