

平成16年12月期 中間決算短信（連結）

平成16年8月27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 取締役社長
 氏名 直江 啓文
 問い合わせ先 役職名 専務取締役
 責任者 氏名 河内 英聡
 決算取締役会開催日 平成16年8月27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(03)5512-7020

1. 16年6月中間期の連結業績（平成16年1月1日～平成16年6月30日）
 平成15年4月25日開催の定時株主総会において決算日を1月31日から12月31日に変更したため、前中間期は平成15年7月末日、当中間期は平成16年6月末日となっております。また、15年12月期は11ヶ月決算となっております。

(1) 連結経営成績 (百万円未満の金額は切り捨てて表示しております)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年6月中間期	24,176	(152.8)	1,910	(-)	1,431	(-)
15年7月中間期	9,564	(45.5)	42	(-)	373	(-)
15年12月期	23,897		1,780		1,185	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16年6月中間期	806	(-)	17,026	58	15,067	85
15年7月中間期	211	(-)	15,297	82	-	-
15年12月期	698		48,351	52	45,958	31

- (注)1. 期中平均株式数(連結) 16年6月中間期 47,342株 15年7月中間期 13,853株 15年12月期 13,935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、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率
 4. 平成16年2月20日付けで1:3の株式分割をしております。

(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	
16年6月中間期	42,182		8,864		21.0	169,206	46	
15年7月中間期	31,355		3,788		12.1	273,449	67	
15年12月期	37,869		4,777		12.6	342,860	25	

- (注)1. 期末発行済株式数(連結) 16年6月中間期 52,413株 15年7月中間期 13,854株 15年12月期 14,119株
 2. 期末自己株式数(連結) 16年6月中間期 22株 15年7月中間期 1株 15年12月期 1株
 3. 平成16年2月20日付けで1:3の株式分割をしております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
16年6月中間期	2,506		0		2,043		6,286	
15年7月中間期	3,822		1,189		3,664		4,163	
15年12月期	7,916		1,486		7,669		6,749	

(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) -社 (除外) -社 持分法(新規) -社 (除外) -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	
通期	50,000		4,000		2,400	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 47,840円40銭

なお、平成16年2月20日付けで1:3の株式分割をしております。上記1株当たり予想当期純利益は、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。

企業集団の状況

1. 事業の内容

当社グループは、分譲事業として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、同地域を中心に国内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および埼玉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本格的に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、連結子会社である有限会社エヌ・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社を含めた4社で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れ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を中心に、連結子会社である株式会社イー・ステートを含めた3社で当該事業を行っております。

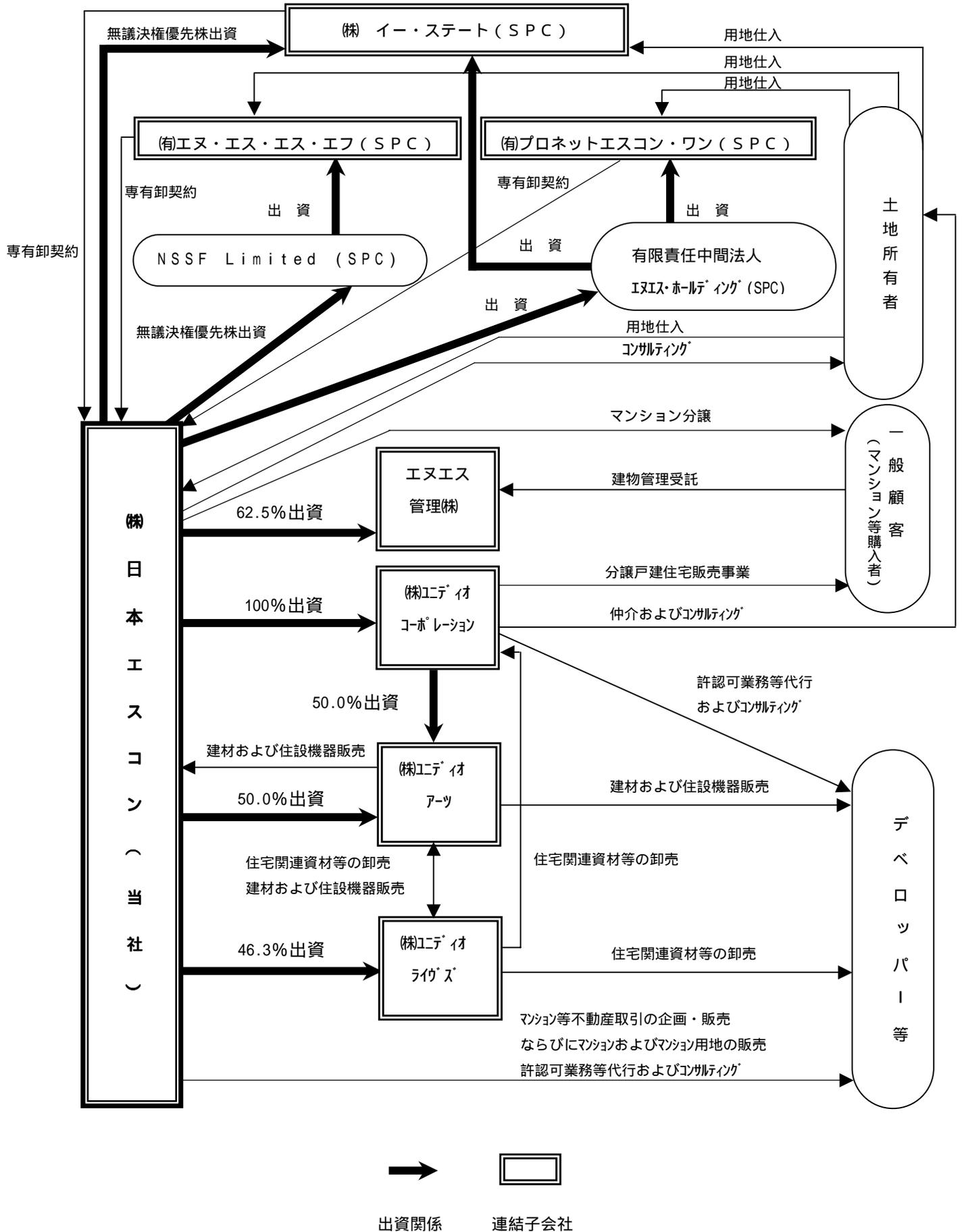
(3) 不動産関連業務受託事業

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を中心に、連結子会社である株式会社イー・ステートを含めた3社で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 又は出資金 (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、資金の貸付、債務保証	
㈱ユニディオアーツ	大阪市中央区	20,000	その他事業	50 (50)		役員の兼任 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		債務保証	(注) 3
(有)エヌ・エス・エス・エフ	東京都千代田区	250,000	分譲事業		(100)		(注) 4
エヌエス管理㈱	大阪市中央区	40,000	その他事業	62.5		役員の兼任 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)		(注) 6
㈱イー・ステート	大阪市中央区	910,000	不動産企画販売事業及び不動産関連業務受託事業	(89.0)		債務保証	(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提出会社の所有割合は100分の50であります。株式会社ユニディオコーポレーション（提出会社の所有割合100%）が当中間会計期間に残りの100分の50を取得いたしました。
- 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。実質的に支配しているため連結子会社としております。
- 4 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NSSFLimited(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提出会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。なお、同社は特定子会社であります。
- 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10,000千円追加出資し、上記所有割合になっております。
- 6 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・ワンの権利義務及およ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、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、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、同社を連結子会社としております。なお、同社は特定子会社であります。

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(法令遵守)に留意し、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堅持し、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であります。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

昨今の急速に需要が多様化する時代において、顧客に信頼を受ける続けるには、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、新たな収益基盤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領域への進出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、不動産業界の新たな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具現化していくことにより、株主様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に応えられる企業体の構築を最大の経営目標に掲げ、邁進して行く所存です。

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、少人数による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材獲得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

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望いたしますと、株価の上昇や企業の業績回復が胎動として感じられたものの、先行きの不透明感は拭えず、本格的な景気の回復には未だ相応の期間を要するものと思われま

す。こうした状況下、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ま

すが、このような環境下では、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ま

す。当社グループといたしましては、消費者の選別が厳しくなる現状こそが、商品開発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、持続的な成長を可能とする強い企業体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. 当中間連結会計期間の業績概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、株価の上昇や企業の業績回復を胎動として感じられたものの、イラクを始めとする国際情勢や年金問題等、不安定な要素も多く、不透明な状況下で推移しました。

