



平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月11日
上場取引所 名

上場会社名 日本商業開発株式会社

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) 取締役財務・経理本部長 (氏名) 入江 賢治

定時株主総会開催予定日 平成23年6月28日 配当支払開始予定日 平成23年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月29日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	1,141	△85.7	318	△47.5	194	△41.2	317	29.8
22年3月期	7,993	△28.6	607	—	331	—	244	—

(注) 包括利益 23年3月期 316百万円 (13.0%) 22年3月期 279百万円 (—%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年3月期	28,589.99	—	48.9	3.7	27.9
22年3月期	22,019.99	—	66.4	4.1	7.6

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 一百万円 22年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	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
23年3月期	5,189	867	15.6	72,757.91
22年3月期	5,223	565	9.4	44,153.55

(参考) 自己資本 23年3月期 807百万円 22年3月期 490百万円

(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
23年3月期	43	△21	△316	406
22年3月期	5,693	△7	△5,675	700

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年3月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00	11	3.5	1.7
24年3月期(予想)	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00		4.4	

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	5,100	964.7	550	562.7	530	—	230	—	20,711.39
通期	5,700	399.6	660	107.5	570	193.8	250	△21.1	22,512.38

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)： 無

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

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、20ページ以降の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」及び「連結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。

(3) 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)

23年3月期	11,105 株	22年3月期	11,105 株
23年3月期	— 株	22年3月期	— 株
23年3月期	11,105 株	22年3月期	11,105 株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、31ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	849	△83.9	46	△82.8	52	△68.8	250	48.4
22年3月期	5,263	△66.0	271	—	168	—	168	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
23年3月期	22,546.88	—
22年3月期	15,192.19	—

(2) 個別財政状態

	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		
23年3月期	1,561	—	697	—	44.6	62,785.25		
22年3月期	1,468	—	446	—	30.4	40,224.00		

(参考) 自己資本 23年3月期 697百万円 22年3月期 446百万円

2. 平成24年3月期の個別業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	1,000	199.4	△25	—	30	—	10	—	900.50
通期	1,500	76.7	80	73.9	70	34.6	30	△88.0	2,701.49

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、(添付資料)2ページ「1.経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	3
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	10
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 継続企業の前提に関する注記	19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	20
(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	22
(8) 表示方法の変更	22
(9) 追加情報	22
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(セグメント情報等)	26
(税効果会計関係)	30
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
5. 個別財務諸表	32
(1) 貸借対照表	32
(2) 損益計算書	34
(3) 株主資本等変動計算書	36

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、緩やかな景気回復基調にあり企業業績がリーマン・ショック直前の水準に迫ってきたといわれておりましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により国内景気に与えるインパクトは甚大であり、先行き不透明感が強まっております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、不動産市場も底を打ったといわれておりましたが、このたびの大震災の影響で、不動産投資信託（J-REIT）は底堅く推移しているものの、マンション販売は消費マインドの冷え込みや建築資材価格の高騰による採算悪化などが懸念される状況にあります。

このような状況のもと、当社グループにおきましては基本戦略であります「JINUSHIビジネス」の推進により不動産ソリューション事業（不動産投資事業）における販売用不動産の物件売却と利益率の高いデベロッパー・エージェント事業におけるサブリース事業及びその他事業におけるコンサルティング事業を重点事業として積極的に展開いたしました。予定していた物件売却が翌連結会計年度にずれましたものの、コンサルティング事業において当初計画を上回る優良案件に係る取引が実現でき、売上高では当初予想を下回りましたが、復配可能な利益を確保することができました。

この結果、当連結会計年度の売上高は1,141,253千円（前年同期比85.7%減）、経常利益は194,693千円（同41.2%減）、当期純利益は317,491千円（同29.8%増）となりました。

なお、このたびの東日本大震災における業績への影響は軽微であります。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

不動産ソリューション事業におきましては、売上高は323,503千円（前年同期比95.7%減）、セグメント利益は306,571千円（同66.8%減）となりました。

デベロッパー・エージェント事業におきましては、売上高302,015千円（同19.3%減）、セグメント利益は68,523千円（同18.6%減）となりました。

その他事業におきましては、売上高515,734千円（同417.6%増）、セグメント利益396,812千円（同320.3%増）となりました。

② 次期の見通し

わが国経済は、東日本大震災による未曾有の危機に直面しており、生産活動の低迷、個人消費の自粛など内需の停滞はもちろんのこと、輸出も減速する可能性が高く、極めて厳しい状況が続くと考えられます。

このような経営環境のもと、当社グループの翌連結会計年度の方針といたしまして、引き続き当社グループの主力事業であります「JINUSHIビジネス」を中心として不動産ソリューション事業の既存物件の売却に軸足を置きつつ、将来を見据え新規物件の仕入を積極的に行ってまいります。また、中長期の安定収益を確保いたしたく、デベロッパー・エージェント事業とりわけサブリース事業、その他事業のコンサルティング事業も重点事業と考え積極的に展開して行き、増収増益を目指す所存であります。

