

平成 20 年 3 月期 中間決算短信 (非連結)

平成 19 年 11 月 14 日

上場会社名 日本商業開発株式会社 上場取引所 名証セントレックス
 コード番号 3252 URL <http://www.ncd-jp.com/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松岡 哲也
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 入江 賢治 TEL (06)4704-9407
 半期報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 25 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 9 月中間期の業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

(1) 経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	3,235	—	279	—	314	—	168	—
18年9月中間期	—	—	—	—	—	—	—	—
19年3月期	4,309	—	289	—	311	—	197	—

(注) 当社は、当中間期が中間財務諸表の開示の初年度であるため、前年中間実績及び対前年中間期増減率は記載しておりません。

	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
	円 銭	円 銭
19年9月中間期	16,982 78	— —
18年9月中間期	— —	— —
19年3月期	19,902 21	— —

(参考) 持分法投資損益 19年9月中間期 一百万円 18年9月中間期 一百万円 19年3月期 一百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年9月中間期	15,517	654	4.2	66,048 28
18年9月中間期	—	—	—	— —
19年3月期	11,592	486	4.2	49,136 70

(参考) 自己資本 19年9月中間期 654百万円 18年9月中間期 一百万円 19年3月期 486百万円

(3) 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
19年9月中間期	△2,609	21	3,114	729
18年9月中間期	—	—	—	—
19年3月期	△8,311	△380	8,109	203

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19年3月期	— —	— —	— —
20年3月期(実績)	— —	— —	0 00
20年3月期(予想)	— —	— —	

3. 平成 20 年 3 月期の業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円 銭
通期	7,836 81.9	459 58.4	524 68.6	310 57.6	29,919 39

(注) 期末発行済株式数 (11,105 株) で除して算出した1株当たり当期純利益は、27,974 円 16 銭であります。

4. その他

(1) 中間財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更 (中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 有 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

〔(注)詳細は、21 ページ「中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。〕

(2) 発行済株式数 (普通株式)

①期末発行済株式数(自己株式を含む) 19年9月中間期 9,905株 18年9月中間期 9,905株 19年3月期 9,905株

②期末自己株式数 19年9月中間期 0株 18年9月中間期 0株 19年3月期 0株

(注) 1株当たり中間(当期)純利益の算定の基礎となる株式数については、30ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。

なお、1株当たり当期純利益については、平成19年11月7日効力発生の公募増資による新株式1,200株を加味した平均発行済株式数に基づき算出した金額であります。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 中間期の経営成績

当中間会計期間における我が国経済は、堅調な設備投資や高水準の輸出に支えられ、企業収益は好調に推移してきましたが、個人消費は足踏みが続く、また米国のサブプライムローン問題に端を発した株安や原油価格上昇により、景気の先行きに不透明感が生じました。

当社が属する不動産及び不動産金融業界におきましては、大都市圏を中心に積極的な不動産投資が行われ一部に過熱感も出てきているものの、良好な事業環境が持続いたしました。また、不動産ファンドの投資意欲は活発で、不動産投資信託 (J-REIT) 等不動産関連の金融商品への投資も引き続き堅調に伸びているため、不動産流動化マーケットは拡大基調が続いております。

このような状況のもと、当社におきましては、不動産ソリューション事業における大型案件の取り扱い増加等により、総じて販売は好調でありました。

当中間会計期間における各事業部門別の売上高は、次のとおりであります。

なお、平成 19 年 3 月期は中間決算を行っておりませんので、前年同期との対比の記載は行っておりません。

事業部門別	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
不動産ソリューション事業収益 (千円)	2,987,618	3,884,378
デベロッパー・エージェント事業収益 (千円)	206,258	383,389
その他事業収益 (千円)	41,260	41,447
合計 (千円)	3,235,137	4,309,215

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高 3,235,137 千円、営業利益 279,234 千円、経常利益 314,745 千円、中間純利益 168,214 千円となりました。

② 通期の見通し

平成 19 年 11 月 8 日に開示しました「平成 20 年 3 月期の業績見通しについて」に記載のとおり変更はございません。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債、純資産の状況

(流動資産)

当中間会計期間末における流動資産の残高は、14,593,704 千円 (前事業年度末 10,661,484 千円) となり、3,932,219 千円増加しました。現金及び預金の増加 526,224 千円、たな卸資産 (販売用不動産) の増加 2,756,362 千円、前渡金の増加 535,260 千円が主な要因であります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産の残高は、924,116 千円 (前事業年度末 930,524 千円) となり、6,408 千円減少しました。投資有価証券の増加 74,004 千円、差入保証金及び敷金の増加 42,760 千円がありましたが、投資不動産 121,361 千円が減少したことなどが主な要因であります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債の残高は、7,933,148 千円 (前事業年度末 6,462,990 千円) となり、1,470,157 千円増加しました。短期借入金の増加 2,166,001 千円、前受金の増加 408,844 千円、預り金の増加 46,364 千円などが主な要因であります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債の残高は、6,930,464 千円 (前事業年度末 4,642,319 千円) となり、2,288,144 千円増加しました。長期借入金の増加 2,575,175 千円が主な要因であります。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産合計は、654,208 千円 (前事業年度末 486,698 千円) となり、167,509 千円増加しました。これは中間純利益の計上による利益剰余金の増加 168,214 千円によるものです。

② キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、たな卸資産及び前渡金の増加等により、営業活動によるキャッシュ・フローは2,609,633千円減少しましたが、投資活動によるキャッシュ・フローが21,640千円及び財務活動によるキャッシュ・フローが3,114,218千円増加したことにより、前事業年度末に比べ526,224千円増加し、当中間会計期間末には729,556千円となりました。

当中間会計期間における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間末において営業活動の結果減少した資金は2,609,633千円となりました。これは主に、税引前中間純利益326,786千円を計上しましたが、たな卸資産(販売用不動産)の増加額2,610,574千円及び前渡金の増加額535,260千円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間末において投資活動の結果増加した資金は21,640千円となりました。