当社グループ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好況感は持続するものの、優良地の減少に伴う過当競争により、市況そのものは減退傾向が表れております。

このような経済環境の下、当社グループにおきましては、分譲事業を中心に積極的な展開を図るとともに、不動産企画販売事業の拡大により、当中間連結会計期間の業績は、売上高は24,176百万円（前年同期比152.8%増）、経常利益は1,431百万円、中間純利益は806百万円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を示しますと、次のとおりであります。

2. 事業の種類別セグメントの概況

分譲事業

分譲マンション事業におきましては、前期末に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に進捗いたしました。また、億ションを含む高額物件のネパール圏面や首都圏での大型共同事業であるレガリア等新規10プロジェクト、完工引渡戸数614戸と大幅な売上増となりました。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による分譲戸建住宅販売事業等も関西圏を中心に新規プロジェクトが順調に推移し、44戸の売上計上となり、当該セグメントの売上高は、21,146百万円（前年同期比156.2%増）、営業利益1,383百万円（前年同期比232.3%増）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、売上の多寡に影響する提案用地が大型であったこと等、案件数も順調に伸長し、売上高は2,347百万円（前年同期比179.8%増）、営業利益716百万円（前年同期比1,656.9%増）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、小型のコンサルティング業務を積極的にこなした結果、大型の企画販売事業等があったこと等もあり、売上高は84百万円、営業利益63百万円となりました。

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ライヴズやエヌエス管理株式会社の業容伸長ならびに大阪本社ビルの賃貸収入等により、売上高597百万円（前年同期比26.5%増）、営業利益107百万円となりました。

3. キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、税金等調整前中間純利益の大幅な増加に加え、SPC関連の貸付金の回収ならびに借入金の増加がありましたが、業容拡大に伴うたな卸資産（仕掛販売用不動産等）の増加、借入利息の支払いにより、前連結会計年度末に比べ463百万円減少し6,286百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間における税金等調整前中間純利益は1,399百万円であり、業容拡大に伴うたな卸資産（仕掛販売用不動産等）の増加、支払利息の支払いにより、営業活動によるキャッシュ・フローは2,506百万円となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、共同プロジェクトの出資金の増減、S P C 関連の貸付金の回収および定期預金の預入れによる支出により 0 百万円となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、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 2,043 百万円となりました。

当グループのキャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成 15 年 12 月期中間	平成 16 年 12 月期中間	平成 15 年 12 月期年間
株主資本比率 (%)	12.1	21.0	12.6
時価ベースの株主資本比率 (%)	20.0	76.0	28.7
債務償還年数(年)			
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)			

株主資本比率：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

1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
2. 株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式総数により算出しております。
3. 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

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、株価の上昇や企業の業績回復が胎動として感じられたものの、イラクを始めとする国際情勢や銀行再編を含めた金融不安等、日本経済にとって不透明な状況から、景気の回復にはまだ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、業界の供給過剰からくる過当競争が重なり、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、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46,000百万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3,000百万円を見込んでおります。

その他事業におきましては、業務効率を鑑みた統合等を視野に入れるとともに、グループ企業間取引の増加状況、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1,000百万円を見込んでおります。

一方、利益につきましては、7月30日を払い込みとした2009年満期円貨建換社債型新株予約権付社債により調達いたしました50億円の資金使途として、不動産再生ビジネスに掛かる事業用SPCの組成初期費用等、先行投資に伴う費用の増加を予定していることから、一部見通しを変更しております。

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4,000百万円、当期純利益2,400百万円を見込んでおります。

1.中間連結財務諸表等

(1) 中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前中間連結会計期間末 (平成15年7月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成16年 6月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年12月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%
流 動 資 産						
1. 現 金 及 び 預 金 2	4,213,819		6,965,867		6,810,106	
2. 受 取 手 形 及 び 売 掛 金 5	390,777		416,710		379,010	
3. た な 卸 資 産 2	17,861,013		27,527,436		22,351,110	
4. 前 渡 金	164,112		164,440		917,400	
5. 前 払 費 用	1,910,895		1,792,136		2,374,914	
6. 繰 延 税 金 資 産	278,502		187,891		92,128	
7. 短 期 貸 付 金	2,576,377		-		954,277	
8. そ の 他 3	426,213		1,188,854		1,871,255	
貸 倒 引 当 金	19,548		81,121		24,771	
流 動 資 産 合 計	27,802,162	88.7	38,162,215	90.5	35,725,430	94.3
固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産 1.2	1,023,262	3.3	988,998	2.3	1,005,834	2.7
2. 無 形 固 定 資 産	29,566	0.0	39,804	0.1	31,297	0.1
3. 投 資 そ の 他 の 資 産 2	2,500,979	8.0	3,007,070	7.1	1,106,556	2.9
貸 倒 引 当 金	-		15,095		-	
固 定 資 産 合 計	3,553,809	11.3	4,020,777	9.5	2,143,687	5.7
資 産 合 計	31,355,972	100.0	42,182,992	100.0	37,869,118	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	前中間連結会計期間末 (平成15年7月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年12月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%
流 動 負 債						
1. 支 払 手 形 及 び 買 掛 金	149,715		401,404		425,001	
2. 短 期 借 入 金 2	4,258,360		5,322,714		3,177,970	
3. 1年以内返済予定長期借入金 2	12,731,243		12,505,795		16,062,077	
4. 1年以内償還予定社債	-		100,000		100,000	
5. コマ-シャル・ペ-パー	-		200,000		200,000	
6. 未 払 金	242,789		224,509		356,582	
7. 未 払 法 人 税 等	1,905		743,016		58,119	
8. 前 受 金	1,748,236		1,788,925		2,154,355	
9. そ の 他 3	108,417		284,002		222,339	
流 動 負 債 合 計	19,240,666	61.4	21,570,367	51.1	22,756,445	60.1
固 定 負 債						
1. 社 債	220,000		274,000		2,820,000	
2. 長 期 借 入 金 2	7,860,115		10,255,402		6,707,198	
3. 繰 延 税 金 負 債	-		614,598		39,544	
4. そ の 他	196,408		445,400		505,969	
固 定 負 債 合 計	8,276,523	26.4	11,589,401	27.5	10,072,712	26.6
負 債 合 計	27,517,190	87.8	33,159,769	78.6	32,829,157	86.7
(少 数 株 主 持 分)						
少 数 株 主 持 分	50,683	0.1	158,328	0.4	262,221	0.7
(資 本 の 部)						
資 本 金	896,955	2.9	2,166,249	5.1	912,192	2.4
資 本 剰 余 金	951,175	3.0	2,220,469	5.3	966,412	2.6
利 益 剰 余 金	1,926,580	6.2	3,583,061	8.5	2,837,276	7.5
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	13,806	0.0	903,381	2.1	62,275	0.1
自 己 株 式	418	0.0	8,265	0.0	418	0.0
資 本 合 計	3,788,098	12.1	8,864,895	21.0	4,777,739	12.6
負 債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	31,355,972	100.0	42,182,992	100.0	37,869,118	100.0

中間連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) 至 平成15年7月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) 至 平成16年6月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成15年 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	百分比
売 上	高	9,564,055	100.0	24,176,261	100.0	23,897,725	100.0
売 上 原 価	原 価	7,886,657	82.5	18,982,621	78.5	18,477,623	77.3
売 上 総 利 益	総 利 益	1,677,398	17.5	5,193,639	21.5	5,420,102	22.7
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	1	1,719,834	17.9	3,283,081	13.6	3,639,816	15.2
営業利益又は営業損失()		42,435	0.4	1,910,557	7.9	1,780,285	7.5
営 業 外 収 益							
1. 受 取 利 息		35,944		8,808		145,669	
2. 受 取 配 当 金		2,543		3,158		3,619	
3. 有 価 証 券 売 却 益		1,056		-		-	
4. 解 約 違 約 金 収 入		22,559		22,162		20,575	
5. 受 取 手 数 料		235		152		1,529	
6. 消 費 税 等 免 除 益		-		48,183		54,054	
7. そ の 他		5,773		17,207		32,741	
営 業 外 収 益 合 計		68,111	0.7	99,672	0.4	258,189	1.0
営 業 外 費 用							
1. 支 払 利 息		396,939		535,987		822,398	
2. そ の 他		2,376		43,005		30,743	
営 業 外 費 用 合 計		399,316	4.2	578,993	2.4	853,142	3.6
経常利益又は経常損失()		373,640	3.9	1,431,237	5.9	1,185,333	4.9
特 別 利 益							
1. 投 資 有 価 証 券 売 却 益		-		41,981		16,767	
2. 持 分 変 動 利 益		1,329		-		4,335	
3. 貸 倒 引 当 金 戻 入 益		2,135		5,958		-	
特 別 利 益 合 計		3,465	0.0	47,939	0.2	21,103	0.1
特 別 損 失							
1. 固 定 資 産 除 却 損	2	159		2,800		159	
2. 貸 倒 引 当 金 繰 入 額		-		75,932		-	
3. そ の 他 特 別 損 失		-		1,200		-	
特 別 損 失 合 計		159	0.0	79,932	0.3	159	0.0
税金等調整前中間(当期)純利益又は中間純損失()		370,335	3.9	1,399,244	5.8	1,206,276	5.0
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		2,449	0.0	745,583	3.1	432,138	1.8
法 人 税 等 調 整 額		150,736	1.6	148,429	0.6	75,752	0.3
少 数 株 主 損 失		10,128	0.1	3,989	0.0	389	0.0
中間(当期)純利益又は中間純損失()		211,920	2.2	806,079	3.3	698,775	2.9