(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）

当連結会計年度における流動資産の残高は、現金及び預金が207,853千円減少しましたが、繰延税金資産が168,802千円増加した等により全体では大きな増減はなく4,874,393千円（前年同期比0.7%減）となりました。

（固定資産）

当連結会計年度における固定資産の残高は、大きな増減はなく315,284千円（同0.2%増）となりました。

（流動負債）

当連結会計年度における流動負債の残高は、1年内返済予定の長期借入金の約定返済が進み4,137,893千円（同7.5%減）となりました。

（固定負債）

当連結会計年度における固定負債の残高は、大きな増減はなく184,360千円（同0.8%増）となりました。

（純資産）

当連結会計年度における純資産合計は、当期純利益317,491千円（前年同期は244,532千円）を計上し、867,423千円（同53.4%増）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、コンサルティング事業に傾注したことにより過去最高のコンサルティング事業収入を得ることができましたが、長短借入金返済等に努めましたことにより、前連結会計年度に比べ293,915千円減少し406,127千円となりました。

当連結会計年度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)

当連結会計年度における営業活動の結果、支払利息の負担、預り金の減少等があったものの、税金等調整前当期純利益等の要因により増加した資金は、43,541千円（前年同期は5,693,736千円増加）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動の結果、敷金及び保証金の差入れ等により減少した資金は、21,174千円（前年同期は7,250千円減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動の結果、長期借入金の返済等により減少した資金は、316,281千円（前年同期は5,675,786千円減少）となりました。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、現在、業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、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の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本と考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案した結果、当事業年度の年間配当金は、第11期定時株主総会の決議を経て1株当たり1,000円とさせていただきますと存じます。

なお、次期の配当につきましては、当該事業年度の業績、事業展開及び内部留保の状況等を考慮したうえで検討いたします所存であります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループ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、当社グループ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。当社グループの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、以下の記載は当社グループの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注意ください。

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

① 事業について

a. 事業環境について

当社グループは、自らが土地を買って、テナントを誘致し事業用定期借地権により長期に賃貸し、当該テナントに建物を建ててもらい賃貸収入を確保したうえで、その土地を不動産利回り商品として投資家に売却するという「JINUSHIビジネス」をメインに事業展開を行っております。

当社グループが展開する事業は、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、当社グループ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。

b. 競合について

当社グループは、従来、地方都市や大都市郊外の物件を取扱い対象としておりましたが、現在は首都圏・大都市近郊の住宅地近隣の中小型物件をターゲットにするよう努めております。当該首都圏・大都市近郊は特に大手デベロッパー等との厳しい競合が考えられ、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループ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、当社グループは、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、当社グループ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。

c. 資産の売却について

当社グループ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、事業会社や不動産私募ファンド等の販売先と、売買予約を取り交わした上で不動産を取得することを原則としております。しかしながら、計画どおり売却ができない場合には、当社グループ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。

d. 災害等のリスクについて

当社グループ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う事態が発生する可能性があります。このため、当社グループは、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、当社グループ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。

e. 土壌汚染及び地中埋設物の対策について

当社グループ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グループ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及び除去しております。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売主の負担で実施した後に取得しておりますが、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、当社グループ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 経営成績、財政状態について

a. 経営成績の変動について

当社グループは、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たことにより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グループの業績を判断するには不十分な面があります。

なお、当社グループ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7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)	第9期 (連結)	第10期 (連結)	第11期 (連結)
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
売上高合計 (千円)	4,309,215	8,309,360	8,309,360	11,201,281	7,993,572	1,141,253
不動産ソリューション事業	3,884,378	7,639,010	7,639,010	10,664,093	7,519,550	323,503
デベロッパー・エージェント事業	383,389	448,990	448,990	410,037	374,384	302,015
その他事業	41,447	221,359	221,359	127,151	99,637	515,734
営業利益又は営業損失(△) (千円)	289,935	1,035,431	1,033,229	△409,461	607,114	318,523
経常利益又は経常損失(△) (千円)	311,141	1,005,265	1,001,781	△629,256	331,326	194,693
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	197,131	499,583	498,205	△917,195	244,532	317,491
純資産額 (千円)	486,698	1,208,376	1,262,256	285,520	565,292	867,423
総資産額 (千円)	11,592,009	15,322,864	17,062,050	10,784,496	5,223,988	5,189,677

(注) 売上高には消費税等は含まれておりません。

b. 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を越えて遅延した場合には、各期の当社グループ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。

c. 有利子負債への依存について

当社グループは、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した。第9期以降におきましては、販売用不動産の売却促進により売却した資金を原資に借入金の返済を行った結果、有利子負債はいったん減少いたしました。しかしながら、「JINUSHIビジネス」を基本戦略に据えた事業展開を行うためには、今後も有利子負債は増加する傾向にあるものと考えております。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、当社グループ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、当社グループ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、当社グループ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7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)	第9期 (連結)	第10期 (連結)	第11期 (連結)
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
有利子負債残高 (千円)	10,584,431	12,342,905	13,922,905	9,784,716	4,108,948	3,892,753
総資産額 (千円)	11,592,009	15,322,864	17,062,050	10,784,496	5,223,988	5,189,677
有利子負債依存度 (%)	91.31	80.55	81.60	90.73	78.66	75.01