これは主に、投資有価証券の取得による支出78,656千円があったものの、投資不動産の売却による収入142,524千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間末において財務活動の結果増加した資金は3,114,218千円となりました。これは主に、長期借入金の借入れによる収入3,100,000千円、短期借入金の純増加による収入2,166,001千円によるものであります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題のひとつとして位置付けております。しかしながら、当社は現在、業容拡大の過程にあると考え、内部留保の充実を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるものと考え、会社設立以来、配当の支払実績はありません。今後も当面、利益配当を行わず、事業の効率化と事業拡大のための投資等を行う方針であります。しかしながら、将来においては、財政状態及び経営成績を総合的に勘案のうえ、利益配当を検討する予定であります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社の事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。なお、当社はこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんのでご留意下さい。

なお、本文中における将来に関する事項は、中間決算短信提出日現在において当社が判断したものであります。

1. 事業について

(1) 事業環境について

当社は、非オフィス系の商業施設・物流施設・駐車場施設の企画・開発・運営・管理の受託を行うとともに、自らも不動産を取得し商業施設等の開発をしております。

当社が展開する事業は、景気動向、不動産市況、金融動向等の影響を受けやすく、景気あるいは不動産市況の変動、金利の上下動等の諸情勢の変化によっては、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 競合について

現在、当社は、競合が激化している首都圏・大都市中心部の物件より地方都市・大都市郊外の優良な中小型物件を取扱い対象とするよう努めております。しかしながら、都市部における競合の激化により、大手デベロッパー等による地方等の中小型物件への参入が行われ、当社が優良な物件を取得できなくなった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、不動産を取得する際には、その土地の立地条件・周辺環境・地盤・土壌汚染・価格等について調査・検討を行い、その結果に基づいて適正な条件で不動産を取得しております。しかしながら、適正な条件により不動産を取得できなかった場合は、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 資産の売却について

当社は不動産ソリューション事業において、不動産保有リスクの低減を図るために、原則として、当社が組成したSPC、他社が組成したSPCもしくは顧客企業等の販売先と、売買予約を取り交わしたうえで不動産を取得しております。しかしながら、計画どおり売却ができない場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産ファンドについて

① 資金調達に係るリスクについて

不動産ファンドは、通常、出資金の他に金融機関からのノンリコースローン等借入によっても資金を調達しております。何らかの理由によって、借入による資金調達が不十分あるいは不調に終わった場合には、ファンドの事業計画の実現が困難となり、当社は、アセットマネジメントフィーによる収入が減少するため、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

② 当社と当社が組成する S P C の投資家との利益相反関係について

当社では、当社が保有する商業施設等を、当社が組成する S P C に売却する場合には、恣意的な取引が行われないよう社内規程に基づき、不動産鑑定士等、第三者による鑑定評価結果に基づく公正な価格で取引を行います。当社と S P C の投資家との間に利益相反が生じるおそれがあります。

(5) 災害等のリスクについて

当社及び当社が組成した S P C が保有する不動産が火災、テロ、暴動、地震、津波等の不測の事故・自然災害により滅失、劣化又は毀損した場合、賃貸料収入の激減及び突発的な修繕のための支出が必要となるといった事態が発生する可能性があります。このため、当社及び当社が組成した S P C は、かかるリスクを可能な限り回避するため、火災保険等を付しておりますが、保険事故に該当しない事由により不動産が滅失、劣化又は毀損した場合や、保険事故に該当する事由により不動産が滅失、劣化又は毀損したときでも保険金によって損失を補填できない場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、S P C に係る当社が出資した出資金及びアセットマネジメントフィーによる収入が減少する可能性があります。

(6) 外部業者への工事の委託について

当社は、建築、解体等の工事を外部業者に委託しております。委託先は、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案したうえで選定しており、工事着工後においては、工事の進捗に合わせ、打合せを随時実施する等により、当社の要求する品質の維持及び工事遅延防止に努めております。しかしながら、工事現場における事故の発生、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の倒産や契約不履行等、予期しない事態が発生し、工事が遅延・停止した場合、もしくは当社の要求する品質水準を満たさなかった場合は、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 土壌汚染及び地中埋設物の対策について

当社が不動産を取得する際には、土壌汚染及び地中埋設物による当社の費用負担や建築スケジュールへの影響を回避するために、原則売主負担による土壌汚染及び地中埋設物の調査を必須としております。土壌汚染及び地中埋設物が確認された場合は、当該不動産の取得中止又は専門業者による土壌汚染及び地中埋設物の除去等を実施しておりますが、上記の調査によっても土壌汚染及び地中埋設物の状況について事前にすべてを認識及び除去できないことがあります。そのため、取得した不動産に土壌汚染及び地中埋設物が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) アスベスト対策について

当社は、不動産を取得する際には、アスベストの使用の有無について調査し、その結果、アスベストが使用されていた場合は、その飛散防止の対策を講じる他、建物を解体する場合には飛散防止のみならず廃アスベストの処理を適正に行い、購買者及び近隣住民等の健康被害の抑制に努める方針であります。しかしながら、調査の際に発見できなかったアスベストの使用が購入後に発覚し、その処理のための費用負担が発生した場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、アスベスト以外にも将来新たに特定の建築材料が有害物質として指定され、それらの処理義務が当社に課せられた場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 連結の範囲について

中間決算短信提出日現在、不動産ソリューション事業において当社が組成した N C D ファンド 1 には、当社 100% 出資の有限責任中間法人エヌシーディーアセットマネジメント (以下、「中間法人」という。) が出資している合同会社ダイスターモール 1 (以下、「当該 S P C」という。) があります。当社は、中間法人に対して、基金の 100% を拠出しておりますが、中間法人の議決権は中間法人の社員のみが有し、基金拠出者である当社は議決権を有しておらず (中間法人法第 33 条)、中間法人の議決権を有する社員は当社等から独立した第三者 (公認会計士・税理士) であるため、当社の子会社又は関連会社に該当しません。

また、中間法人の 100% 出資する S P C についても、当社は議決権を有しておらず、実質的にも当社は支配しておらず、当社の子会社には該当しないと考えております。

