

平成17年6月期 個別中間財務諸表の概要



平成17年2月15日

会社名 東新住建株式会社

上場取引所 JASDAQ

コード番号 1754

本社所在都道府県 愛知県

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

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 深川 堅治

問い合わせ先 責任者役職名 常務取締役

氏名 飯野 磨

TEL(0587)23-0011

決算取締役会開催日 平成17年2月15日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 -

単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1. 16年12月中間期の業績(平成16年7月1日~平成16年12月31日)

(1) 経営成績

(注) 記載金額は百万円未満を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12月中間期	27,687	(18.5)	△77	(-)	△359	(-)
15年12月中間期	23,358	(41.1)	647	(155.4)	388	(162.8)
16年6月期	56,387		2,472		1,935	

	中間(当期)純利益		1株当たり 中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
16年12月中間期	△319	(-)	△49	58
15年12月中間期	211	(390.1)	49	22
16年6月期	964		144	39

(注)① 期中平均株式数 16年12月中間期 6,436,612株 15年12月中間期 4,289,540株 16年6月期 6,434,135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

(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12月中間期	0	00	—	—
15年12月中間期	0	00	—	—
16年6月期	—	—	20	00

(3) 財政状態

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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12月中間期	47,583		3,795		8.0	589	57	
15年12月中間期	37,947		3,521		9.3	821	03	
16年6月期	39,924		4,272		10.7	658	64	

(注)① 期末発行済株式数 16年12月中間期 6,437,210株 15年12月中間期 4,289,540株 16年6月期 6,433,460株

② 期末自己株式数 16年12月中間期 1,790株 15年12月中間期 460株 16年6月期 1,540株

1. 17年6月期の業績予想(平成16年7月1日~平成17年6月30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
	63,940	2,200	1,080	20	00
				20	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 162円34銭

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、今後様々な要因により予想数値と異なることがあります。上記業績予想に関する事項は、添付資料の7ページをご参照ください。

6. 個別中間財務諸表等

(1). 中間貸借対照表

(単位:千円)

科目	期別 前中間会計期間末 (平成15年12月31日)		当中間会計期間末 (平成16年12月31日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成16年6月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%		%
I. 流動資産						
1. 現金預金	6,119,906		8,770,679		8,979,817	
2. 受取手形	—		—		1,008	
3. 完成工事未収入金	508,364		546,769		869,257	
4. 分譲不動産売掛金	2,087,593		186,172		773,398	
5. 分譲用不動産 ※2	6,230,501		6,000,650		8,222,687	
6. 未成工事支出金	495,857		545,938		466,200	
7. 分譲不動産仕掛品 ※2	16,489,606		24,541,887		14,119,659	
8. 材料貯蔵品	105,638		250,407		123,303	
9. その他 ※6	1,492,496		2,012,004		1,616,287	
貸倒引当金	△8,030		△26,723		△14,404	
流動資産合計	33,521,934	88.3	42,827,787	90.0	35,157,215	88.1
II. 固定資産						
1. 有形固定資産 ※1						
(1) 建物 ※2	938,786		1,244,922		1,037,072	
(2) 土地 ※2	1,957,126		2,019,509		2,019,509	
(3) その他 ※2	322,585		232,537		469,275	
有形固定資産合計	3,218,498	8.5	3,496,969	7.3	3,525,857	8.8
2. 無形固定資産	66,133	0.2	92,177	0.2	61,682	0.2
3. 投資その他の資産	1,183,339		1,213,367		1,229,298	
貸倒引当金	△42,202		△46,916		△49,806	
投資その他の資産合計	1,141,136	3.0	1,166,450	2.5	1,179,491	2.9
固定資産合計	4,425,768	11.7	4,755,596	10.0	4,767,031	11.9
資産合計	37,947,702	100.0	47,583,383	100.0	39,924,247	100.0

(単位:千円)