中間連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30日)		前連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)	
	金 額		金 額		金 額	
(資 本 剰 余 金 の 部)						
資 本 剰 余 金 期 首 残 高				966,412		
1. 資 本 準 備 金 期 首 残 高	951,175	951,175			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	-	-	1,254,056	1,254,056	15,237	15,237
資 本 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		951,175		2,220,469		966,412
(利 益 剰 余 金 の 部)						
利 益 剰 余 金 期 首 残 高				2,837,276		
1. 連 結 剰 余 金 期 首 残 高	2,205,060	2,205,060			2,205,060	2,205,060
利 益 剰 余 金 増 加 高						
1. 中間(当期)純利益又は中間純損失()	211,920	211,920	806,079	806,079	698,775	698,775
利 益 剰 余 金 減 少 高						
1. 配 当 金	41,559		35,295		41,559	
2. 取 締 役 賞 与	25,000	66,559	25,000	60,295	25,000	66,559
利 益 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		1,926,580		3,583,061		2,837,276

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フ ロー計算書
		(自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	(自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30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. 税金等調整前中間(当期)純利益又は中間純損失()		370,335	1,399,244	1,206,276
2. 減 価 償 却 費		31,799	28,755	61,176
3. 連 結 調 整 勘 定 償 却		-	772	-
4. 社 債 発 行 費		-	-	23,387
5. 新 株 発 行 費		-	25,465	-
6. 有 価 証 券 売 却 益		1,056	41,981	16,767
7. 固 定 資 産 除 売 却 損		159	2,800	159
8. 持 分 変 動 利 益		1,329	-	4,335
9. 貸倒引当金の増加額(は減少額)		2,135	71,445	3,087
10. 受 取 利 息 及 び 配 当 金		38,487	11,966	149,288
11. 支 払 利 息 及 び 社 債 利 息		396,939	535,987	822,398
12. 売 上 債 権 の 減 少 額 (は 増 加 額)		565,604	37,699	577,370
13. た な 卸 資 産 の 増 加 額		1,837,567	4,423,366	6,151,748
14. 前 払 費 用 の 減 少 額 (は 増 加 額)		653,412	378,825	862,922
15. 買 掛 金 の 増 加 額 (は 減 少 額)		45,465	23,596	229,820
16. 未 払 金 の 減 少 額		1,141,610	145,423	1,027,818
17. 未 払 消 費 税 等 の 減 少 額		123,495	49,945	65,923
18. 前 受 金 の 増 加 額 (は 減 少 額)		676,772	365,430	1,082,892
19. そ の 他 資 産 の 減 少 額 (は 増 加 額)		4,434	569,956	1,319,988
20. そ の 他 負 債 の 増 加 額 (は 減 少 額)		49,566	1,336	302,643
21. 役 員 賞 与 の 支 払		25,000	25,000	25,000
小 計		2,622,621	2,109,823	5,919,867
22. 利 息 の 受 取 額		16,270	12,387	152,866
23. 利 息 の 支 払 額		408,836	506,180	811,003
24. 法 人 税 等 の 支 払 額 () 又 は 還 付 額		807,691	96,952	1,338,869
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,822,879	2,506,663	7,916,874

(単位：千円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の要約 連結キャッシュ・フ ロ ー 計 算 書
		(自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	(自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30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
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		23,104	631,950	33,604
2. 定期預金の払戻による収入		16,200	12,600	16,800
3. 有価証券の取得による支出		222,598	53,000	222,643
4. 有価証券の売却による収入		40,306	90,895	273,153
5. 連結の範囲の変更を伴う関係会社有価証券の取得		-	-	701,155
6. 少数株主からの関係会社有価証券の取得		-	102,222	-
7. 固定資産取得による支出		1,323,198	1,212,127	747,846
8. 固定資産売却等による収入		1,635,102	971,057	2,201,066
9. 預り保証金による入金(は出金)		104	12,000	389,498
10. 貸付金の貸出による支出		1,968,000	75,000	2,205,000
11. 貸付金の回収による収入		656,311	987,297	2,516,411
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,189,086	449	1,486,679
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		9,161,300	11,634,840	8,005,300
2. 短期借入金の返済による支出		9,530,854	9,490,096	9,455,244
3. 長期借入金による収入		7,567,409	8,552,000	13,556,409
4. 長期借入金の返済による支出		3,491,721	8,560,077	7,302,803
5. コマーシャル・ペーパー発行による収入		-	-	200,000
6. 社債の発行による収入		-	-	2,676,612
7. 社債償還による支出		-	50,000	-
8. 株式の発行による収入		-	-	30,475
9. 自己株式取得による支出		-	7,847	-
10. 配当金の支払額		41,559	35,295	41,559
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,664,575	2,043,524	7,669,189
現金及び現金同等物の増加額(は減少額)		1,347,390	463,589	1,238,995
現金及び現金同等物の期首残高		5,498,732	6,749,899	5,498,732
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増加額		12,171	-	12,171
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	1	4,163,513	6,286,310	6,749,899

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項 目	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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>(1)連結子会社の数 6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) 株式会社ユニディオライヴズ 有限会社エヌ・エス・エス・エフ 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</p> <p>なお、当中間連結会計期間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、「3 関係会社の状況」に記載のとおり、支配力基準に基づき、当中間連結会計期間より、連結子会社としております。</p> <p>また、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いましたが、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、当中間連結会計期間より連結子会社としております。なお、平成15年7月に同社へ追加出資しております。</p>	<p>(1)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 株式会社ユニディオライヴズ 有限会社エヌ・エス・エス・エフ 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>(1)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・ワンの権利義務およ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はありませんが、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>

項 目	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)
	(2) 主要な非連結子会社の名称等 該当事項はありません。	(2) 主要な非連結子会社の名称等 同 左	(2) 主要な非連結子会社の名称等 同 左
2 持分法の適用に関する事項	(1) 持分法適用の関連会社数 - 社 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。 (2) 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期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。	(1) 持分法適用の関連会社数 - 社 (2) 持分法非適用の関連会社 - 社	(1) 持分法適用の関連会社数 - 社 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。 (2) 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期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。
3 連結子会社の中間決算日(事業年度)等に関する事項	連結子会社の中間決算日は中間連結決算日と一致しております。	同 左	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および評価方法 (イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間連結会計期間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 (ロ) デリバティブ 時価法 (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 (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	(1) 重要な資産の評価基準および評価方法 (イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同 左 時価のないもの 同 左 (ロ) デリバティブ 同 左 (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 (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	(1) 重要な資産の評価基準および評価方法 (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 同 左 (ロ) デリバティブ 同 左 (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 (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

項 目	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日 至 平成15年12月31日)
	建物(附属設 定額法 備を除く)	同 左	同 左
	その他 定率法	同 左	同 左
	(0)無形固定資産	(0)無形固定資産	(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。	同 左	同 左
	(3)重要な引当金の計上基準	(3)重要な引当金の計上基準	(3)重要な引当金の計上基準
	(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	(1)貸倒引当金
		同 左	同 左
	(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。	(4)重要なリース取引の処理方 法	(4)重要なリース取引の処理方 法
		同 左	同 左
	(5)重要なヘッジ会計の方法	(5)重要なヘッジ会計の方法	(5)重要なヘッジ会計の方法
	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によつて おります。	(1)ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法
		同 左	同 左
	(0)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 キャップ取引および金 利スワップ取引)	(0)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段	(0)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段
		同 左	同 左
	・ヘッジ対象 借入金	・ヘッジ対象	・ヘッジ対象
		同 左	同 左
	(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。	(ハ)ヘッジ方針	(ハ)ヘッジ方針
		同 左	同 左
	(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	(ニ)ヘッジ有効性評価の方法	(ニ)ヘッジ有効性評価の方法
		同 左	同 左