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金（1年内返済予定額を含む。）、社債（1年内償還予定額を含む。）及びリース債務の合計額であります。なお、第8期より連結財務諸表を作成しているため、第8期は単体と連結の両方の有利子負債残高等を記載しております。

d. 保有不動産に評価損等が生じる可能性について

第9期以降におきましては販売用不動産の売却促進により販売用不動産はいったん減少いたしましたが、当連結会計年度においては販売用不動産が総資産に占める割合は80.6%と高水準であり、さらに「JINUSHIビジネス」事業の拡大に伴い販売用不動産は今後も増加するものと考えております。

当社グループは、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、当社グループ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、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、当社グループ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

a. 法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「大規模小売店舗立地法（以下、「大店立地法」という。）」「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。当社グループ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、当社グループ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、当社グループは、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。当社グループ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、当社グループの事業活動に支障が生じ、当社グループ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
第二種金融商品取引業（*）近畿財務局長（金商）第184号	—
一級建築士事務所登録 東京都知事 第56464号	平成22年8月1日から平成27年7月31日

（*） 金融商品取引法施行前の信託受益権販売業及び投資助言・代理業に相当いたします。

b. 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、土地賃貸借あるいは店舗建築、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）以上の場合には、「大店立地法」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、当社グループ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。

c. 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、平成19年11月30日に開発許可に関する部分が施行されました。

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した。当社グループは、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、当該法律の施行により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

d. 土壌汚染対策法の改正について

「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」が平成22年4月1日に施行されたことにより、一定規模（3,000㎡）以上の土地の形質変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると都道府県知事が認めるとき等で土壌の汚染状態が指定基準を超過した場合は土地の形質変更の原則禁止がなされる等、規制が厳格になりました。

当社グループは、一定規模以上の土地を取得する場合、今後とも、「(4) 事業等のリスク ① 事業について e. 土壌汚染及び地中埋設物の対策について」に記載しておりますとおり、リスクを回避するための対策を講じますが、事前の調査においても認識されていなかった土壌汚染等が発見されたことにより当該土地の形質変更が禁止になる場合は事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループ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 組織について

a. 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。当社グループでは、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グループの経営に関与することが困難になった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

b. 小規模組織であること

当社グループは、決算短信提出日現在、役員及び従業員合計が26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、当社グループ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、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

c. 人材確保について

当社グループ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。当社グループ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、当社グループ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

a. 重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

当社グループは、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、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループ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、当社グループ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。