科目	期別 前中間会計期間末 (平成15年12月31日)		期別 当中間会計期間末 (平成16年12月31日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成16年6月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%		%
I. 流動負債						
1. 支払手形	3,376,823		3,544,999		5,376,009	
2. 工事未払金	5,390,113		5,537,446		5,190,290	
3. 買掛金	116,009		138,291		172,270	
4. 短期借入金 ※ 2,5	18,756,557		23,090,950		16,107,013	
5. 1年内返済予定 長期借入金 ※2	892,900		795,110		719,900	
6. 1年内償還予定社債	40,000		1,050,000		890,000	
7. 未払法人税等	82,724		22,727		1,030,148	
8. 未成工事受入金	732,691		903,830		693,790	
9. 分譲不動産前受金	188,209		374,444		349,405	
10. 完成工事補償引当金	66,876		102,909		96,412	
11. 賞与引当金	135,825		157,748		153,265	
12. その他 ※6	1,966,401		1,776,296		2,424,607	
流動負債合計	31,745,131	83.6	37,494,752	78.8	33,203,113	83.2
II. 固定負債						
1. 社債	990,000		540,000		120,000	
2. 長期借入金 ※2	435,350		4,415,690		1,009,650	
3. 退職給付引当金	149,915		179,961		162,217	
4. 役員退職慰労引当金	279,246		307,971		287,878	
5. その他	826,229		849,798		869,072	
固定負債合計	2,680,741	7.1	6,293,420	13.2	2,448,819	6.1
負債合計	34,425,872	90.7	43,788,173	92.0	35,651,932	89.3
(資本の部)						
I. 資本金	600,000	1.6	601,592	1.3	600,000	1.5
II. 資本剰余金						
1. 資本準備金	6,780		8,370		6,780	
資本剰余金合計	6,780	0.0	8,370	0.0	6,780	0.0
III. 利益剰余金						
1. 利益準備金	143,220		143,220		143,220	
2. 任意積立金	2,200,000		2,400,000		2,200,000	
3. 中間(当期)未処分利益	563,726		633,822		1,316,593	
利益剰余金合計	2,906,946	7.7	3,177,042	6.7	3,659,813	9.2

(単位:千円)

科目	前中間会計期間末 (平成15年12月31日)		当中間会計期間末 (平成16年12月31日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成16年6月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
IV. その他有価証券 評価差額金	8,394	0.0	10,352	0.0	7,465	0.0
V. 自己株式	△289	△0.0	△2,145	△0.0	△1,744	△0.0
資本合計	3,521,830	9.3	3,795,210	8.0	4,272,314	10.7
負債資本合計	37,947,702	100.0	47,583,383	100.0	39,924,247	100.0

(2).中間損益計算書

(単位:千円)

科目	期別 前中間会計期間 〔平成15年7月1日から 平成15年12月31日まで〕		当中間会計期間 〔平成16年7月1日から 平成16年12月31日まで〕		前事業年度の 要約損益計算書 〔平成15年7月1日から 平成16年6月30日まで〕	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
		%		%		%
I. 売上高						
1. 完成工事高	2,963,227		3,899,422		7,885,200	