なお、当該 S P C は、不動産ファンドの S P C であり、資産・負債及び損益については、実質的にはその大部分が他の匿名組合員に帰属しております。当社は、当ファンドに他の投資家と同様の条件にて一投資家として匿名組合出資をしており、その出資割合に基づく損益を当社損益に取り組みしております。その結果、当社の財務諸表は、当該 S P C の経済実態を反映したのとなっております。

しかしながら、ファンドや S P C をめぐる会計処理についての諸規則や実務上の取扱いが変更になった場

合、あるいは当社が匿名組合員の地位の大半を取得すること等により、実質的に当社に資産・負債及び損益の大部分が帰属した場合、当該 S P C が連結対象となり、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

また、仮にファンドにおいて損失が発生した場合には、その損失はファンド出資者に帰属するため、当社が一投資家として匿名組合出資した部分を除いて、当社には波及しませんが、ファンドからのアセットマネジメントフィーが減少することになるため、その結果として当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

2. 経営成績、財政状態について

(1) 経営成績の変動について

当社は、平成 16 年 3 月期から不動産ソリューション事業を本格的に開始しましたが、同事業の開始から日が浅く、また、各期の実績においてばらつきがあるため、過年度の財政状態及び経営成績だけで今後の当社の業績を判断するには不十分な面があります。なお、当社の主要な経営指標等の推移は以下のとおりであります。

回次	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期中
決算年月	平成15年 3 月	平成16年 3 月	平成17年 3 月	平成18年 3 月	平成19年 3 月	平成19年 9 月
売上高合計 (千円)	121,373	959,045	704,570	2,489,053	4,309,215	3,235,137
不動産ソリューション事業	—	723,505	383,710	1,991,959	3,884,378	2,987,618
デベロッパー・エージェント事業	104,933	171,418	222,983	452,202	383,389	206,258
その他事業	16,439	64,121	97,875	44,890	41,447	41,260
営業利益 (千円)	3,085	24,054	93,293	200,425	289,935	279,234
経常利益 (千円)	2,889	14,451	82,526	142,379	311,141	314,745
当期純利益 (千円)	261	7,731	56,299	76,564	197,131	168,214
純資産額 (千円)	16,622	24,354	90,152	289,409	486,698	654,208
総資産額 (千円)	37,349	206,658	657,975	3,132,340	11,592,009	15,517,820

(注) 1. 第 5 期以降の売上高には消費税等は含まれておりませんが、第 4 期以前の売上高には消費税等が含まれております。

2. 第 6 期及び第 7 期の財務諸表につきましては、旧証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づき、アスカ監査法人の監査を受けておりますが、第 3 期、第 4 期及び第 5 期の財務諸表及び第 8 期中の中間財務諸表につきましては、当該監査を受けておりません。

また、当社は、不動産価値の向上を図るための企画・開発を行っておりますが、プロジェクトごとに開発期間、利益率及び事業規模が異なることにより、売上高、利益率等の数値は、月ごとにばらつきが生じます。そのため、半期ごとの業績だけで当社の業績を判断するには不十分な面があります。

(2) 引渡し等に係る業績変動について

不動産の販売における売上は、売買契約を締結した時点ではなく、不動産の引渡し時点において計上されます。そのため、何らかの理由により、引渡し時期が決算期末、あるいは中間決算期末を越えて遅延した場合には、各期の当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有利子負債への依存について

当社は、不動産取得資金を金融機関からの借入及び社債発行により調達しており、不動産ソリューション事業開始以降、不動産取得が増加しているため、有利子負債残高が、下表のとおり急増しております。そのため、今後、金利動向等の金融情勢に変動が生じた場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は資金調達にあたって特定の金融機関に集中しないよう努めておりますが、何らかの理由により資金調達が不調に終わった場合には、不動産の取得や開発等に支障が生じ、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期中
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成19年9月
有利子負債残高 (千円)	4,612	132,464	411,540	2,473,528	10,584,431	13,698,831
総資産額 (千円)	37,349	206,658	657,975	3,132,340	11,592,009	15,517,820
有利子負債依存度 (%)	12.35	64.10	62.55	78.97	91.31	88.28

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年以内返済予定額を含む。)及び社債(1年以内償還予定額を含む。)の合計額であります。

(4) 保有不動産に評価損等が生じる可能性について

事業の拡大に伴い販売用不動産が増加しております。平成19年3月期において、販売用不動産及び建物・土地・借地権・投資不動産が総資産に占める割合は、総資産の91.7%を占めております。また、平成19年9月期において、同割合は85.5%となっております。

当社は、不動産ソリューション事業において、過去の実績や経験等を活かし、在庫リスクの排除に努めておりますが、不動産取得から販売まで長期間を要し、その間に土地価格等が変動した場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、中間決算短信提出日現在において、業績に重要な影響を与えるような減損が生じる可能性は低いものと判断しておりますが、今後の経済情勢の悪化等により、減損処理が必要となった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

3. 法的規制等について

(1) 法的規制について

当社の事業は、「宅地建物取引業法」「大規模小売店舗立地法」「都市計画法」「国土利用計画法」「建築基準法」等の多岐にわたる法的規制を受けております。当社はこれらの法令等を遵守して事業活動を行っておりますが、将来において法令等の改正が行われた場合又は新たな法的規制が設けられた場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、主要な事業活動に関して、下記の許認可を受け、登録を行っております。当社は当該許認可及び登録の諸条件や関係法令の遵守に努めており、現時点において許認可及び登録が取消しとなる事由の発生は認識しておりません。しかしながら、将来何らかの法令違反等により、当該許認可もしくは登録が取り消された場合には、当社の事業活動に支障が生じ、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の種類	有効期間
宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(1)第7373号	平成18年11月15日から平成23年11月14日
二級建築士事務所登録 大阪府知事(い)第7971号	平成18年4月25日から平成23年4月24日
第二種金融商品取引業(*)近畿財務局長(金商)第184号	—