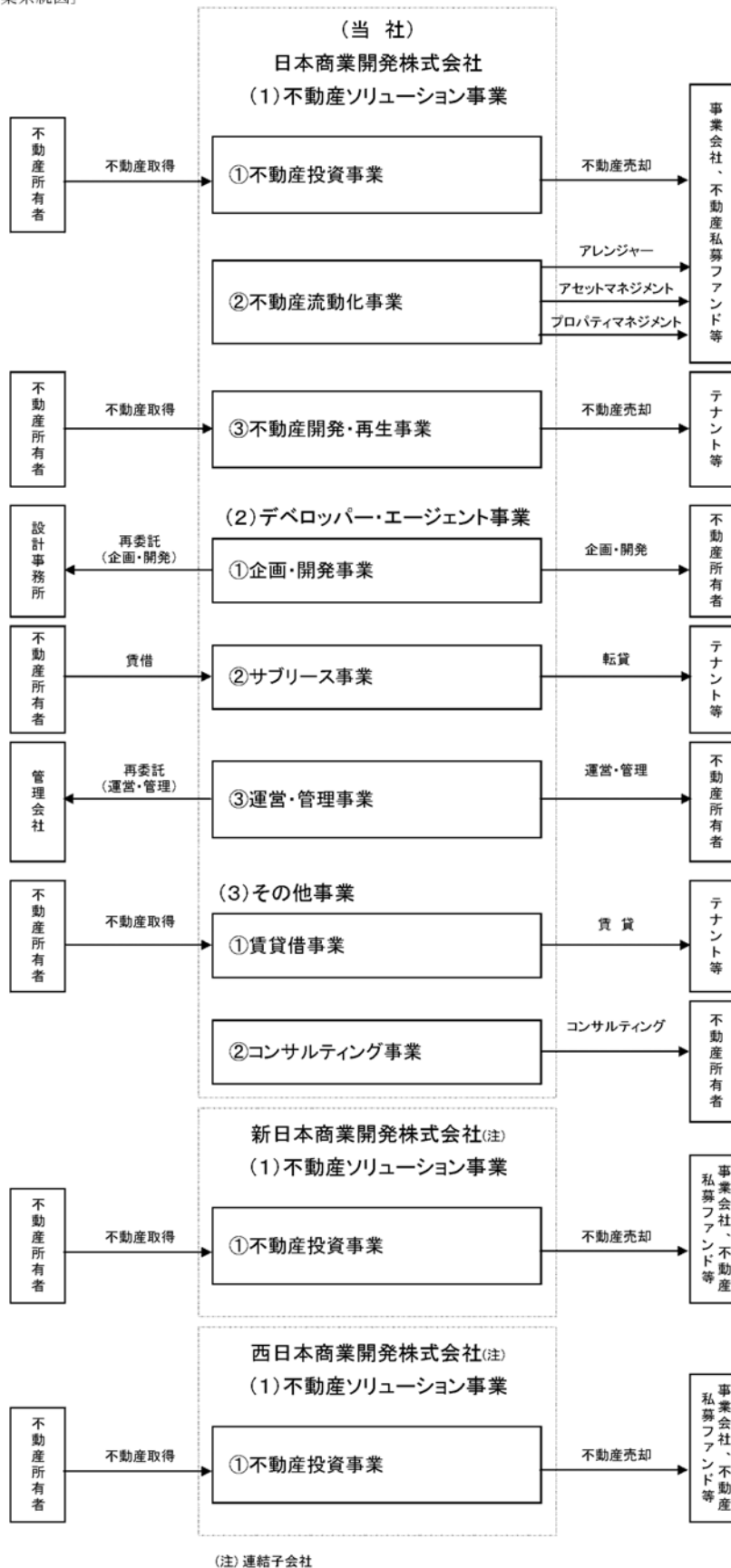
b. 新株予約権（ストックオプション）について

当社グループは、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、当社グループの取締役、監査役及び従業員に対して新株予約権を付与しております。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2,675株であり、発行済株式総数11,105株の24.09%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、当社グループ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. 企業集団の状況

[事業系統図]



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営理念は、「正しい投資を行う」ことでもあります。正しい投資は、安全な投資によって実現できます。

本経営理念に基づいて、投資家のリスクを抑え、利益を長期的に安定して得られる安全な不動産投資商品を提供するビジネスモデルを当社グループでは「JINUSHIビジネス」と称しております。

「JINUSHIビジネス」を通じて、株主の皆様、投資家の皆様、資産保有者（デベロッパーを含みます。）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

当社グループは、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

当社グループの強みは、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うことができることであり、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グループが代わって資産保有者の立場で行う代行サービスを行うことができることでもあります。この代行サービスを当社ではデベロッパー・エージェント事業（企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業）と称しております。

デベロッパー・エージェント事業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）であり、その他事業（賃貸借事業、コンサルティング事業）であります。

当社グループでは、「土地を買って土地を貸し、その土地を低リスクで長期に安定した収益をもたらす安全な不動産投資商品として投資家に提供する」という基本戦略「JINUSHIビジネス」を事業の成長のエンジンに据え、さらにサブリース事業やコンサルティング事業で安定収益を実現することにより、今後も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

わが国経済は、東日本大震災による未曾有の危機に直面しており、生産活動の低迷、個人消費の自粛など内需の停滞はもちろんのこと、輸出も減速する可能性が高く、極めて厳しい状況が続くと考えられます。

このような経営環境のもと、当社グループの主力事業であります、低リスクで長期に安定収益を得られる安全な不動産投資商品を投資家に提供する「JINUSHIビジネス」に引続き軸足を置きつつも、中長期には安定収益を確保いたしたく、デベロッパー・エージェント事業とりわけサブリース事業、その他事業のコンサルティング事業も重点事業と考えて積極的に展開して行き、増収増益を目指す方針であります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	700,042	※1 492,189
営業未収入金	5,133	2,204
販売用不動産	※1 4,180,423	※1 4,180,621
前払費用	22,883	23,483
繰延税金資産	—	168,802
預け金	328	476
その他	1,188	6,828
貸倒引当金	△513	△214
流動資産合計	4,909,487	4,874,393
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※1, ※2 54,275	※1, ※2 47,220
車両運搬具(純額)	※2 490	※2 333
工具、器具及び備品(純額)	※2 11,220	※2 9,457
土地	※1 11,166	※1 11,166
リース資産(純額)	※2 13,864	※2 9,722
有形固定資産合計	91,017	77,899
無形固定資産		
商標権	8	—
その他	300	0
無形固定資産合計	308	0
投資その他の資産		
投資有価証券	3,378	4,213
出資金	201	301
敷金及び保証金	147,959	168,325
長期前払費用	60,344	57,438
その他	11,618	9,430
貸倒引当金	△325	△2,325
投資その他の資産合計	223,175	237,384
固定資産合計	314,501	315,284
資産合計	5,223,988	5,189,677