2. 分譲不動産売上高	19,063,022		22,268,964		45,729,082	
3. 兼業事業売上高	1,332,265		1,518,654		2,773,509	
売上高計	23,358,514	100.0	27,687,040	100.0	56,387,792	100.0
II. 売上原価						
1. 完成工事原価	2,433,037		3,267,275		6,621,521	
2. 分譲不動産売上原価	15,715,406		19,325,855		37,557,369	
3. 兼業事業売上原価	1,368,950		1,548,344		2,859,947	
売上原価計	19,517,394	83.6	24,141,475	87.2	47,038,838	83.4
売上総利益						
完成工事総利益	530,189		632,146		1,263,678	
分譲不動産総利益	3,347,615		2,943,108		8,171,712	
兼業事業総損失	36,684		29,690		86,438	
売上総利益計	3,841,120	16.4	3,545,565	12.8	9,348,953	16.6
III. 販売費及び 一般管理費	3,193,196	13.6	3,623,052	13.1	6,876,229	12.2
営業利益 (又は営業損失)	647,923	2.8	△77,487	△0.3	2,472,724	4.4
IV. 営業外収益 ※1	58,848	0.3	58,174	0.2	137,443	0.2
V. 営業外費用 ※2	318,655	1.4	339,716	1.2	674,710	1.2
経常利益 (又は経常損失)	388,116	1.7	△359,029	△1.3	1,935,456	3.4
VI. 特別利益 ※3	157	0.0	157	0.0	742	0.0
VII. 特別損失 ※4	5,630	0.1	105,323	0.4	33,221	0.0
税引前中間(当期)純 利益(又は税引前 中間純損失)	382,643	1.6	△464,196	△1.7	1,902,977	3.4
法人税、住民税 及び事業税	68,988	0.3	1,822	0.0	1,097,812	1.9
法人税等調整額	102,516	0.4	△146,916	△0.5	△158,841	△0.2
中間(当期)純利益 (又は中間純損失)	211,138	0.9	△319,102	△1.2	964,006	1.7
前期繰越利益	352,587		952,924		352,587	
中間(当期) 未処分利益	563,726		633,822		1,316,593	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	期別 前 中 間 会 計 期 間 〔平成 15 年 7 月 1 日から 平成 15 年 12 月 31 日まで〕	当 中 間 会 計 期 間 〔平成 16 年 7 月 1 日から 平成 16 年 12 月 31 日まで〕	前 事 業 年 度 〔平成 15 年 7 月 1 日から 平成 16 年 6 月 30 日まで〕
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>(2) 棚卸資産 分譲用不動産、未成工事支出金、分譲不動産仕掛品 個別法による原価法 原材料 移動平均法による原価法 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式 同左 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</p> <p>(2) 棚卸資産 分譲用不動産、未成工事支出金、分譲不動産仕掛品 同左 原材料 同左 貯蔵品 同左</p>	<p>(1) 有価証券 子会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 同左</p> <p>(2) 棚卸資産 分譲用不動産、未成工事支出金、分譲不動産仕掛品 同左 原材料 同左 貯蔵品 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成 10 年 4 月 1 日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)は、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物 2年～50年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左</p>