(*) 金融商品取引法施行前の信託受益権販売業に相当いたします。

(2) 大型店舗開発に要する期間、規制について

大型店舗開発をする場合は、用地選定、用地確保に向けた地権者との交渉から法的手続、テナント誘致、さらに店舗建築、建物賃貸借までの手続に長期間を要することがあります。また、店舗が一定規模(売場面積1,000㎡超)以上の場合は、「大規模小売店舗立地法」(以下、「大店立地法」という。)の適用を受け、生活環境に配慮した開発計画等の指導や届出手続に時間を要する等の制約を受ける可能性があります。このように、店舗の開発規模によっては手続に長期間を要する場合又は大店立地法等による制約を受ける場合があります、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 都市計画法の改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」が平成18年5月31日に公布されたことに伴い、都市計画法施行規則の一部改正のうち、開発許可に関する部分の施行が予定されています(施行期日:平成19年11月30日)。

法改正により延べ床面積1万㎡以上の商業施設の建設可能となる用途地域が、現在の6用途地域から原則3用途地域に変更されます。当社は、主に対象とならない規模の開発や、商業施設以外の施設の開発等を行う方針ですが、当該法律の施行後は当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

4. 組織について

(1) 特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である松岡哲也は、当社設立以来の最高経営責任者であり、経営方針や事業戦略の決定及びその遂行において極めて重要な役割を果たしております。当社では、適切な権限委譲や合議制による意思決定等を行うことによって、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社の経営に関与することが困難になった場合には、当社の今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 小規模組織であること

当社は、中間決算短信提出日現在、役員及び従業員合計が 32 名の小規模組織であり、内部管理体制も組織の規模に応じたものとなっております。

今後は、当社の事業規模の拡大に合わせて人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。しかしながら、事業規模の拡大に応じた人員の確保及び内部管理体制を構築することができなかった場合には、当社の今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 人材確保について

当社の主力事業である不動産ソリューション事業とデベロッパー・エージェンツ事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策等の高度な知識や経験が要求される場合があります。当社は組織的に蓄積したノウハウをもって既存従業員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を採用することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・採用が予定通りに進まない場合や、在籍している人材が流出した場合には、当社の今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

5. その他

(1) 重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

当社は、現時点において訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社が売却した物件における瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対するクレーム又はこれらに起因する訴訟、その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 新株予約権（ストックオプション）について

当社は、旧商法第 280 条ノ 20 及び旧商法第 280 条ノ 21 の規定に従い、平成 18 年 2 月 28 日開催の臨時株主総会決議並びに平成 18 年 3 月 10 日及び平成 18 年 10 月 13 日開催の取締役会決議に基づき、当社取締役、監査役、従業員及び社外協力者等に対して新株予約権を付与しております。中間決算短信提出日現在、これらの新株予約権による潜在株式数は 2,995 株であり、公募増資前の発行済株式総数 9,905 株の 30.24%に相当しており、これらの新株予約権が行使された場合、1 株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、今後も優秀な人材を確保する等の目的で新株予約権の発行を検討しており、今後発行される予定の新株予約権も含めて新株予約権の行使によって 1 株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

なお、ストックオプションの費用計上を義務付ける会計基準が企業会計基準委員会により平成 17 年 12 月 27 日に制定（企業会計基準第 8 号）されたことにより、今後発行されるストックオプションについては、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 構造計算書偽装問題

当社は、国土交通省ホームページにおいて発表された「姉齒元一級建築士による構造計算書の偽装があった物件等（平成 19 年 10 月 29 日現在）」（以下、「国交省発表資料」という。）について調査し、当社が関連する物件は、国交省発表資料には含まれていないことを確認しております。また、当該確認のうえで、当社開発物件に関して、以下のとおり対応しております。

- ①当社関連物件に関して、事業主（建築主）・設計会社・施工業者等に対して国交省発表資料に記載された設計会社・施工業者に該当するか否かを問い合わせ、該当が無いことを確認しております。
- ②そのうえで、物件ごとに施工業者・設計会社等から耐震偽装問題には関与していない旨を「構造計算書偽装問題に関する報告書」等により報告を求め、当該報告書を受領のうえ、確認しております。
- ③ただし、その他事業のコンサルティング事業案件等に関しては、当社が事業主体でないこと等から、上記書面にての回答を得ることが出来ない物件があり、それら回答が得られなかった物件については、当該物件の設計会社・施工業者・事業主（建築主）が国交省発表資料に記載された設計会社・施工業者・事業主（建築主）に該当するか否か、及び耐震偽装問題に関係しているか否かを再度調査のうえ、該当がないことを確認しております。（該当する施工業者等の IR 情報その他を調査のうえ、それら企業が同問題の企業等と関与している物件があるか否かを確認しております。）

当社では、今後においても、上記の対応を継続して行う体制をとっております。しかしながら「構造計算書の偽装問題」は、社会問題となっているため、これらが拡大、深刻化することにより、不動産業界に対する不信感を助長し、購買者の購入意欲の低下を招く結果となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当該偽装問題に起因して法令又はガイドライン等が改正された場合には、それに基づき、必要な対策を随時実施する方針ですが、その内容によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は関係会社等を有しておりませんので、該当事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営理念は、「あたり前は美しい」であります。事業方針を策定するうえでの判断基準を「あたり前」におき、長期にわたって「美しい」を維持することによって、資産保有者（デベロッパーを含みます。）の皆様、投資家の皆様、株主の皆様、さらに地域社会の皆様のために貢献してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、現在のところ、顧客指向の立場で収益性の高い事業展開を目指しております。そのため、売上高総利益率、経常利益率、総資産利益率（ROA）といった経営の効率性に関する経営指標を重視した事業運営に留意しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社の事業モデルでありますデベロッパー・エージェンツ事業とは、長期賃貸借事業において、本来なら資産保有者（デベロッパーも含みます。）が行うべき業務のすべてを、当社が代わって資産保有者の立場で行う代行サービスのことであります。この代行サービス＝デベロッパー・エージェンツ事業の核心は、商業施設の「企画・開発」事業から「運営・管理」事業までのすべてを一貫して行なうことができることであり（現在、当社ではサブリース事業もこのセグメントに含めております。）、当社はそのノウハウを有している数少ない企業の一つで、これこそが当社の強みであります。