項 目	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
	<p>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判断しております。</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(イ) 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、当中間連結会計期間の費用として処理しております。</p> <p>(ロ) 改正中間連結財務諸表規則 中間連結財務諸表規則の改正に伴い、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部及び中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(イ) 消費税等の会計処理</p> <p>同 左</p> <p>(ロ) _____</p>	<p>(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(イ) 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、当連結会計年度の費用として処理しております。</p> <p>(ロ) 改正連結財務諸表規則 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連結貸借対照表の資本の部およ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 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲	<p>中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引出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り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。</p>	<p>同 左</p>	<p>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り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。</p>

(表示方法の変更)

前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)
(中間連結貸借対照表) 前中間連結会計期間において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金」(前中間連結会計期間550,000千円)については、資産総額の100分の5超となりましたので、当中間連結会計期間より区分掲記しております。	(中間連結貸借対照表) 前中間連結会計期間において流動資産に区分掲記しておりました「短期貸付金」は、金額的重要性が低いため、当中間連結会計期間より、流動資産の「その他」に含めて記載しております。なお、当中間連結会計期間の流動資産の「その他」に含まれる「短期貸付金」は、44,415千円であります。

(追加情報)

前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 2月 1日) (至 平成15年12月31日)
(税効果会計) 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、当中間連結会計期間の繰延税金資産および繰延税金負債の計算(ただし、平成17年1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、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が1,118千円減少し、当中間連結会計期間に計上された法人税等調整額が792千円、その他有価証券評価差額金が325千円それぞれ増加しております。	—	—

注 記 事 項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成15年7月31日)	当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)	前連結会計年度末 (平成15年12月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 123,496千円	1 有形固定資産の減価償却累計額 169,037千円	1 有形固定資産の減価償却累計額 145,696千円
2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産) たな卸資産 15,694,605千円 建物 540,513千円 土地 389,770千円 有形固定資産(その他) 13,096千円 計 16,637,986千円 (対応債務) 短期借入金 1,657,500千円 長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む) 18,921,728千円 計 20,579,228千円	2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産) 現金及び預金 1,852,884千円 たな卸資産 24,623,329千円 建物 518,578千円 土地 389,770千円 有形固定資産(その他) 11,391千円 計 27,395,955千円 (対応債務) 短期借入金 2,742,300千円 長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む) 21,524,809千円 計 24,267,109千円	2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産) たな卸資産 17,947,614千円 建物 529,967千円 土地 389,770千円 有形固定資産(その他) 12,262千円 計 18,879,614千円 (対応債務) 短期借入金 730,500千円 長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む) 21,366,800千円 計 22,097,300千円
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、保証金15,000千円および投資有価証券9,985千円を東京法務局に、投資有価証券24,958千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15,000千円および投資有価証券9,985千円を東京法務局に、又、投資有価証券24,958千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15,000千円および投資有価証券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。
3 未収消費税等及び未払消費税等について 未収消費税等については流動資産の「その他」に、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。	3 未収消費税等及び未払消費税等について 同 左	3 未収消費税等及び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。
4 債務保証 金融機関からの借入に対する保証 保証先 金額 昭和ハウジング販売(株) 90,000千円	—	—
5 手形割引高及び裏書譲渡高 手形割引高 39,425千円 手形裏書譲渡高 36,658千円	5 手形割引高及び裏書譲渡高 手形割引高 6,594千円 手形裏書譲渡高 21,458千円	5 手形割引高及び裏書譲渡高 手形割引高 45,281千円 手形裏書譲渡高 32,156千円

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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 広告宣伝費 605,050千円 販売手数料 287,587千円 役員報酬 69,470千円 給料手当 265,823千円	1 販売費及び一般管理費の主なもの 広告宣伝費 1,565,086千円 販売手数料 724,429千円 役員報酬 87,173千円 給料手当 294,370千円	1 販売費及び一般管理費の主なもの 広告宣伝費 1,397,360千円 販売手数料 679,943千円 役員報酬 131,326千円 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。 有形固定資産 159千円 計 159千円	2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。 無形固定資産 2,800千円 計 2,800千円	2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。 有形固定資産 159千円 計 159千円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年7月31日現在) 現金及び預金勘定 4,213,819千円 預入期間が3ヵ月 50,306千円 を超える定期預金 _____ 現金及び現金同等物 <u>4,163,513千円</u>	1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年6月30日現在) 現金及び預金勘定 6,965,867千円 預入期間が3ヵ月 679,557千円 を超える定期預金 _____ 現金及び現金同等物 <u>6,286,310千円</u>	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 6,810,106千円 預入期間が3ヵ月 60,206千円 を超える定期預金 _____ 現金及び現金同等物 <u>6,749,899千円</u>

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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中間期末残高相当額</p> <table> <thead> <tr> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>中間期 末 残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 (その他) 16,989</td> <td>6,923</td> <td>10,066</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,989</td> <td>6,923</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>10,066</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>3,447千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,759千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,207千円</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> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,723千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,698千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>30千円</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います。</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、利息法によっています。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>4,099千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,944千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,044千円</td> </tr> </tbody> </table>	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	中間期 末 残高相当額 (千円)	有形固定資産 (その他) 16,989	6,923	10,066	合計	16,989	6,923			10,066	1年以内	3,447千円	1年超	6,759千円	合計	10,207千円	支払リース料	1,723千円	減価償却費相当額	1,698千円	支払利息相当額	30千円	1年以内	4,099千円	1年超	1,944千円	合計	6,044千円	<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中間期末残高相当額</p> <table> <thead> <tr> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>中間期 末 残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置 有形固定資産 (その他) 678,629</td> <td>79,173</td> <td>599,455</td> </tr> <tr> <td>9,773</td> <td>5,701</td> <td>4,072</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>688,403</td> <td>84,874</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>603,528</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>134,476千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>472,199千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>606,675千円</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> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>71,903千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>68,840千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>5,530千円</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 未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>3,918千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,097千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,016千円</td> </tr> </tbody> </table>	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	中間期 末 残高相当額 (千円)	機械装置 有形固定資産 (その他) 678,629	79,173	599,455	9,773	5,701	4,072	合計	688,403	84,874			603,528	1年以内	134,476千円	1年超	472,199千円	合計	606,675千円	支払リース料	71,903千円	減価償却費相当額	68,840千円	支払利息相当額	5,530千円	1年以内	3,918千円	1年超	1,097千円	合計	5,016千円	<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> <thead> <tr> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期 末 残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置 有形固定資産 (その他) 678,629</td> <td>11,310</td> <td>667,318</td> </tr> <tr> <td>9,773</td> <td>4,723</td> <td>5,049</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>688,403</td> <td>16,034</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>672,368</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>133,321千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>539,727千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>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> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>14,177千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>13,482千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>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 未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>3,213千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>633千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,847千円</td> </tr> </tbody> </table>	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期 末 残高相当額 (千円)	機械装置 有形固定資産 (その他) 678,629	11,310	667,318	9,773	4,723	5,049	合計	688,403	16,034			672,368	1年以内	133,321千円	1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	1年以内	3,213千円	1年超	633千円	合計	3,847千円
取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	中間期 末 残高相当額 (千円)																																																																																																
有形固定資産 (その他) 16,989	6,923	10,066																																																																																																
合計	16,989	6,923																																																																																																
		10,066																																																																																																
1年以内	3,447千円																																																																																																	
1年超	6,759千円																																																																																																	
合計	10,207千円																																																																																																	
支払リース料	1,723千円																																																																																																	
減価償却費相当額	1,698千円																																																																																																	
支払利息相当額	30千円																																																																																																	
1年以内	4,099千円																																																																																																	
1年超	1,944千円																																																																																																	
合計	6,044千円																																																																																																	
取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	中間期 末 残高相当額 (千円)																																																																																																
機械装置 有形固定資産 (その他) 678,629	79,173	599,455																																																																																																
9,773	5,701	4,072																																																																																																
合計	688,403	84,874																																																																																																
		603,528																																																																																																
1年以内	134,476千円																																																																																																	
1年超	472,199千円																																																																																																	
合計	606,675千円																																																																																																	
支払リース料	71,903千円																																																																																																	
減価償却費相当額	68,840千円																																																																																																	
支払利息相当額	5,530千円																																																																																																	
1年以内	3,918千円																																																																																																	
1年超	1,097千円																																																																																																	
合計	5,016千円																																																																																																	
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)																																																																																																
機械装置 有形固定資産 (その他) 678,629	11,310	667,318																																																																																																
9,773	4,723	5,049																																																																																																
合計	688,403	16,034																																																																																																
		672,368																																																																																																
1年以内	133,321千円																																																																																																	
1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																																																																																																	
1年以内	3,213千円																																																																																																	
1年超	633千円																																																																																																	
合計	3,847千円																																																																																																	