項目	期別 前 中 間 会 計 期 間 〔平成15年7月1日から 平成15年12月31日まで〕	当 中 間 会 計 期 間 〔平成16年7月1日から 平成16年12月31日まで〕	前 事 業 年 度 〔平成15年7月1日から 平成16年6月30日まで〕
3. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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>(2) 完成工事補償引当金 完成工事に係る補償支出に備えるため、将来の見積補償額を計上しております。</p> <p>(3) 賞与引当金 従業員の賞与の支払いに備えるため、当中間会計期間に負担すべき支給見込額を計上しております。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 なお、会計基準変更時差異(17,933千円)については、3年による按分額を費用処理しております。 また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく中間会計期間末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 完成工事補償引当金 同左</p> <p>(3) 賞与引当金 同左</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 なお、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により、翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 同左</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 完成工事補償引当金 同左</p> <p>(3) 賞与引当金 従業員の賞与の支払いに備えるため、当事業年度に負担すべき支給見込額を計上しております。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により、翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>

項目	期別 前中間会計期間 〔平成15年7月1日から 平成15年12月31日まで〕	当中間会計期間 〔平成16年7月1日から 平成16年12月31日まで〕	前事業年度 〔平成15年7月1日から 平成16年6月30日まで〕
	<p>(追加情報)</p> <p>役員退職慰労金の会計処理につき、従来は支出時に費用処理しており、前中間会計期間においても支出時に費用処理しておりましたが、前事業年度の下期において役員退職慰労金の内規が整備されたことから、役員の在任期間にわたって費用配分することにより、期間損益の適正化および財務内容の健全化を図るために、内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この結果、前中間会計期間に変更を行なった場合に比べ、前中間会計期間の税引前中間純利益は261,644千円多く計上されております。</p>		
4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	—————	—————
5. 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	同左
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	(1) 消費税等の会計処理 ① 税抜方式によっております。 ② 棚卸資産に係る控除対象外消費税等は、当中間期の期間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	(1) 消費税等の会計処理 ① 税抜方式によっております。 ② 棚卸資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