デベロッパー・エージェンツの事業モデルのノウハウを基礎に拡大・成長してきた事業が、不動産ソリューション事業（不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業）とその他事業（賃貸借事業、コンサルティング事業）であり、今後この分野にも軸足を移しつつ、バランスのとれた成長を持続する所存であります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社を取り巻く経営環境は、米国のサブプライムローン問題に端を発した株安や原油価格上昇により、景気の先行きに不透明感が生じてきているなど変化の兆しが現れつつありますが、市場は引き続き活況ではあります。

このような状況下において、当社事業の拡大のためには、不動産業務に係る高度なスキルを有する優秀な人材の確保が不可欠であります。また、事業規模の拡大に応じて内部管理体制の強化のために専門知識を有する管理部門の人材が適宜必要であります。そのため、今後とも必要な人材を確保して、営業部門では事業拡大を、管理部門では内部管理体制の強化を図る方針であります。

さらに、当社の事業の柱である不動産ソリューション事業を継続的に展開していくには、安定的な資金調達力が不可欠であります。現在、当社は間接金融に依存しておりますが、直接証券市場から資金調達をすることにより信用力の向上を図るとともに、間接金融においてより効率的な資金調達ができるように努める方針であります。

4. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成19年 9 月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年 3 月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金		729,556		203,332	
2. 営業未収入金		79,336		29,703	
3. 販売用不動産	※1, 3,4	12,878,449		10,122,087	
4. 前渡金		736,393		201,133	
5. 前払費用	※4	138,120		76,530	
6. 預け金		15,517		15,487	
7. 繰延税金資産		14,683		12,367	
8. その他		1,647		843	
流動資産合計		14,593,704	94.0	10,661,484	92.0
II 固定資産					
(1) 有形固定資産	※2				
1. 建物	※1	55,273		57,231	
2. 構築物		65		73	
3. 車両運搬具		2,648		3,150	
4. 器具及び備品		9,988		10,790	
5. 土地	※1	22,992		22,992	
有形固定資産合計		90,968	0.6	94,239	0.8
(2) 無形固定資産					
1. 借地権		66,179		66,179	
2. 商標権		133		158	
3. その他		565		565	
無形固定資産合計		66,877	0.4	66,902	0.6

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券		273,102		199,098	
2. 出資金		120		120	
3. 差入保証金及び敷金		240,895		198,135	
4. 投資不動産	※1,3	239,550		360,911	
5. 長期前払費用		1,210		1,217	
6. 繰延税金資産		44		—	
7. その他		11,346		9,900	
投資その他の資産合計		766,270	5.0	769,382	6.6
固定資産合計		924,116	6.0	930,524	8.0
資産合計		15,517,820	100.0	11,592,009	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 営業未払金		26,804		20,279	
2. 短期借入金	※1	3,619,001		1,453,000	
3. 1年以内返済予定の 長期借入金	※1	3,594,663		4,746,939	
4. 1年以内償還予定の 社債		16,000		49,500	
5. 未払金		5,308		2,593	
6. 未払費用		13,319		9,631	
7. 未払法人税等		160,888		135,620	
8. 未払消費税等		9,741		6,787	
9. 前受金		408,844		—	
10. 預り金		61,906		15,541	
11. 前受収益		16,672		23,097	
流動負債合計		7,933,148	51.1	6,462,990	55.8
II 固定負債					
1. 社債		118,000		559,000	
2. 長期借入金	※1	6,351,167		3,775,991	
3. 預り保証金及び敷金		461,297		306,861	
4. 繰延税金負債		—		466	
固定負債合計		6,930,464	44.7	4,642,319	40.0
負債合計		14,863,612	95.8	11,105,310	95.8

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			82,680	0.5	82,680	0.7
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		61,125			61,125	
資本剰余金合計			61,125	0.4	61,125	0.5
3. 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金		510,464			342,250	
利益剰余金合計			510,464	3.3	342,250	3.0
株主資本合計			654,269	4.2	486,055	4.2
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額 金			△61	△0.0	643	0.0
評価・換算差額等合計			△61	△0.0	643	0.0
純資産合計			654,208	4.2	486,698	4.2
負債純資産合計			15,517,820	100.0	11,592,009	100.0

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)			前事業年度の 要約損益計算書 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)		
I 売上高			3,235,137	100.0		4,309,215	100.0
II 売上原価			2,655,751	82.1		3,551,658	82.4
売上総利益			579,385	17.9		757,556	17.6
III 販売費及び一般管理費			300,151	9.3		467,621	10.9
営業利益			279,234	8.6		289,935	6.7
IV 営業外収益	※1		99,220	3.1		117,921	2.7
V 営業外費用	※2		63,710	2.0		96,715	2.2
経常利益			314,745	9.7		311,141	7.2
VI 特別利益	※3		16,948	0.5		66,689	1.6
VII 特別損失	※4		4,906	0.1		—	—
税引前中間(当期)純利益			326,786	10.1		377,830	8.8
法人税、住民税及び 事業税		160,888			169,112		
過年度法人税、住民税及 び事業税		—			19,505		
法人税等調整額		△2,315	158,572	4.9	△7,919	180,698	4.2
中間(当期)純利益			168,214	5.2		197,131	4.6

(3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
平成19年3月31日 残高 (千円)	82,680	61,125	61,125	342,250	342,250	486,055
中間会計期間中の変動額						
中間純利益				168,214	168,214	168,214
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)						
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	—	—	—	168,214	168,214	168,214
平成19年9月30日 残高 (千円)	82,680	61,125	61,125	510,464	510,464	654,269

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日 残高 (千円)	643	643	486,698
中間会計期間中の変動額			
中間純利益			168,214
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	△705	△705	△705
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	△705	△705	167,509
平成19年9月30日 残高 (千円)	△61	△61	654,208