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末(平成15年7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	取 得 原 価	中間連結貸借対照表計上額	差 額
(1) その他有価証券			
株式	194,946	217,663	22,716
債券			
国債・地方債等	34,943	34,943	-
その他	10,098	10,624	526
計	239,988	263,231	23,242

2 時価評価されていない主な有価証券及び中間連結貸借対照表計上額

(単位:千円)

区 分	中間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)	205,250
その他	161,000
計	366,250

当中間連結会計期間末(平成16年6月30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	取 得 原 価	中間連結貸借対照表計上額	差 額
(1) その他有価証券			
株式	144,686	1,632,474	1,487,788
債券			
国債・地方債等	34,943	34,943	-
その他	30,000	63,055	33,055
計	209,629	1,730,473	1,520,843

2 時価評価されていない主な有価証券及び中間連結貸借対照表計上額

(単位:千円)

区 分	中間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)	183,250
その他	3,000
計	186,250

前連結会計年度末(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	取 得 原 価	連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額	差 額
(1) その他有価証券			
株式	143,600	248,441	104,840
債券			
国債・地方債等	34,943	34,943	-
その他	-	-	-
計	178,543	283,384	104,840

2 時価評価されていない主な有価証券及び連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区 分	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
計	210,250

(デリバティブ取引関係)

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、前中間連結会計期間(平成15年7月31日現在)、当中間連結会計期間(平成16年6月30日現在)、前連結会計年度(平成15年12月31日現在)のいずれもデリバティブ取引に関する注記を省略しております。

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成15年2月1日 至 平成15年7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	8,253,055	838,832	-	472,167	9,564,055	-	9,564,055
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	64,633	64,633	(64,633)	-
計	8,253,055	838,832	-	536,801	9,628,689	(64,633)	9,564,055
営業費用	7,836,786	798,060	7,107	565,712	9,207,667	398,824	9,606,491
営業利益又は営業損失()	416,268	40,771	7,107	28,911	421,022	(463,458)	42,435

(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、不動産賃貸収入および分譲マンションのメンテナンス管理事業等

- 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(398,824千円)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。

当中間連結会計期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30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	21,146,753	2,347,133	84,933	597,440	24,176,261	-	24,176,261
(2)セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	837,223	837,223	(837,223)	-
計	21,146,753	2,347,133	84,933	1,434,664	25,013,484	(837,223)	24,176,261
営業費用	19,763,665	1,630,840	21,873	1,327,346	22,743,726	(478,023)	22,265,703
営業利益	1,383,087	716,292	63,059	107,317	2,269,758	(359,200)	1,910,557

(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、不動産賃貸収入および分譲マンションのメンテナンス管理事業等

- 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(238,239千円)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。

前連結会計年度（自 平成15年2月1日 至 平成15年12月31日）

（単位：千円）

	分譲マンション事業	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

(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不能営業費用（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。

2 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成15年2月1日 至 平成15年7月31日)および当中間連結会計期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)並びに前連結会計年度(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

前中間連結会計期間(自 平成15年2月1日 至 平成15年7月31日)および当中間連結会計期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)並びに前連結会計年度(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。

(1株当たり情報)

項 目	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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	273,449円67銭	169,206円46銭	342,860円25銭
1株当たり中間(当期)純利益又は 1株当たり中間純損失()	15,297円82銭	17,026円58銭	48,351円52銭
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益		15,067円85銭	45,958円31銭
	<p>(追加情報)</p> <p>当中間連結会計期間から「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。</p> <p>なお、これに伴う影響はありません。</p> <p>また、同会計基準及び適用指針を前中間連結会計期間に適用して算定した場合の1株当たり情報についても影響はありません。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>1株当たり純資産額 292,010円50銭</p> <p>1株当たり当期純利益 89,099円55銭</p> <p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。</p>

(注) 1 前中間連結会計期間における潜在株式調整後1株当たり 中間純利益については、1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。

- 2 1株当たり中間(当期)純利益又は1株当たり中間純損失()及び潜在株式調整後1株当たり中間(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	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度
	(自 平成15年2月1日 至 平成15年7月31日)	(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	(自 平成15年2月1日 至 平成15年12月31日)
中間連結損益計算書上の中間(当期)純利益又は中間純損失()	211,920千円	806,079千円	698,775千円
普通株式に係る中間(当期)純利益又は中間純損失()	211,920千円	806,079千円	673,775千円
普通株主に帰属しない金額			25,000千円
うち利益処分による取締役賞与	()	()	(25,000千円)
普通株式の期中平均株式数	13,853株	47,342株	13,935株
中間(当期)純利益調整額 (うち支払利息(税額相当額控除後))	()	()	()
普通株式増加数		6,154株	725株
(うち転換社債)	()	(4,864株)	(116株)
(うち新株引受権)	()	(1,290株)	(608株)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権の数 774個		

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間(自 平成15年2月1日 至 平成15年7月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)

平成16年7月13日開催の当社取締役会において、平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の発行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。

発行総額	5,000,000千円
発行価額	額面金額の100%
募集価格	額面金額の102.5%
償還価額	額面金額の100%
利率	利息は付さない。
償還期限	平成21年7月30日
払込期日及び発行日	平成16年7月30日
資金使途	事業用地取得資金等
担保又は保証	なし
発行する新株予約権の総数	1,000個
新株予約権の行使請求期間	平成16年8月6日から平成21年7月16日の銀行営業終了時(スイス時間)まで。
新株予約権の行使に際して払込をなすべき額	新株予約権1個の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。

繰上償還条項

日本証券業協会が公表する当社普通株式の最終価格（なお、当社普通株式が日本の証券取引所に上場された場合には、主たる取引所の終値、以下「最終価格」という。）のある30連続取引日の各日の最終価格が、当該30日間の各取引日に適用のある本新株予約権付社債の転換価額の130%以上となった場合、当社は当該30取引日の最終日から15日以内にDaiwa Securities SMBC Europe Limited, London, Geneva Branch に通知をし、当該30取引日の最終日から30日以内に30日以上60日以内の事前の償還通知を本新株予約権付社債の所持人に行ったうえ、平成19年7月30日以降平成21年7月29日までいつでも、本社買戻高全額（一部は不可）を本社買戻額面金額で償還することができる。

前連結会計年度（自 平成15年2月1日 至 平成15年12月31日）

- 1 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、普通株式を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、前連結会計年度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 平成16年3月26日開催の定時株主総会特別決議に基づき、業績向上に対するインセンティブを高めるとともに優秀な人材を確保することを目的として、以下の要領で提出会社取締役及び従業員に対し、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく新株予約権の付与（ストックオプション）を行います。

株式の種類	普通株式
新株発行の予定株式数	2,500株
付与対象者	提出会社取締役および従業員
行使期間	平成18年4月1日から 平成23年3月31日まで

- (注) 発行価額については新株予約権発行日の属する月の前月の各日（終値のない日を除く。）における日本証券業協会における提出会社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）の平均値に1.05を乗じた金額（1円未満の端数は切り上げる。）とする予定であります。
なお、新株予約権の権利付与日等については、平成16年3月26日以後に開催される提出会社取締役会において決議する予定であります。

1 契約及び販売の状況

(1) 契約実績

分譲事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)				当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数 (戸)	金額 (千円)	物件戸数 (戸)	金額 (千円)	物件戸数 (戸)	金額 (千円)	物件戸数 (戸)	金額 (千円)
中高層住宅	499	15,469,960	544	17,971,530	735	22,974,972	730	22,239,249
分譲戸建住宅他	10	371,477	2	83,075	54	1,278,937	26	594,027
計	509	15,841,437	546	18,054,605	789	24,253,909	756	22,833,277