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12月31日)	当中間会計期間末 (平成16年12月31日)	前事業年度末 (平成16年6月30日)																																																																				
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 1,107,551 千円</p> <p>※2. 担保に供している資産およびこれに対応する債務は、次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table border="0"> <tr> <td>分譲用不動産</td> <td>2,083,191 千円</td> </tr> <tr> <td>分譲不動産仕掛品</td> <td>11,880,431</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>472,699</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>1,598,580</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産その他</td> <td>59,625</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>16,094,528</td> </tr> </table> <p>(注) 上記のうち、土地 75,539 千円が、関係会社である株式会社ブルーボックスの銀行借入の担保となっております。</p> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>17,077,657 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定 定長期借入金</td> <td>816,900</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>435,350</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,329,907</td> </tr> </table> <p>3. 債務保証</p> <p>(1) 関係会社の金融機関からの借入金に対し、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table border="0"> <tr> <td>株 式 会 社 ブルーボックス</td> <td>76,374 千円</td> </tr> </table> <p>(2) 住宅購入者に対する金融機関の融資について、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table border="0"> <tr> <td>住 宅 購 入 者</td> <td>3,407,500 千円</td> </tr> </table> <p>なお、住宅購入者に係る保証は、公的資金が実行されるまでの金融機関に対する一時的な債務保証であります。</p>	分譲用不動産	2,083,191 千円	分譲不動産仕掛品	11,880,431	建 物	472,699	土 地	1,598,580	有形固定資産その他	59,625	計	16,094,528	短期借入金	17,077,657 千円	1年内返済予定 定長期借入金	816,900	長期借入金	435,350	計	18,329,907	株 式 会 社 ブルーボックス	76,374 千円	住 宅 購 入 者	3,407,500 千円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 1,231,458 千円</p> <p>※2. 担保に供している資産およびこれに対応する債務は、次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table border="0"> <tr> <td>分譲用不動産</td> <td>1,971,265 千円</td> </tr> <tr> <td>分譲不動産仕掛品</td> <td>19,048,680</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>592,108</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>1,660,963</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>23,273,017</td> </tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>21,323,950 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定 定長期借入金</td> <td>464,350</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>3,845,500</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25,633,800</td> </tr> </table> <p>3. 債務保証</p> <p>(1) 関係会社の金融機関からの借入金に対し、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table border="0"> <tr> <td>株 式 会 社 ブルーボックス</td> <td>77,000 千円</td> </tr> </table> <p>(2) 住宅購入者に対する金融機関の融資について、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table border="0"> <tr> <td>住 宅 購 入 者</td> <td>2,129,000 千円</td> </tr> </table> <p>同左</p>	分譲用不動産	1,971,265 千円	分譲不動産仕掛品	19,048,680	建 物	592,108	土 地	1,660,963	計	23,273,017	短期借入金	21,323,950 千円	1年内返済予定 定長期借入金	464,350	長期借入金	3,845,500	計	25,633,800	株 式 会 社 ブルーボックス	77,000 千円	住 宅 購 入 者	2,129,000 千円	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 1,163,239 千円</p> <p>※2. 担保に供している資産およびこれに対応する債務は、次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table border="0"> <tr> <td>分譲用不動産</td> <td>3,025,168 千円</td> </tr> <tr> <td>分譲不動産仕掛品</td> <td>10,353,435</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td>455,914</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>1,660,963</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>15,495,482</td> </tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>15,465,613 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定 定長期借入金</td> <td>696,900</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,009,650</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>17,172,163</td> </tr> </table> <p>3. 債務保証</p> <p>(1) 関係会社の金融機関からの借入金に対し、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table border="0"> <tr> <td>株 式 会 社 ブルーボックス</td> <td>39,000 千円</td> </tr> </table> <p>(2) 住宅購入者に対する金融機関の融資について、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table border="0"> <tr> <td>住 宅 購 入 者</td> <td>3,906,960 千円</td> </tr> </table> <p>同左</p>	分譲用不動産	3,025,168 千円	分譲不動産仕掛品	10,353,435	建 物	455,914	土 地	1,660,963	計	15,495,482	短期借入金	15,465,613 千円	1年内返済予定 定長期借入金	696,900	長期借入金	1,009,650	計	17,172,163	株 式 会 社 ブルーボックス	39,000 千円	住 宅 購 入 者	3,906,960 千円
分譲用不動産	2,083,191 千円																																																																					
分譲不動産仕掛品	11,880,431																																																																					
建 物	472,699																																																																					
土 地	1,598,580																																																																					
有形固定資産その他	59,625																																																																					
計	16,094,528																																																																					
短期借入金	17,077,657 千円																																																																					
1年内返済予定 定長期借入金	816,900																																																																					
長期借入金	435,350																																																																					
計	18,329,907																																																																					
株 式 会 社 ブルーボックス	76,374 千円																																																																					
住 宅 購 入 者	3,407,500 千円																																																																					
分譲用不動産	1,971,265 千円																																																																					
分譲不動産仕掛品	19,048,680																																																																					
建 物	592,108																																																																					
土 地	1,660,963																																																																					
計	23,273,017																																																																					
短期借入金	21,323,950 千円																																																																					
1年内返済予定 定長期借入金	464,350																																																																					
長期借入金	3,845,500																																																																					
計	25,633,800																																																																					
株 式 会 社 ブルーボックス	77,000 千円																																																																					
住 宅 購 入 者	2,129,000 千円																																																																					
分譲用不動産	3,025,168 千円																																																																					
分譲不動産仕掛品	10,353,435																																																																					
建 物	455,914																																																																					
土 地	1,660,963																																																																					
計	15,495,482																																																																					
短期借入金	15,465,613 千円																																																																					
1年内返済予定 定長期借入金	696,900																																																																					
長期借入金	1,009,650																																																																					
計	17,172,163																																																																					
株 式 会 社 ブルーボックス	39,000 千円																																																																					
住 宅 購 入 者	3,906,960 千円																																																																					