(注) 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

前々事業年度及び前事業年度において、ストック・オプションとして、新株予約権を取締役及び従業員等に対し、3,000 個付与しておりますが、公正な評価額を零と見積もり、会計処理を行っております。よって、新株予約権の残高を記載しておりません。

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
平成18年3月31日 残高 (千円)	82,680	61,125	61,125	145,118	145,118	288,923
事業年度中の変動額						
当期純利益				197,131	197,131	197,131
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)						
事業年度中の変動額合計 (千円)	—	—	—	197,131	197,131	197,131
平成19年3月31日 残高 (千円)	82,680	61,125	61,125	342,250	342,250	486,055

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高 (千円)	486	486	289,409
事業年度中の変動額			
当期純利益			197,131
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	157	157	157
事業年度中の変動額合計 (千円)	157	157	197,289
平成19年3月31日 残高 (千円)	643	643	486,698

(注) 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

前事業年度及び当事業年度において、ストック・オプションとして、新株予約権を取締役及び従業員等に対し、3,000個付与しておりますが、公正な評価額を零と見積もり、会計処理を行っております。よって、新株予約権の残高を記載しておりません。

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

		当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月 30 日)	前事業年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月 31 日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前中間 (当期) 純利益		326,786	377,830
減価償却費		3,295	6,641
受取利息		△260	△433
投資不動産売却益		△16,948	—
匿名組合利益		△9,817	△21,423
支払利息		38,439	30,738
社債利息		2,406	4,673
為替差損益 (差益△)		1	△552
社債発行費償却額		—	1,529
社債償還損		181	—
控除対象外消費税等		19,896	48,249
投資有価証券売却益		—	△66,689
ゴルフ会員権評価損		4,725	—
売上債権の増加額		△47,403	△2,485
たな卸資産の増加額		△2,610,574	△8,356,744
仕入債務の増減額 (減少△)		6,525	△16,817
前渡金の増加額		△535,260	△189,300
前払費用の増減額 (増加△)		△78,906	52,793
預け金の増加額		△30	△3,060
未払費用の増減額 (減少△)		3,795	△15,843
未払金の増加額		2,715	2,441
未払消費税等の増加額		2,953	6,787
前受金の増減額 (減少△)		408,844	△19,867
預り金の増加額		46,364	2,890
前受収益の増減額 (減少△)		△6,425	23,097
預り保証金及び敷金の増加額		154,435	81,266
その他		△20,588	△43,493
小計		△2,304,847	△8,097,771
利息の受取額		260	340
利息の支払額		△169,425	△112,248
法人税等の支払額		△135,620	△101,803
営業活動によるキャッシュ・フロー		△2,609,633	△8,311,482

		当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月 30 日)	前事業年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月 31 日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		—	△150,000
定期預金の払戻による収入		—	150,645
有形固定資産の取得による支出		—	△23,362
投資有価証券の取得による支出		△78,656	△2,390,898
投資有価証券の売却による収入		3,436	2,317,397
投資不動産の取得による支出		—	△126,316
投資不動産の売却による収入		142,524	—
保証金及び敷金の差入れによる支出		△42,760	△150,505
保証金及び敷金の返還による収入		—	724
その他		△2,902	△8,550
投資活動によるキャッシュ・フロー		21,640	△380,865
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額		2,166,001	1,184,680
長期借入金の借入れによる収入		3,100,000	7,017,000
長期借入金の返済による支出		△1,677,100	△99,277
社債の発行による収入		—	48,470
社債の償還による支出		△474,681	△41,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,114,218	8,109,372
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△1	△0
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		526,224	△582,974
VI 現金及び現金同等物の期首残高		203,332	786,307
VII 現金及び現金同等物の中間期末(期末) 残高		729,556	203,332

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)								
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のあるもの 当中間会計期間の末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>								
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。</p>	<p>販売用不動産 同左</p>								
3. 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、建物(附属設備を除く。))については定額法)を採用しております。</p> <p>なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="571 1279 938 1429"> <tr> <td>建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>なお、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)に基づいております。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却を採用しております。</p>	建物	3～45年	構築物	9年	車両運搬具	6年	器具及び備品	2～20年	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
建物	3～45年									
構築物	9年									
車両運搬具	6年									
器具及び備品	2～20年									
4. 繰延資産の処理方法	<p>—————</p>	<p>社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								

項目	当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)
5. 引当金の計上基準	<p>営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、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>なお、当中間会計期間は貸倒実績及び貸倒懸念債権等特定の債権がないため、貸倒引当金を計上しておりません。</p>	<p>営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、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>なお、当事業年度は貸倒実績及び貸倒懸念債権等特定の債権がないため、貸倒引当金を計上しておりません。</p>
6. 外貨建資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、当中間会計期間の末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。</p>	<p>外貨建金銭債権債務は、当事業年度の末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。</p>
7. 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>	同左
8. 中間キャッシュ・フロー計算書 (キャッシュ・フロー計算書) における資金の範囲	<p>手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>	同左
9. 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</p> <p>税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当中間会計期間の費用としております。ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>(2) 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>支払利息は、原則として期間費用処理しておりますが、販売用不動産に係る特定の長期開発事業に要した資金に対する正常な開発期間の支払利息については、開発期間が1年超、かつ、紐付融資額が1億円以上の個別プロジェクトに係るものを取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理</p> <p>税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用としております。ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>(2) 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>支払利息は、原則として期間費用処理しておりますが、販売用不動産に係る特定の長期開発事業に要した資金に対する正常な開発期間の支払利息については、開発期間が1年超、かつ、紐付融資額が1億円以上の個別プロジェクトに係るものを取得原価に算入しております。</p> <p>なお、当事業年度の算入額及び当事業年度末残高につきましては「中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおりであります。</p>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月 30 日)	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月 31 日)
<p>(減価償却方法の変更)</p> <p>平成19年度の法人税法の改正 ((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3 月 30 日 法律第 6 号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3 月 30 日 政令第83号)) に伴い、平成19年 4 月 1 日以降に取得したのものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>なお、この変更に伴う売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益に与える影響はありません。</p>	<p>(役員賞与に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第 4 号 平成17年11月29日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第 5 号 平成17年12月 9 日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第 8 号 平成17年12月 9 日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は486,698千円であります。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第 8 号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年 5 月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>