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	53,348	5,421
短期借入金	※1 3,964,500	※1 3,860,500
1年内返済予定の長期借入金	107,872	7,460
未払金	5,636	1,914
未払費用	11,666	12,381
リース債務	4,322	5,961
未払法人税等	53,038	43,913
未払消費税等	—	8,290
前受金	13,559	—
預り金	80,865	7,982
前受収益	35,192	38,267
1年内返還予定の預り保証金	145,800	145,800
流動負債合計	4,475,802	4,137,893
固定負債		
長期借入金	21,647	14,187
長期預り敷金保証金	150,639	165,455
リース債務	10,605	4,644
繰延税金負債	—	73
固定負債合計	182,892	184,360
負債合計	4,658,695	4,322,254
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	123,372	440,863
株主資本合計	490,377	807,868
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△51	107
その他の包括利益累計額合計	△51	107
少数株主持分	74,967	59,446
純資産合計	565,292	867,423
負債純資産合計	5,223,988	5,189,677

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
売上高	7,993,572	1,141,253
売上原価	6,887,198	365,444
売上総利益	1,106,373	775,808
販売費及び一般管理費	※1 499,259	※1 457,285
営業利益	607,114	318,523
営業外収益		
受取利息	192	183
その他	898	162
営業外収益合計	1,091	345
営業外費用		
支払利息	273,683	124,061
社債利息	52	—
その他	3,142	114
営業外費用合計	276,878	124,175
経常利益	331,326	194,693
特別利益		
貸倒引当金戻入額	5,024	299
その他	56	—
特別利益合計	5,080	299
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	—	3,976
出資金評価損	3,980	—
その他	16	305
特別損失合計	3,996	4,282
税金等調整前当期純利益	332,410	190,710
法人税、住民税及び事業税	52,586	50,082
法人税等還付税額	—	△6,539
法人税等調整額	—	△168,802
法人税等合計	52,586	△125,260
少数株主損益調整前当期純利益	—	315,970
少数株主利益又は少数株主損失(△)	35,291	△1,520
当期純利益	244,532	317,491

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	315,970
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	159
その他の包括利益合計	—	*2 159
包括利益	—	*1 316,130
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	317,651
少数株主に係る包括利益	—	△1,520

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	194,280	194,280
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	194,280	194,280
資本剰余金		
前期末残高	172,725	172,725
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	172,725	172,725
利益剰余金		
前期末残高	△121,160	123,372
当期変動額		
当期純利益	244,532	317,491
当期変動額合計	244,532	317,491
当期末残高	123,372	440,863
株主資本合計		
前期末残高	245,844	490,377
当期変動額		
当期純利益	244,532	317,491
当期変動額合計	244,532	317,491
当期末残高	490,377	807,868
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	—	△51
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△51	159
当期変動額合計	△51	159
当期末残高	△51	107
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	—	△51
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△51	159
当期変動額合計	△51	159
当期末残高	△51	107

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主持分		
前期末残高	39,675	74,967
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	35,291	△15,520
当期変動額合計	35,291	△15,520
当期末残高	74,967	59,446
純資産合計		
前期末残高	285,520	565,292
当期変動額		
当期純利益	244,532	317,491
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	35,240	△15,361
当期変動額合計	279,772	302,130
当期末残高	565,292	867,423

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	332,410	190,710
減価償却費	15,364	13,399
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5,024	△299
出資金評価損	3,980	—
受取利息	△192	△183
支払利息	273,683	124,061
社債利息	52	—
控除対象外消費税等	15,137	3,564
ゴルフ会員権評価損	—	3,976
売上債権の増減額 (△は増加)	48,789	2,928
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,181,378	△197
仕入債務の増減額 (△は減少)	△36,464	△47,927
前渡金の増減額 (△は増加)	117,413	—
前払費用の増減額 (△は増加)	177,905	△520
預け金の増加額 (△は減少)	△67	△148
未払費用の増減額 (△は減少)	2,391	715
未払金の増減額 (△は減少)	2,762	△3,696
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△11,342	8,290
前受金の増減額 (△は減少)	△48,497	△13,559
預り金の増減額 (△は減少)	65,921	△72,882
前受収益の増減額 (△は減少)	△3,763	3,074
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△165,079	14,815
その他	△6,952	△4,951
小計	5,959,807	221,169
利息及び配当金の受取額	192	186
利息の支払額	△264,742	△124,141
法人税等の支払額	△1,520	△53,672
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,693,736	43,541
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△280
投資有価証券の取得による支出	△602	△602
敷金及び保証金の差入による支出	△10,090	△20,365
敷金及び保証金の回収による収入	972	—
出資金の回収による収入	2,500	—
出資金の払込による支出	—	△100
その他	△30	173
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,250	△21,174