前中間会計期間末 (平成 15 年 12 月 31 日)	当中間会計期間末 (平成 16 年 12 月 31 日)	前事業年度末 (平成 16 年 6 月 30 日)																		
<p>4. 一括借上契約及び空室保証契約に伴う偶発債務</p> <p>当社は、一括借上システム及び空室保証システムにより賃貸事業を行っております。一括借上契約及び空室契約の契約期間は概ね 10 年間であり、その間、借上家賃あるいは保証家賃の見直しもできる契約となっています。</p> <p>一括借上システムにより当社が将来支払う可能性のある家賃総額は、18,577,133 千円(603 件)であります。一括借上システムによる賃貸事業での将来の損益を合理的に見積もることはできませんが、当中間会計期間において借上家賃が受取賃貸料を上回る契約は 284 件あり、675,882 千円の借上家賃に対し、受取賃貸料は 583,167 千円となっております。</p> <p>空室保証システムによる賃貸事業での将来の損益を合理的に見積もることはできませんが、当中間会計期間において保証家賃の支払金額は、35,464 千円(67 件)、保証料の受取収入は、5,325 千円となっております。</p> <p>5. 当座貸越契約(借手側)</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約を締結しております。契約に基づく当中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="252 1563 593 1675"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>50,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>50,000</td> </tr> </table> <p>※6. 消費税等の取扱い</p> <p>仮払消費税等と仮受消費税等は、相殺のうえ流動資産の部の「その他」に含めて表示しております。</p>	当座貸越極度額	50,000 千円	借入実行残高	—	差引額	50,000	<p>4. 一括借上契約及び空室保証契約に伴う偶発債務</p> <p>当社は、一括借上システム及び空室保証システムにより賃貸事業を行っております。一括借上契約及び空室契約の契約期間は概ね 10 年間であり、その間、借上家賃あるいは保証家賃の見直しもできる契約となっています。</p> <p>一括借上システムにより当社が将来支払う可能性のある家賃総額は、19,494,126 千円(696 件)であります。一括借上システムによる賃貸事業での将来の損益を合理的に見積もることはできませんが、当中間会計期間において借上家賃が受取賃貸料を上回る契約は 234 件あり、515,819 千円の借上家賃に対し、受取賃貸料は 454,614 千円となっております。</p> <p>空室保証システムによる賃貸事業での将来の損益を合理的に見積もることはできませんが、当中間会計期間において保証家賃の支払金額は、24,583 千円(68 件)、保証料の受取収入は、5,617 千円となっております。</p> <p>※5. 当座貸越契約(借手側)</p> <p>当社は、運転資金および事業資金の効率的な調達を行うため取引銀行 3 行と当座貸越契約を締結しております。契約に基づく当中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="683 1563 1024 1675"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>1,526,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>870,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>656,000</td> </tr> </table> <p>※6. 消費税等の取扱い</p> <p>仮払消費税等と仮受消費税等は、相殺のうえ流動負債の部の「その他」に含めて表示しております。</p>	当座貸越極度額	1,526,000 千円	借入実行残高	870,000	差引額	656,000	<p>4. 一括借上契約及び空室保証契約に伴う偶発債務</p> <p>当社は、一括借上システム及び空室保証システムにより賃貸事業を行っております。一括借上契約及び空室保証契約の契約期間は概ね 10 年間であり、その間、借上家賃あるいは保証家賃の見直しもできる契約となっています。</p> <p>一括借上システムにより当社が将来支払う可能性のある家賃総額は、18,800,040 千円(645 件)であります。一括借上システムによる賃貸事業での将来の損益を合理的に見積もることはできませんが、当期において借上家賃が受取賃貸料を上回る契約は 325 件あり、1,481,949 千円の借上家賃に対し、受取賃貸料は 1,313,364 千円となっております。</p> <p>空室保証システムによる賃貸事業での将来の損益を合理的に見積もることはできませんが、当期において保証家賃の支払金額は、64,741 千円(69 件)、保証料の受取収入は、10,877 千円となっております。</p> <p>5. 当座貸越契約(借手側)</p> <p>当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約を締結しております。契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="1123 1563 1465 1675"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>50,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>50,000</td> </tr> </table> <p>6. _____</p>	当座貸越極度額	50,000 千円	借入実行残高	—	差引額	50,000
当座貸越極度額	50,000 千円																			
借入実行残高	—																			
差引額	50,000																			
当座貸越極度額	1,526,000 千円																			
借入実行残高	870,000																			
差引額	656,000																			
当座貸越極度額	50,000 千円																			
借入実行残高	—																			
差引額	50,000																			