<p style="text-align: center;">当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)</p>	<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)</p>
	<p style="text-align: center;">(販売用不動産の支払利息に係る会計処理)</p> <p>当事業年度より、「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて」(業種別監査研究部会、建設業部会、不動産業部会 昭和49年 8 月20日) に準じて販売用不動産に係る支払利息を資産計上しております。</p> <p>この変更は、販売用不動産の長期開発事業の増加に伴い、これに付随して発生する支払利息の金額的重要性が高まったため、当該支払利息の資産計上により、期間損益をより適正に計上することを目的とするものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の会計処理によった場合に比べ、支払利息(営業外費用)は54,283千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益は、同額増加しております。また、これに伴い、販売用不動産は54,212千円増加し、前払費用は71千円増加しております。その結果、流動資産は54,283千円増加し、資産合計は、同額増加しております。</p>

追加情報

<p style="text-align: center;">当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)</p>	<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)</p>
<p style="text-align: center;">—————</p> <p>(損益計算書)</p> <p>当中間会計期間から、平成19年 3 月31日以前に取得した有形固定資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から 5 年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益に与える影響は、軽微であります。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度まで、固定資産 投資その他の資産の「差入保証金及び敷金」に含めて表示しておりました「ゴルフ会員権(預託金)」は、固定資産 投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>これは前事業年度におきましては、残高が400千円と少額でありまた預託金であることから「差入保証金及び敷金」に含めておりました。しかし、当事業年度におきまして資産総額の100分の1を超えてはおりませんが、残高が8,950千円と増加し重要性が高まったこと、また「差入保証金及び敷金」には営業活動上発生するものを表示することが適切であると判断したことから、「その他」に含めることとしました。</p> <p style="text-align: center;">—————</p>

注記事項
(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成19年 9 月30日)	前事業年度 (平成19年 3 月31日)																																				
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,878,449千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">23,188千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,826千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">239,550千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">13,153,014千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,610,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,540,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,155,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">12,305,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	12,878,449千円	建物	23,188千円	土地	11,826千円	投資不動産	239,550千円	計	13,153,014千円	短期借入金	2,610,000千円	1年以内返済予定の長期借入金	3,540,000千円	長期借入金	6,155,000千円	計	12,305,000千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,122,087千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">23,413千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,826千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">360,911千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">10,518,239千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,015,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,725,924千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,621,387千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">9,362,311千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	10,122,087千円	建物	23,413千円	土地	11,826千円	投資不動産	360,911千円	計	10,518,239千円	短期借入金	1,015,000千円	1年以内返済予定の長期借入金	4,725,924千円	長期借入金	3,621,387千円	計	9,362,311千円
販売用不動産	12,878,449千円																																				
建物	23,188千円																																				
土地	11,826千円																																				
投資不動産	239,550千円																																				
計	13,153,014千円																																				
短期借入金	2,610,000千円																																				
1年以内返済予定の長期借入金	3,540,000千円																																				
長期借入金	6,155,000千円																																				
計	12,305,000千円																																				
販売用不動産	10,122,087千円																																				
建物	23,413千円																																				
土地	11,826千円																																				
投資不動産	360,911千円																																				
計	10,518,239千円																																				
短期借入金	1,015,000千円																																				
1年以内返済予定の長期借入金	4,725,924千円																																				
長期借入金	3,621,387千円																																				
計	9,362,311千円																																				
<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">21,500千円</p>	<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">18,230千円</p>																																				
<p>※3</p>	<p>※3 販売用不動産の保有目的の変更</p> <p>販売用として保有していた不動産を、投資用として所有目的を変更したため、当事業年度において投資不動産へ振替えております。これにより、投資不動産が238,049千円増加し、販売用不動産が同額減少しております。</p>																																				
<p>※4 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>当中間会計期間中に取得原価に算入した支払利息は、105,013千円であり、当中間会計期間末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、145,787千円であります。</p>	<p>※4 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>当事業年度より、「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて」(業種別監査研究部会、建設業部会、不動産業部会 昭和49年8月20日)に準じて販売用不動産に係る支払利息を資産計上しております。</p> <p>この変更は、販売用不動産の長期開発事業の増加に伴い、これに付随して発生する支払利息の金額的重要性が高まったため、当該支払利息の資産計上により、期間損益をより適正に計上することを目的とするものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の会計処理による場合に比べ、支払利息(営業外費用)は54,283千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益は、同額増加しております。また、これに伴い、販売用不動産は54,212千円増加し、前払費用は71千円増加しております。その結果、流動資産は54,283千円増加し、資産合計は、同額増加しております。</p>																																				

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月 30 日)		前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月 31 日)	
※ 1	営業外収益のうち主要なもの	※ 1	営業外収益のうち主要なもの
	販売用不動産賃貸料 83,899千円		販売用不動産賃貸料 90,176千円
	匿名組合利益 9,817千円		匿名組合利益 21,423千円
※ 2	営業外費用のうち主要なもの	※ 2	営業外費用のうち主要なもの
	支払利息 38,439千円		支払利息 30,738千円
	控除対象外消費税等 19,896千円		控除対象外消費税等 48,249千円
※ 3	特別利益のうち主要なもの	※ 3	特別利益のうち主要なもの
	投資不動産売却益 16,948千円		投資有価証券売却益 66,689千円
※ 4	特別損失のうち主要なもの	※ 4	特別損失のうち主要なもの
	社債償還損 181千円		_____
	ゴルフ会員権評価損 4,725千円		
5	減価償却実施額	5	減価償却実施額
	有形固定資産 3,270千円		有形固定資産 6,591千円
	無形固定資産 25千円		無形固定資産 50千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数(株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	9,905	—	—	9,905
合計	9,905	—	—	9,905
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