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 販売実績

販売実績は次のとおりであります。

区分	前中間連結会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)				当中間連結会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)			
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (千円)	前年 同期比 (%)
分譲事業	ネバーランド 茨木	81	2,644,124		レガリア	114	3,871,838	
	ネバーランド 甲東園 番館 番館	63	2,151,030		ネバーランド箕面	67	3,163,724	
	ネバーランド 御所南	49	1,709,431		ネバーランド桂	73	2,485,213	
	ネバーランド 豊中ロマンテ	19	530,139		ネバーランド 武蔵新城	67	2,124,225	
	ネバーランド 垂水霞ヶ丘	11	354,821		ネバーランド伏見 コンフォレスト	75	2,080,966	
	レース緑地公園 アロマガーデン	7	178,487		ネバーランド 明石公園	68	1,899,857	
	ネバーランド 池田	4	109,975		ネバーランド 日野駅前	45	1,406,430	
	その他	10	286,642		その他	105	3,059,698	
	分譲戸建住宅他	8	288,402		分譲戸建住宅他	44	1,054,798	
	小計	252	8,253,055	146.2	小計	658	21,146,753	256.2
不動産企画 販売事業	小計		838,832	776.3	小計		2,347,133	279.8
不動産関連業務 受託事業	小計				小計		84,933	
その他事業	小計		472,167	428.3	小計		597,440	126.5
	合計		9,564,055	145.5	合計		24,176,261	252.8

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

平成16年12月期 個別中間財務諸表の概要

平成16年8月27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 取締役社長
 氏名 直江 啓文
 問い合わせ先役職名 専務取締役
 責任者氏名 河内 英聡
 決算取締役会開催日 平成16年8月27日
 中間配当支払開始日

登録銘柄
 本社所在都道府県 東京都

TEL (03) 5512-7020

中間配当制度の有無 有
 単元株制度採用の有無 無

1. 16年6月中間期の業績(平成16年1月1日~平成16年6月30日)
 平成15年4月25日開催の定時株主総会において決算日を1月31日から12月31日に変更したため、前中間期は平成15年7月末日、当中間期は平成16年6月末日となっております。また、15年12月期は11ヶ月決算となっております。

(1) 経営成績 (百万円未満の金額は切り捨てて表示しております)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年6月中間期	21,994	(148.9)	1,858	(4,332.8)	1,496	(-)
15年7月中間期	8,835	(41.3)	41	(88.7)	207	(-)
15年12月期	20,198		1,601		1,126	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16年6月中間期	874	(-)	18,473	77	16,348	56
15年7月中間期	127	(-)	9,217	07		
15年12月期	652		45,043	93	42,814	43

(注)1. 期中平均株式数 16年6月中間期 47,342株 15年7月中間期 13,853株 15年12月期 13,935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、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率
 4. 平成16年2月20日付けで1:3の株式分割をしております。

(2) 配当状況

	1株当たり中間配当金		1株当たり年間配当金	
	円	銭	円	銭
16年6月中間期	0	00		
15年7月中間期	0	00		
15年12月期			2,500	00

(注) 15年12月期 年間配当金の内訳
 普通配当 2,500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
16年6月中間期	31,470	8,926	28.4	170,389 83
15年7月中間期	26,455	3,911	14.8	282,387 25
15年12月期	33,669	4,771	14.2	342,392 69

(注)1. 期末発行済株式数 16年6月中間期 52,413株 15年7月中間期 13,854株 15年12月期 14,119株
 2. 期末自己株式数 16年6月中間期 22株 15年7月中間期 1株 15年12月期 1株
 3. 平成16年2月20日付けで1:3の株式分割をしております。

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	
				期末	
通期	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
	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) 43,056円36銭

なお、平成16年2月20日付けで1:3の株式分割をしております。上記1株当たり予想当期純利益は、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.中間財務諸表等

(1) 中間財務諸表

中間貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前中間会計期間末 (平成15年7月31日現在)		当中間会計期間末 (平成16年6月30日現在)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成15年12月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
(資 産 の 部)		%		%		%
流 動 資 産						
1. 現 金 及 び 預 金 2	2,939,292		4,988,810		5,959,683	
2. 売 掛 金	92,747		12,041		178,720	
3. た な 卸 資 産 2	14,042,352		16,974,727		19,997,098	
4. 前 払 費 用	1,878,961		1,630,408		2,169,759	
5. 短 期 貸 付 金	2,862,000		-		1,186,000	
6. 未 収 法 人 税 等	-		-		157,639	
7. 立 替 金	-		2,251,219		424,578	
8. そ の 他	756,181		747,216		419,138	
貸 倒 引 当 金	2,958		4,827		5,222	
流 動 資 産 合 計	22,568,577	85.3	26,599,595	84.5	30,487,397	90.5
固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産 1.2	1,013,925	3.8	974,367	3.1	993,023	2.9
2. 無 形 固 定 資 産	28,897	0.1	32,746	0.1	27,842	0.1
3. 投 資 そ の 他 の 資 産						
(1) 投 資 有 価 証 券	-		1,876,779		456,691	
(2) そ の 他 2	2,843,885		2,002,290		1,705,022	
貸 倒 引 当 金	-		15,000		-	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	2,843,885	10.8	3,864,069	12.3	2,161,713	6.5
固 定 資 産 合 計	3,886,709	14.7	4,871,183	15.5	3,182,578	9.5
資 産 合 計	26,455,286	100.0	31,470,778	100.0	33,669,975	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	前中間会計期間末 (平成15年7月31日現在)		当中間会計期間末 (平成16年6月30日現在)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成15年12月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
(負 債 の 部)		%		%		%
流 動 負 債						
1. 短 期 借 入 金 2	2,807,960		3,689,700		2,339,800	
2. 1年以内返済予定長期借入金 2	11,439,673		11,155,295		14,386,011	
3. 1年以内償還予定社債	-		100,000		100,000	
4. コマ-シャル・ペ-パー	-		200,000		200,000	
5. 未 払 金	216,414		107,164		229,390	
6. 未 払 法 人 税 等	1,220		731,420		-	
7. 前 受 金	1,743,084		1,641,215		2,101,014	
8. そ の 他	99,909		128,111		140,677	
流 動 負 債 合 計	16,308,261	61.6	17,752,907	56.4	19,496,893	57.9
固 定 負 債						
1. 社 債	220,000		274,000		2,820,000	
2. 長 期 借 入 金 2	5,818,706		3,458,978		6,038,345	
3. そ の 他	196,408		1,057,999		543,514	
固 定 負 債 合 計	6,235,114	23.6	4,790,977	15.2	9,401,859	27.9
負 債 合 計	22,543,375	85.2	22,543,884	71.6	28,898,752	85.8
(資 本 の 部)						
資 本 金	896,955	3.4	2,166,249	6.9	912,192	2.7
資 本 剰 余 金						
1. 資 本 準 備 金	951,175		2,220,469		966,412	
資 本 剰 余 金 合 計	951,175	3.6	2,220,469	7.0	966,412	2.9
利 益 剰 余 金						
1. 利 益 準 備 金	10,742		10,742		10,742	
2. 任 意 積 立 金	2,100,000		2,680,000		2,100,000	
3. 中間(当期)未処分利益又は中間未処理損失()	60,349		954,317		720,019	
利 益 剰 余 金 合 計	2,050,392	7.8	3,645,059	11.6	2,830,761	8.4
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	13,806	0.0	903,381	2.9	62,275	0.2
自 己 株 式	418	0.0	8,265	0.0	418	0.0
資 本 合 計	3,911,910	14.8	8,926,893	28.4	4,771,223	14.2
負 債 ・ 資 本 合 計	26,455,286	100.0	31,470,778	100.0	33,669,975	100.0