(リース取引関係)

前 中 間 会 計 期 間 〔平成15年7月1日から 平成15年12月31日まで〕	当 中 間 会 計 期 間 〔平成16年7月1日から 平成16年12月31日まで〕	前 事 業 年 度 〔平成15年7月1日から 平成16年6月30日まで〕																																																																																																																		
<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">中間期末残 高相当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">千円</td> <td style="text-align: center;">千円</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産のその他</td> <td style="text-align: right;">104,010</td> <td style="text-align: right;">54,253</td> <td style="text-align: right;">49,757</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">120,902</td> <td style="text-align: right;">49,934</td> <td style="text-align: right;">70,968</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">224,913</td> <td style="text-align: right;">104,187</td> <td style="text-align: right;">120,725</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">年 内</td> <td style="text-align: right;">44,882</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">年 超</td> <td style="text-align: right;">75,843</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">120,725</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">23,190</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">23,190</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	中間期末残 高相当額		千円	千円	千円	有形固定資産のその他	104,010	54,253	49,757	無形固定資産	120,902	49,934	70,968	合計	224,913	104,187	120,725	1	年 内	44,882	千円	1	年 超	75,843			計	120,725		支払リース料	23,190	千円	減価償却費相当額	23,190		<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">中間期末残 高相当額</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">千円</td> <td style="text-align: center;">千円</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産のその他</td> <td style="text-align: right;">121,143</td> <td style="text-align: right;">60,656</td> <td style="text-align: right;">60,486</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">178,224</td> <td style="text-align: right;">71,950</td> <td style="text-align: right;">106,273</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">299,367</td> <td style="text-align: right;">132,607</td> <td style="text-align: right;">166,760</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">年 内</td> <td style="text-align: right;">54,191</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">年 超</td> <td style="text-align: right;">112,568</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">166,760</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">29,097</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">29,097</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	中間期末残 高相当額		千円	千円	千円	有形固定資産のその他	121,143	60,656	60,486	無形固定資産	178,224	71,950	106,273	合計	299,367	132,607	166,760	1	年 内	54,191	千円	1	年 超	112,568			計	166,760		支払リース料	29,097	千円	減価償却費相当額	29,097		<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期 末 残 高 相 当 額</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">千円</td> <td style="text-align: center;">千円</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産のその他</td> <td style="text-align: right;">127,004</td> <td style="text-align: right;">57,584</td> <td style="text-align: right;">69,420</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">159,484</td> <td style="text-align: right;">65,514</td> <td style="text-align: right;">93,969</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">286,488</td> <td style="text-align: right;">123,099</td> <td style="text-align: right;">163,389</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(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: center;">1</td> <td style="text-align: center;">年 内</td> <td style="text-align: right;">53,731</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">年 超</td> <td style="text-align: right;">109,657</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">163,389</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">48,872</td> <td style="text-align: center;">千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">48,872</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期 末 残 高 相 当 額		千円	千円	千円	有形固定資産のその他	127,004	57,584	69,420	無形固定資産	159,484	65,514	93,969	合計	286,488	123,099	163,389	1	年 内	53,731	千円	1	年 超	109,657			計	163,389		支払リース料	48,872	千円	減価償却費相当額	48,872	
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	中間期末残 高相当額																																																																																																																	
	千円	千円	千円																																																																																																																	
有形固定資産のその他	104,010	54,253	49,757																																																																																																																	
無形固定資産	120,902	49,934	70,968																																																																																																																	
合計	224,913	104,187	120,725																																																																																																																	
1	年 内	44,882	千円																																																																																																																	
1	年 超	75,843																																																																																																																		
	計	120,725																																																																																																																		
支払リース料	23,190	千円																																																																																																																		
減価償却費相当額	23,190																																																																																																																			
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	中間期末残 高相当額																																																																																																																	
	千円	千円	千円																																																																																																																	
有形固定資産のその他	121,143	60,656	60,486																																																																																																																	
無形固定資産	178,224	71,950	106,273																																																																																																																	
合計	299,367	132,607	166,760																																																																																																																	
1	年 内	54,191	千円																																																																																																																	
1	年 超	112,568																																																																																																																		
	計	166,760																																																																																																																		
支払リース料	29,097	千円																																																																																																																		
減価償却費相当額	29,097																																																																																																																			
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期 末 残 高 相 当 額																																																																																																																	
	千円	千円	千円																																																																																																																	
有形固定資産のその他	127,004	57,584	69,420																																																																																																																	
無形固定資産	159,484	65,514	93,969																																																																																																																	
合計	286,488	123,099	163,389																																																																																																																	
1	年 内	53,731	千円																																																																																																																	
1	年 超	109,657																																																																																																																		
	計	163,389																																																																																																																		
支払リース料	48,872	千円																																																																																																																		
減価償却費相当額	48,872																																																																																																																			