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
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 (△は減少)	△904,000	△104,000
長期借入れによる収入	1,395,000	—
長期借入金の返済による支出	△6,152,603	△107,872
社債の償還による支出	△10,000	—
リース債務の返済による支出	△4,164	△4,322
担保預金の預入による支出	—	△86,061
配当金の支払額	△18	△25
少数株主への配当金の支払額	—	△14,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,675,786	△316,281
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,700	△293,915
現金及び現金同等物の期首残高	689,342	700,042
現金及び現金同等物の期末残高	※1 700,042	※1 406,127

- (5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6)連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社 西日本商業開発株式会社	連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社 西日本商業開発株式会社
2. 持分法の適用に関する事項	持分法適用会社はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>① 有価証券 その他有価証券 (時価のあるもの) 連結会計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。 (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>② たな卸資産 (販売用不動産) 個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。</p> <p>① 有形固定資産(リース資産を除く) (1) 賃貸借事業用資産 定額法 なお、耐用年数は以下のとおりであります。 建物 39年 工具、器具及び備品 5～20年 (2) 賃貸借事業用資産以外 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。 なお、耐用年数は以下のとおりであります。 建物 8～18年 車両運搬具 6年 工具、器具及び備品 5～20年</p> <p>② 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。 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>① 有価証券 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 たな卸資産 (販売用不動産) 同左</p> <p>① 有形固定資産(リース資産を除く) (1) 賃貸借事業用資産 同左</p> <p>(2) 賃貸借事業用資産以外 同左</p> <p>② 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が平成20年3月31日以前の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基づいております。</p> <p>④ 長期前払費用 均等償却を採用しております。 なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。</p> <p>貸倒引当金 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> <hr/> <p>消費税等の会計処理 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連結会計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> <hr/>	<p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 同左</p> <p>④ 長期前払費用 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <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> <p>①消費税等の会計処理 同左</p> <p>②連結納税制度 当連結会計年度より連結納税制度を適用しております。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。	<hr/>
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	<hr/>

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これによる、当期における営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(連結損益計算書)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(包括利益の表示に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

(10)連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 販売用不動産 4,180,423千円 建物 12,833千円 土地 7,408千円 <hr/> 計 4,200,665千円 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 3,964,500千円 ※2 有形固定資産の減価償却累計額 38,554千円	※1 担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 現金及び預金 86,061千円 販売用不動産 4,180,621千円 建物 12,490千円 土地 11,166千円 <hr/> 計 4,290,339千円 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 3,810,500千円 ※2 有形固定資産の減価償却累計額 51,581千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
※1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの 役員報酬 109,659千円 給与手当 119,168千円 賃借料 66,634千円 支払報酬 50,729千円 減価償却費 14,997千円	※1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの 役員報酬 108,705千円 給与手当 118,503千円 賃借料 58,770千円 減価償却費 12,944千円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
親会社株主に係る包括利益	244,480千円
少数株主に係る包括利益	35,291千円
計	279,772千円
※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△51千円
計	△51千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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

	前連結会計年度末株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	11,105	—	—	11,105
合計	11,105	—	—	11,105
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

該当事項はありません。

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) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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

	前連結会計年度末株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	11,105	—	—	11,105
合計	11,105	—	—	11,105
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

該当事項はありません。

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) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成23年3月28日開催の取締役会において平成23年3月期の期末配当金を1株につき1,000円実施することを決定いたしました。なお、本期末配当金につきましては第11期定時株主総会の決議を経て実施する予定であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成22年3月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成23年3月31日現在)
現金及び預金勘定 700,042千円 現金及び現金同等物 <u>700,042千円</u>	現金及び預金勘定 492,189千円 担保提供預金 <u>△86,061千円</u> 現金及び現金同等物 <u>406,127千円</u>

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

	不動産 ソリューション 事業 (千円)	デベロッパー・エ ージェント事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	7,519,550	374,384	99,637	7,993,572	—	7,993,572
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,519,550	374,384	99,637	7,993,572	—	7,993,572
営業費用	6,597,437	290,241	5,220	6,892,898	493,559	7,386,458
営業利益(又は営業損失)	922,112	84,143	94,417	1,100,673	△493,559	607,114
II 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	4,238,360	160,970	20,792	4,420,124	803,864	5,223,988
減価償却費	—	23	343	366	14,997	15,364
資本的支出	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主な事業内容

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
 デベロッパー・エージェント事業・・・企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業
 その他事業・・・賃貸借事業、コンサルティング事業

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(493,559千円)の主なものは、親会社本社
 の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、803,864百万円であり、その主なものは、当
 社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

d. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産ソリューション事業」、「デベロッパー・エージェンツ事業」及び「その他事業」を報告セグメントとしております。

「不動産ソリューション事業」は、不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業を行っております。

「デベロッパー・エージェンツ事業」は、企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業を行っております。