前々事業年度及び前事業年度において、ストック・オプションとして、新株予約権を取締役及び従業員等に対し、3,000 個付与しておりますが、公正な評価額を零と見積もり、会計処理を行っております。よって、新株予約権の残高を記載しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当中間会計期間末に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間後となるもの

該当事項はありません。

前事業年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	9,905	—	—	9,905
合計	9,905	—	—	9,905
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

前事業年度及び当事業年度において、ストック・オプションとして、新株予約権を取締役及び従業員等に対し、3,000個付与しておりますが、公正な評価額を零と見積もり、会計処理を行っております。よって、新株予約権の残高を記載しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年9月30日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年3月31日現在)
現金及び預金勘定 <u>729,556千円</u>	現金及び預金勘定 <u>203,332千円</u>
現金及び現金同等物 <u>729,556千円</u>	現金及び現金同等物 <u>203,332千円</u>

(リース取引関係)

当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)				前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び中間期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	25,490	3,692	21,798	車両運搬具	25,490	1,690	23,800
器具及び備品	10,076	2,369	7,706	器具及び備品	3,795	1,739	2,055
合計	35,566	6,062	29,504	合計	29,285	3,429	25,855
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額等 未経過リース料中間期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			5,573千円	1年内			4,245千円
1年超			24,449千円	1年超			21,886千円
合計			30,023千円	合計			26,131千円
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失			
支払リース料			3,079千円	支払リース料			2,719千円
減価償却費相当額			2,632千円	減価償却費相当額			2,322千円
支払利息相当額			689千円	支払利息相当額			628千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
車両運搬具については、リース物件の取得価額相当額から残存価額を控除した残額について、リース期間を耐用年数とする定額法によって算定し、器具及び備品については、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。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			
2. オペレーティング・リース取引				2. オペレーティング・リース取引			
該当事項はありません。				同左			

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)			前事業年度 (平成19年3月31日)		
		取得原価 (千円)	貸借対照表計 上額(千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照表計 上額(千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	—	—	—	2,508	3,618	1,110
	(2) 債券	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	2,508	3,618	1,110
貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,808	2,703	△105	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	—	—	—	—	—	—
	小計	2,808	2,703	△105	—	—	—
合計	2,808	2,703	△105	2,508	3,618	1,110	

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)	前事業年度 (平成19年3月31日)
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券		
非上場株式	1,086	1,086
匿名組合出資金	269,313	194,393

(デリバティブ取引関係)

当中間会計期間(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

当社は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

当社は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

当中間会計期間(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

当社は、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

当社は、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

当中間会計期間(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

1. スtock・オプションに係る当中間会計期間における費用計上額及び科目名
該当事項はありません。
2. 当中間会計期間に付与したストック・オプションの内容
該当事項はありません。

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

1. スtock・オプションに係る前事業年度における費用計上額及び科目名
該当事項はありません。
2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況
ストック・オプションの内容

	平成18年ストック・オプション①	平成18年ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名、当社社外協力者1社	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員14名、当社採用内定者1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 2,650株	普通株式 350株
付与日	平成18年3月10日	平成18年10月13日
権利確定条件	権利確定条件は付されておられません。	付与日(平成18年10月13日)以降権利確定日(平成20年2月29日)まで継続して在籍していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	自平成18年10月13日 至平成20年2月29日
権利行使期間	自平成18年3月10日 至平成28年2月29日	自平成20年3月1日 至平成28年2月29日
権利行使価格(円)	150,000	150,000
行使時平均株価(円)	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	—

(注) 株式数に換算して記載しております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当社株式は非上場であるため、株式の評価額を純資産価額方式及び類似業種比準価額方式及びPER方式の折衷法により算定したうえで、ストック・オプションの本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(持分法損益等)

当中間会計期間(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

該当事項はありません。

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	66,048.28円	1株当たり純資産額	49,136.70円
1株当たり中間純利益金額	16,982.78円	1株当たり当期純利益金額	19,902.21円
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。		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、新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
中間(当期)純利益(千円)	168,214	197,131
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	168,214	197,131
期中平均株式数(株)	9,905	9,905
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2種類(新株予約権の数 2,995個)。 これらの概要は、「注記事項(ストック・オプション等関係)」に記載のとおりであります。	新株予約権2種類(新株予約権の数 3,000個)。 これらの概要は、「注記事項(ストック・オプション等関係)」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>新株の発行 (公募増資)</p> <p>当社株式は、平成19年10月5日付で株式会社名古屋証券取引所から上場承認を受け、平成19年11月8日にセントレックス市場に上場いたしました。上場にあたり、平成19年10月5日及び平成19年10月18日開催の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成19年11月7日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、平成19年11月7日付で資本金は194,280千円、発行済株式総数は11,105株となりました。</p> <p>(1) 募集方法 ブックビルディング方式による一般募集</p> <p>(2) 発行する株式の種類及び数 普通株式 1,200株</p> <p>(3) 発行価格 1株につき 200,000円</p> <p>(4) 引受価額 1株につき 186,000円 この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。</p> <p>(5) 発行価額 1株につき 153,000円 (資本組入額 93,000円)</p> <p>(6) 発行価額の総額 183,600千円</p> <p>(7) 払込金額の総額 223,200千円</p> <p>(8) 資本組入額の総額 111,600千円</p> <p>(9) 払込期日 平成19年11月7日</p> <p>(10) 資金の用途 全額運転資金に充当する予定であります。</p>	

(5) 事業部門別売上高

事業部門別	当中間会計期間	前事業年度
	(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	千円	千円
不動産ソリューション事業収益	2,987,618	3,884,378
①不動産投資事業	1,865,212	1,930
②不動産流動化事業	20,128	58,016
③不動産開発・再生事業	1,102,277	3,824,431
デベロッパー・エージェント事業収益	206,258	383,389
①企画・開発事業	—	—
②サブリース事業	95,426	167,449
③運営・管理事業	110,831	215,939
その他事業収益	41,260	41,447
①賃貸借事業	16,923	25,348
②コンサルティング事業	24,337	16,098
合計	3,235,137	4,309,215