(有価証券関係)

前中間会計期間、当中間会計期間および前事業年度のいずれにおいても子会社株式および関連会社株式で時価のあるものはありません。

(重要な後発事象)

前 中 間 会 計 期 間 〔平成 15 年 7 月 1 日から 平成 15 年 12 月 31 日まで〕	当 中 間 会 計 期 間 〔平成 16 年 7 月 1 日から 平成 16 年 12 月 31 日まで〕	前 事 業 年 度 〔平成 15 年 7 月 1 日から 平成 16 年 6 月 30 日まで〕												
<p>(株式分割について)</p> <p>平成 15 年 11 月 25 日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>1. 平成 16 年 2 月 20 日をもって普通株式 1 株につき 1.5 株に分割します。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式 2,145,000 株</p> <p>(2) 分割方法 平成 15 年 12 月 31 日[ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成 15 年 12 月 30 日]最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1 株につき 1.5 株の割合をもって分割します。</p> <p>2. 配当起算日 平成 16 年 1 月 1 日</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間会計期間及び前事業年度における 1 株当たり情報並びに当期首に行われたと仮定した場合の当中間会計期間における 1 株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前 中 間 会 計 期 間</th> <th>当 中 間 会 計 期 間</th> <th>前 事 業 年 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 株当たり純資産額 456.55 円</td> <td>1 株当たり純資産額 547.35 円</td> <td>1 株当たり純資産額 526.90 円</td> </tr> <tr> <td>1 株当たり中間純利益 6.70 円</td> <td>1 株当たり中間純利益 32.81 円</td> <td>1 株当たり当期純利益 76.44 円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 — 円</td> <td>潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 32.71 円</td> <td>潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 — 円</td> </tr> </tbody> </table>	前 中 間 会 計 期 間	当 中 間 会 計 期 間	前 事 業 年 度	1 株当たり純資産額 456.55 円	1 株当たり純資産額 547.35 円	1 株当たり純資産額 526.90 円	1 株当たり中間純利益 6.70 円	1 株当たり中間純利益 32.81 円	1 株当たり当期純利益 76.44 円	潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 — 円	潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 32.71 円	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 — 円	<p>(会社分割による不動産賃貸事業の一部分社化について)</p> <p>当社は、平成 16 年 11 月 5 日開催の取締役会において、平成 17 年 1 月 1 日を期して、以下のとおり、当社の不動産賃貸事業の一部を会社分割(簡易分割)により株式会社ブルータス保証(新設会社)に承継させることを決議いたしました。</p> <p>1. 会社分割の目的 当社の賃貸住宅請負事業の全国展開に伴い、全国の顧客(賃貸住宅所有者)に対し、より一層のサービス向上、顧客満足度向上を図る必要性が生じてまいりました。当社といたしましては、顧客からの期待に応えるためにも、賃貸住宅の入居者斡旋力の強化、建物管理を一層充実させ、また、一括借上事業(サブリース事業)の業績向上を図ることを重要と考えております。つきましては、このたび建物管理業務、一括借上業務を専業にて行う子会社株式会社ブルータス保証を設立し、当社の不動産賃貸事業の一部を承継させることといたしました。</p> <p>2. 分割方式 当社を分割会社とし、株式会社ブルータス保証を承継会社とする分社型新設分割(簡易分割)であります。</p> <p>3. 株式の割当 当社に、株式会社ブルータス保証株式の発行株式すべてを割当て交付いたします。</p> <p>4. 分割する事業部門の内容 (1) 分割する不動産賃貸事業の内容 一括借上契約による不動産賃貸事業の一部</p>	<p>(私募債発行について)</p> <p>当社は、平成 16 年 7 月 27 日開催の取締役会において、以下のとおり、私募債の発行について、決議いたしました。</p> <p>1. 社債の名称 東新住建株式会社第 4 回無担保社債 (株式会社 UFJ 銀行保証付および適格機関投資家限定)</p> <p>2. 発行総額 金 300,000 千円</p> <p>3. 各社債の金額 金 10,000 千円の種類</p> <p>4. 社債券の形式 無記名式</p> <p>5. 発行価額 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>6. 償還金額 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>7. 利率 株式会社 UFJ 銀行が指定する短期プライムレート-1.00%。ただし、利率は、6 ヶ月ごとに見直しを行い、上記計算により利率が「全銀協 TIBOR6 ヶ月もの円金利+0.1%」を下回る時は、「全銀協 TIBOR6 ヶ月もの円金利+0.1%」を適用する。</p> <p>8. 償還期限 平成 21 年 8 月 31 日に全額を一括償還する。</p> <p>9. 払込期日 平成 16 年 8 月 31 日</p> <p>10. 利払期日 毎年 2 月末日および 8 月末日</p> <p>11. 担保 無担保</p> <p>12. 資金使途 事業資金に全額充当する。</p>
前 中 間 会 計 期 間	当 中 間 会 計 期 間	前 事 業 年 度												
1 株当たり純資産額 456.55 円	1 株当たり純資産額 547.35 円	1 株当たり純資産額 526.90 円												
1 株当たり中間純利益 6.70 円	1 株当たり中間純利益 32.81 円	1 株当たり当期純利益 76.44 円												
潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 — 円	潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益 32.71 円	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 — 円												

前中間会計期間 〔平成15年7月1日から 平成15年12月31日まで〕	当中間会計期間 〔平成16年7月1日から 平成16年12月31日まで〕	前事業年度 〔平成15年7月1日から 平成16年6月30日まで〕															
	(2) 譲渡資産、負債項目及び金額 (単位:千円) <table border="1" data-bbox="612 360 1016 622"> <thead> <tr> <th></th> <th>項 目</th> <th>帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">資産</td> <td>流動資産</td> <td>180,069</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>55,771</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>235,841</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">負債</td> <td>固定負債</td> <td>185,841</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>185,841</td> </tr> </tbody> </table>		項 目	帳簿価額	資産	流動資産	180,069	固定資産	55,771	合計	235,841	負債	固定負債	185,841	合計	185,841	
	項 目	帳簿価額															
資産	流動資産	180,069															
	固定資産	55,771															
	合計	235,841															
負債	固定負債	185,841															
	合計	185,841															