「その他事業」は、賃貸借事業、コンサルティング事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産ソリューション事業	デベロッパー・エージェンツ事業	その他事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	7,519,550	374,384	99,637	7,993,572	—	7,993,572
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,519,550	374,384	99,637	7,993,572	—	7,993,572
セグメント利益	922,112	84,143	94,417	1,100,673	△493,559	607,114
セグメント資産	4,238,360	160,970	20,792	4,420,124	803,864	5,223,988
その他の項目						
減価償却費	—	23	343	366	14,997	15,364
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産ソリューション事業	デベロッパー・エージェント事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高						
外部顧客への売上高	323,503	302,015	515,734	1,141,253	—	1,141,253
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	323,503	302,015	515,734	1,141,253	—	1,141,253
セグメント利益	306,571	68,523	396,812	771,908	△453,385	318,523
セグメント資産	4,307,773	176,838	20,393	4,505,004	684,672	5,189,677
その他の項目						
減価償却費	—	112	343	455	12,944	13,399
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	280	—	280	—	280

(注) 1. 報告セグメント「その他事業」のうち、主なものはコンサルティング事業であり、外部顧客への売上高は513,280千円、セグメント利益は395,377千円であります。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	△493,559	△453,385
合計	△493,559	△453,385

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	803,864	684,672
合計	803,864	684,672

※全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	14,997	12,944
合計	14,997	12,944

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「d. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トステムビバ株式会社	301,303	その他事業
マックスバリュ西日本株式会社	293,600	不動産ソリューション事業
SGリアルティ株式会社	140,439	デベロッパー・エージェント事業

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																										
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>借地権否認額</td> <td style="text-align: right;">19,247</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">2,559</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">308,589</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">9,931</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">340,328</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△340,328</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(千円)	借地権否認額	19,247	ゴルフ会員権評価損	2,559	繰越欠損金	308,589	その他	9,931	繰延税金資産小計	340,328	評価性引当額	△340,328	繰延税金資産計	—	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>借地権否認額</td> <td style="text-align: right;">20,000</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">3,336</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">156,973</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">4,350</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">7,708</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">192,369</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△23,566</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">168,802</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td> その他有価証券差額金</td> <td style="text-align: right;">△73</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△73</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">168,729</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(千円)	借地権否認額	20,000	ゴルフ会員権評価損	3,336	繰越欠損金	156,973	未払事業税	4,350	その他	7,708	繰延税金資産小計	192,369	評価性引当額	△23,566	繰延税金資産計	168,802	繰延税金負債		その他有価証券差額金	△73	繰延税金負債計	△73	繰延税金資産の純額	168,729
繰延税金資産	(千円)																																										
借地権否認額	19,247																																										
ゴルフ会員権評価損	2,559																																										
繰越欠損金	308,589																																										
その他	9,931																																										
繰延税金資産小計	340,328																																										
評価性引当額	△340,328																																										
繰延税金資産計	—																																										
繰延税金資産	(千円)																																										
借地権否認額	20,000																																										
ゴルフ会員権評価損	3,336																																										
繰越欠損金	156,973																																										
未払事業税	4,350																																										
その他	7,708																																										
繰延税金資産小計	192,369																																										
評価性引当額	△23,566																																										
繰延税金資産計	168,802																																										
繰延税金負債																																											
その他有価証券差額金	△73																																										
繰延税金負債計	△73																																										
繰延税金資産の純額	168,729																																										
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">3.6</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△29.4</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">15.8</td> </tr> </table>		(%)	法定実効税率	41.0	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.6	住民税均等割	0.5	評価性引当額の増減	△29.4	税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.8	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.6</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">11.6</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">△5.0</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.9</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△110.0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△3.8</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">△65.7</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">法定実行率を前期の41.0%から40.6%に変更いたしました。</p> <p style="margin-left: 20px;">なお、当連結会計年度より、連結納税制度を採用しております。</p>		(%)	法定実効税率	40.6	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	11.6	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△5.0	住民税均等割	0.9	評価性引当額の増減	△110.0	その他	△3.8	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△65.7										
	(%)																																										
法定実効税率	41.0																																										
(調整)																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.6																																										
住民税均等割	0.5																																										
評価性引当額の増減	△29.4																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.8																																										
	(%)																																										
法定実効税率	40.6																																										
(調整)																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	11.6																																										
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△5.0																																										
住民税均等割	0.9																																										
評価性引当額の増減	△110.0																																										
その他	△3.8																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△65.7																																										