中間損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前中間会計期間		当中間会計期間		前事業年度の 要約損益計算書	
		〔自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日〕		〔自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30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	百分比
			%		%		%
売 上 高		8,835,869	100.0	21,994,520	100.0	20,198,529	100.0
売 上 原 価	5	7,241,676	82.0	17,212,751	78.3	15,353,366	76.0
売 上 総 利 益		1,594,193	18.0	4,781,769	21.7	4,845,162	24.0
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	5	1,552,267	17.5	2,923,296	13.3	3,243,312	16.1
営 業 利 益		41,925	0.5	1,858,472	8.4	1,601,849	7.9
営 業 外 収 益	1	68,797	0.8	52,809	0.2	203,440	1.0
営 業 外 費 用	2	317,889	3.6	415,261	1.8	678,361	3.3
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 ()		207,165	2.3	1,496,020	6.8	1,126,928	5.6
特 別 利 益	3	1,090	0.0	46,875	0.2	16,767	0.1
特 別 損 失	4	159	0.0	23,500	0.1	159	0.0
税引前中間(当期)純利益又は中間純損失()		206,234	2.3	1,519,396	6.9	1,143,536	5.7
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		1,761	0.0	732,515	3.3	373,528	1.9
法 人 税 等 調 整 額		80,311	0.9	87,712	0.4	117,322	0.6
中 間 (当 期) 純 利 益 又 は 中 間 純 損 失 ()		127,684	1.4	874,593	4.0	652,684	3.2
前 期 繰 越 利 益		67,334		79,724		67,334	
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益 又 は 未 処 理 損 失 ()		60,349		954,317		720,019	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

期別 項目	前中間会計期間 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30日)	前事業年度 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年12月31日)
1 資産の評価基準及び 評価方法	<p>(1)有価証券 (イ) 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>(ロ) その他有価証券 時価のあるもの 中間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</p> <p>(2)デリバティブ 時価法</p> <p>(3)たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法によっ ております。 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)有価証券 (イ) 子会社株式及び関連会社株式 同 左</p> <p>(ロ) その他有価証券 時価のあるもの 同 左</p> <p>時価のないもの 同 左</p> <p>(2)デリバティブ 同 左</p> <p>(3)たな卸資産 販売用不動産 同 左</p> <p>仕掛販売用不動産 同 左</p>	<p>(1)有価証券 (イ) 子会社株式及び関連会社株式 同 左</p> <p>(ロ) 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 同 左</p> <p>(2)デリバティブ 同 左</p> <p>(3)たな卸資産 販売用不動産 同 左</p> <p>仕掛販売用不動産 同 左</p>
2 固定資産の減価償却 の方法	<p>(イ)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>(ロ)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>(イ)有形固定資産 同 左</p> <p>(ロ)無形固定資産 同 左</p>	<p>(イ)有形固定資産 同 左</p> <p>(ロ)無形固定資産 同 左</p>
3 引当金の計上基準	<p>(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あり ます。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同 左</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同 左</p>
4 リース取引の処理方 法	<p>リース物件の所有権が借主 に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース 取引については、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>同 左</p>	<p>同 左</p>

期 別 項 目	前中間会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)	前事業年度 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年12月31日)
5 ヘッジ会計の方法	<p>(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 キャップ取引および金利 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 により判断しております。</p>	<p>(イ)ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(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</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同 左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p>	<p>(イ)ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(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</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同 左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同 左</p>
6 その他中間財務諸表 (財務諸表)作成のた めの基本となる重要 な事項	<p>(1)消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税 抜方式によっております。 尚、控除対象外消費税等は、 当中間会計期間の費用として 処理しております。</p> <p>(2) 改正中間財務諸表等規則 中間財務諸表等規則の改 正に伴い、当中間会計期間 における中間貸借対照表の 資本の部については、改正 後の中間財務諸表等規則に より作成しております。</p>	<p>(1)消費税等の会計処理 同 左</p> <p>(2) _____</p>	<p>(1)消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税 抜方式によっております。 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。</p> <p>(2) 改正財務諸表等規則 財務諸表等規則の改正によ り、当事業年度における貸借 対照表の資本の部について は、改正後の財務諸表等規則 により作成しております。</p>

(表示方法の変更)

<p>前中間会計期間 (自 平成15年2月 1日) (至 平成15年7月31日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成16年1月 1日) (至 平成16年6月30日)</p>
<p>(中間貸借対照表) (1) 前中間会計期間において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金」(前中間会計期間658,000千円)については、資産総額の100分の5超となりましたので、当中間会計期間より区分掲記しております。</p>	<p>(中間貸借対照表) (1) 前中間会計期間において流動資産に区分掲記しておりました「短期貸付金」は、金額的重要性が低いため、当中間会計期間より流動資産の「その他」に含めて記載しております。なお、当中間会計期間の流動資産の「その他」に含まれる「短期貸付金」は、316,000千円であります。 (2) 前中間会計期間において流動資産の「その他」に含めて記載しておりました「立替金」につきましては、資産総額の100分の5超となりましたので、当中間会計期間より区分掲記しております。なお、前中間会計期間の流動資産の「その他」に含まれる「立替金」は54,640千円であります。 (3) 前中間会計期間において固定資産の「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「投資有価証券」につきましては、資産総額の100分の5超となりましたので、当中間会計期間より区分掲記しております。なお、前中間会計期間の固定資産の「投資その他の資産」の「その他」に含まれる「投資有価証券」は589,537千円であります。</p>

注 記 事 項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成15年7月31日)	当中間会計期間末 (平成16年6月30日)	前事業年度末 (平成15年12月31日)																												
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 110,007千円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 149,230千円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 129,112千円</p>																												
<p>2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産)</p> <p>たな卸資産 12,764,745千円 有形固定資産 943,380千円 計 13,708,126千円</p>	<p>2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産)</p> <p>たな卸資産 12,758,790千円 有形固定資産 919,740千円 計 13,678,530千円</p>	<p>2 担保に供している資産及び対応債務 (担保提供資産)</p> <p>たな卸資産 16,036,729千円 有形固定資産 932,000千円 計 16,968,730千円</p>																												
<p>(対応債務)</p> <p>短期借入金 524,500千円 長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む) 15,442,728千円 計 15,967,228千円</p>	<p>(対応債務)</p> <p>短期借入金 1,344,000千円 長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む) 13,645,809千円 計 14,989,809千円</p>	<p>(対応債務)</p> <p>短期借入金 77,500千円 長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む) 19,128,800千円 計 19,206,300千円</p>																												
<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、保証金15,000千円を東京法務局に供託しております。</p>	<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、保証金15,000千円を東京法務局に供託しております。また、連結子会社(株)イー・スタートの金融機関からの借入金の担保として提出会社定期預金600,000千円を差入れております。</p>	<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、保証金15,000千円を東京法務局に供託しております。</p>																												
<p>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)エディコ・ホーレション</td> <td>2,570,000千円</td> </tr> <tr> <td>(株)エディコアーツ</td> <td>93,400千円</td> </tr> <tr> <td>昭和ハウジング販売(株)</td> <td>90,000千円</td> </tr> <tr> <td>(株)エディオライヴス</td> <td>50,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	(株)エディコ・ホーレション	2,570,000千円	(株)エディコアーツ	93,400千円	昭和ハウジング販売(株)	90,000千円	(株)エディオライヴス	50,000千円	<p>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)イー・スタート</td> <td>6,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>(株)エディコ・ホーレション</td> <td>2,395,000千円</td> </tr> <tr> <td>(株)エディコアーツ</td> <td>45,000千円</td> </tr> <tr> <td>(株)エディオライヴス</td> <td>28,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	(株)イー・スタート	6,000,000千円	(株)エディコ・ホーレション	2,395,000千円	(株)エディコアーツ	45,000千円	(株)エディオライヴス	28,000千円	<p>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)エディコ・ホーレション</td> <td>1,531,000千円</td> </tr> <tr> <td>(株)エディコアーツ</td> <td>148,743千円</td> </tr> <tr> <td>(株)エディオライヴス</td> <td>39,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	(株)エディコ・ホーレション	1,531,000千円	(株)エディコアーツ	148,743千円	(株)エディオライヴス	39,000千円
保証先	金額																													
(株)エディコ・ホーレション	2,570,000千円																													
(株)エディコアーツ	93,400千円																													
昭和ハウジング販売(株)	90,000千円																													
(株)エディオライヴス	50,000千円																													
保証先	金額																													
(株)イー・スタート	6,000,000千円																													
(株)エディコ・ホーレション	2,395,000千円																													
(株)エディコアーツ	45,000千円																													
(株)エディオライヴス	28,000千円																													
保証先	金額																													
(株)エディコ・ホーレション	1,531,000千円																													
(株)エディコアーツ	148,743千円																													
(株)エディオライヴス	39,000千円																													