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	44,153.55円	1株当たり純資産額	72,757.91円
1株当たり当期純利益金額	22,019.99円	1株当たり当期純利益金額	28,589.99円
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、希薄化効果を有している潜在株式が存在し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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純利益(千円)	244,532	317,491
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	244,532	317,491
普通株式の期中平均株式数(株)	11,105	11,105
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
(うち新株予約権)	(—)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年2月28日臨時株主総会 決議第1回ストック・オプション (新株予約権) 普通株式 2,450株 平成18年2月28日臨時株主総会 決議第2回ストック・オプション (新株予約権) 普通株式 225株	平成18年2月28日臨時株主総会 決議第1回ストック・オプション (新株予約権) 普通株式 2,450株 平成18年2月28日臨時株主総会 決議第2回ストック・オプション (新株予約権) 普通株式 225株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	401,255	313,120
営業未収入金	5,133	2,204
販売用不動産	596,262	596,262
前払費用	14,464	14,883
短期貸付金	32,000	—
預け金	328	476
繰延税金資産	—	164,983
未収入金	961	56,000
その他	227	100
貸倒引当金	△513	△5,468
流動資産合計	1,050,120	1,142,563
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	54,275	47,220
車両運搬具（純額）	490	333
工具、器具及び備品（純額）	11,220	9,457
土地	11,166	11,166
リース資産（純額）	13,864	9,722
有形固定資産合計	91,017	77,899
無形固定資産		
商標権	8	—
その他	300	0
無形固定資産合計	308	0
投資その他の資産		
投資有価証券	3,378	4,213
関係会社株式	114,000	114,000
出資金	201	301
敷金及び保証金	137,959	158,325
長期前払費用	60,344	57,438
その他	11,618	9,430
貸倒引当金	△325	△2,325
投資その他の資産合計	327,175	341,384
固定資産合計	418,501	419,284
資産合計	1,468,621	1,561,847

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	40,449	4,923
短期借入金	553,500	593,500
1年内返済予定の長期借入金	107,872	7,460
リース債務	4,322	5,961
未払金	5,340	1,914
未払費用	11,666	12,381
未払法人税等	1,777	15,274
未払消費税等	—	8,290
前受金	13,559	—
預り金	80,827	7,961
前受収益	19,725	22,589
流動負債合計	839,041	680,256
固定負債		
長期借入金	21,647	14,187
長期預り敷金保証金	150,639	165,455
リース債務	10,605	4,644
繰延税金負債	—	73
固定負債合計	182,892	184,360
負債合計	1,021,934	864,617
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金		
資本準備金	172,725	172,725
資本剰余金合計	172,725	172,725
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	79,734	330,117
利益剰余金合計	79,734	330,117
株主資本合計	446,739	697,122
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△51	107
評価・換算差額等合計	△51	107
純資産合計	446,687	697,230
負債純資産合計	1,468,621	1,561,847

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
売上高		
不動産ソリューション事業収益	4,789,845	31,903
デベロッパー・エージェント事業収益	374,384	302,015
その他の事業収益	99,637	515,734
売上高合計	5,263,867	849,653
売上原価		
不動産ソリューション事業原価	4,205,950	3,428
デベロッパー・エージェント事業原価	290,241	232,991
その他の事業原価	2,720	115,521
売上原価合計	4,498,911	351,940
売上総利益	764,955	497,712
販売費及び一般管理費		
役員報酬	109,659	108,705
給料及び手当	117,508	114,903
賞与	5,700	3,900
法定福利費	26,837	25,573
交際費	11,470	13,731
旅費及び交通費	20,435	23,824
賃借料	65,434	57,248
減価償却費	14,997	12,944
支払報酬	50,248	23,699
支払手数料	4,564	4,160
業務委託費	13,539	11,642
その他	52,563	50,466
販売費及び一般管理費合計	492,959	450,799
営業利益	271,996	46,913
営業外収益		
受取利息	2,330	1,039
受取手数料	2,400	2,400
受取配当金	—	26,002
その他	784	159
営業外収益合計	5,515	29,601
営業外費用		
支払利息	105,386	23,698
社債利息	52	—
その他	3,142	114
営業外費用合計	108,581	23,812
経常利益	168,929	52,702

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
特別利益		
貸倒引当金戻入額	5,024	—
その他	56	—
特別利益合計	5,080	—
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	—	3,976
出資金評価損	3,980	—
その他	16	305
特別損失合計	3,996	4,282
税引前当期純利益	170,013	48,420
法人税、住民税及び事業税	1,304	△36,978
法人税等調整額	—	△164,983
法人税等合計	1,304	△201,962
当期純利益	168,709	250,383

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	194,280	194,280
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	194,280	194,280
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	172,725	172,725
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	172,725	172,725
資本剰余金合計		
前期末残高	172,725	172,725
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	172,725	172,725
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	△88,974	79,734
当期変動額		
当期純利益	168,709	250,383
当期変動額合計	168,709	250,383
当期末残高	79,734	330,117
利益剰余金合計		
前期末残高	△88,974	79,734
当期変動額		
当期純利益	168,709	250,383
当期変動額合計	168,709	250,383
当期末残高	79,734	330,117
株主資本合計		
前期末残高	278,030	446,739
当期変動額		
当期純利益	168,709	250,383
当期変動額合計	168,709	250,383
当期末残高	446,739	697,122

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	—	△51
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△51	159
当期変動額合計	△51	159
当期末残高	△51	107
評価・換算差額等合計		
前期末残高	—	△51
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△51	159
当期変動額合計	△51	159
当期末残高	△51	107
純資産合計		
前期末残高	278,030	446,687
当期変動額		
当期純利益	168,709	250,383
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△51	159
当期変動額合計	168,657	250,542
当期末残高	446,687	697,230