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30日)	前事業年度 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年12月31日)
1 営業外収益の主要項目 受取利息 34,693千円 解約違約金 22,559千円 収入 2 営業外費用の主要項目 支払利息 314,085千円 ————— ————— 5 減価償却実施額 有形固定資産 23,939千円 無形固定資産 3,779千円	1 営業外収益の主要項目 受取利息 10,881千円 解約違約金 22,162千円 収入 2 営業外費用の主要項目 支払利息 378,548千円 3 特別利益の主要項目 投資有価証券 41,981千円 売却益 4 特別損失の主要項目 貸倒引当金繰 入額 19,500千円 5 減価償却実施額 有形固定資産 20,117千円 無形固定資産 4,844千円	1 営業外収益の主要項目 受取利息 148,685千円 解約違約金 20,575千円 収入 2 営業外費用の主要項目 支払利息 645,080千円 3 特別利益の主要項目 投資有価証券 16,767千円 売却益 ————— 5 減価償却実施額 有形固定資産 44,115千円 無形固定資産 7,011千円

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成16年1月 1日 至 平成16年6月30日)	前事業年度 (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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>中間期末 残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定資産 (その他)</td> <td>16,989</td> <td>6,923</td> <td>10,066</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,989</td> <td>6,923</td> <td>10,066</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>3,447千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,759千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,207千円</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 border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,723千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,698千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>30千円</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います。</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、利息法によっています。</p>		取得 価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	中間期末 残高 相当額 (千円)	有形				固定資産 (その他)	16,989	6,923	10,066	合計	16,989	6,923	10,066	1年以内	3,447千円	1年超	6,759千円	合計	10,207千円	支払リース料	1,723千円	減価償却費相当額	1,698千円	支払利息相当額	30千円	<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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>中間期末 残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置</td> <td>678,629</td> <td>79,173</td> <td>599,455</td> </tr> <tr> <td>有形固定 資産(そ の他)</td> <td>9,773</td> <td>5,701</td> <td>4,072</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>688,403</td> <td>84,874</td> <td>603,528</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>134,476千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>472,199千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>606,675千円</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 border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>71,903千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>68,840千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>5,530千円</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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">未経過リース料中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>132,460千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>469,933千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>602,393千円</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中間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>		取得 価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	中間期末 残高 相当額 (千円)	機械装置	678,629	79,173	599,455	有形固定 資産(そ の他)	9,773	5,701	4,072	合計	688,403	84,874	603,528	1年以内	134,476千円	1年超	472,199千円	合計	606,675千円	支払リース料	71,903千円	減価償却費相当額	68,840千円	支払利息相当額	5,530千円	未経過リース料中間期末残高相当額		1年以内	132,460千円	1年超	469,933千円	合計	602,393千円	<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 border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置</td> <td>678,629</td> <td>11,310</td> <td>667,318</td> </tr> <tr> <td>有形固定 資産(そ の他)</td> <td>9,773</td> <td>4,723</td> <td>5,049</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>688,403</td> <td>16,034</td> <td>672,368</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>133,321千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>539,727千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>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 border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>14,177千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>13,482千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">未経過リース料期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>131,339千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>536,444千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>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>		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)	機械装置	678,629	11,310	667,318	有形固定 資産(そ の他)	9,773	4,723	5,049	合計	688,403	16,034	672,368	1年以内	133,321千円	1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年以内	131,339千円	1年超	536,444千円	合計	667,784千円
	取得 価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	中間期末 残高 相当額 (千円)																																																																																																			
有形																																																																																																						
固定資産 (その他)	16,989	6,923	10,066																																																																																																			
合計	16,989	6,923	10,066																																																																																																			
1年以内	3,447千円																																																																																																					
1年超	6,759千円																																																																																																					
合計	10,207千円																																																																																																					
支払リース料	1,723千円																																																																																																					
減価償却費相当額	1,698千円																																																																																																					
支払利息相当額	30千円																																																																																																					
	取得 価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	中間期末 残高 相当額 (千円)																																																																																																			
機械装置	678,629	79,173	599,455																																																																																																			
有形固定 資産(そ の他)	9,773	5,701	4,072																																																																																																			
合計	688,403	84,874	603,528																																																																																																			
1年以内	134,476千円																																																																																																					
1年超	472,199千円																																																																																																					
合計	606,675千円																																																																																																					
支払リース料	71,903千円																																																																																																					
減価償却費相当額	68,840千円																																																																																																					
支払利息相当額	5,530千円																																																																																																					
未経過リース料中間期末残高相当額																																																																																																						
1年以内	132,460千円																																																																																																					
1年超	469,933千円																																																																																																					
合計	602,393千円																																																																																																					
	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)																																																																																																			
機械装置	678,629	11,310	667,318																																																																																																			
有形固定 資産(そ の他)	9,773	4,723	5,049																																																																																																			
合計	688,403	16,034	672,368																																																																																																			
1年以内	133,321千円																																																																																																					
1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年以内	131,339千円																																																																																																					
1年超	536,444千円																																																																																																					
合計	667,784千円																																																																																																					
<p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>4,099千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,944千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,044千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	4,099千円	1年超	1,944千円	合計	6,044千円	<p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>3,918千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,097千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,016千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	3,918千円	1年超	1,097千円	合計	5,016千円	<p>2 オペレーティング・リース取引 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>3,213千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>633千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,847千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	3,213千円	1年超	633千円	合計	3,847千円																																																																																		
1年以内	4,099千円																																																																																																					
1年超	1,944千円																																																																																																					
合計	6,044千円																																																																																																					
1年以内	3,918千円																																																																																																					
1年超	1,097千円																																																																																																					
合計	5,016千円																																																																																																					
1年以内	3,213千円																																																																																																					
1年超	633千円																																																																																																					
合計	3,847千円																																																																																																					

(有価証券関係)

前中間会計期間末(平成15年7月31日現在)及び当中間会計期間末(平成16年6月30日現在)ならびに前事業年度末(平成15年12月31日現在)において、時価のある子会社株式及び関連会社株式は所有しておりません。

(1株当たり情報)

当社は中間連結財務諸表を作成していますので、中間財務諸表等規則第52条の2第5項に基づき、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

前中間会計期間(自平成15年2月1日至平成15年7月31日)

該当事項はありません。

当中間会計期間(自平成16年1月1日至平成16年6月30日)

平成16年7月13日開催の当社取締役会において、平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の発行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。

発行総額	5,000,000千円
発行価額	額面金額の100%
募集価格	額面金額の102.5%
償還価額	額面金額の100%
利率	利息は付さない。
償還期限	平成21年7月30日
払込期日及び発行日	平成16年7月30日
資金用途	事業用地取得資金等
担保又は保証	なし
発行する新株予約権の総数	1,000個
新株予約権の行使請求期間	平成16年8月6日から平成21年7月16日の銀行営業終了時(スイス時間)まで。
新株予約権の行使に際して払込をなすべき額	新株予約権1個の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。
繰上償還条項	日本証券業協会が公表する当社普通株式の最終価格(なお、当社普通株式が日本の証券取引所に上場された場合には、主たる取引所の終値、以下「最終価格」という。)のある30連続取引日の各日の最終価格が、当該30日間の各取引日に適用のある本新株予約権付社債の転換価額の130%以上となった場合、当社は当該30取引日の最終日から15日以内にDaiwa Securities SMBC Europe Limited, London, Geneva Branch に通知をし、当該30取引日の最終日から30日以内に30日以上60日以内の事前の償還通知を本新株予約権付社債の所持人に行ったうえ、平成19年7月30日以降平成21年7月29日までいつでも、本社債残高全額(一部は不可)を本社債額面金額で償還することができる。

前事業年度（自 平成15年2月1日 至 平成15年12月31日）

1 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 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の次のとおりであります。

前事業年度	当事業年度
1株当たり純資産 98,289円11銭	1株当たり純資産 114,130円90銭
1株当たり当期純利益 31,996円61銭	1株当たり当期純利益 15,014円64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、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

2 平成16年3月26日開催の定時株主総会特別決議に基づき、業績向上に対するインセンティブを高めるとともに優秀な人材を確保することを目的として、以下の要領で当社取締役及び従業員に対し、商法第280条/20及び第280条/21の規定に基づく新株予約権の付与(ストックオプション)を行います。

株式の種類 普通株式
新規発行の予定株式数 2,500株
付与対象者 当社取締役および従業員
行使期間 平成18年4月1日から
平成23年3月31日まで

(注)発行価額については新株予約権発行日の属する月の前月の各日（終値のない日を除く。）における日本証券業協会における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）の平均値に1.05を乗じた金額(1円未満の端数は切り上げる。)とする予定であります。

なお、新株予約権の権利付与日については、平成16年3月26日以後に開催される当社取締役会において決議する予定であります。