

## 平成20年3月期 決算短信

平成20年5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 TEL (06) 4704-9407  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 入江 賢治 配当支払開始予定日 平成20年6月27日  
 定時株主総会開催予定日 平成20年6月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年6月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年3月期の連結業績 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

当社グループは、当期より連結財務諸表を作成しているため、前年同期実績及び前年同期増減率は記載していません。

#### (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	%
20年3月期	8,309	—	1,033	—	1,001	—	498	—
19年3月期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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	%	%	%
20年3月期	47,982	79	47,570	45	58.8	7.0	12.4
19年3月期	—	—	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 20年3月期 ー百万円 19年3月期 ー百万円

#### (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	百万円	百万円	%	円	銭
20年3月期	17,062	1,262	1,262	1,262	7.1	108,689	60
19年3月期	—	—	—	—	—	—	—

(参考) 自己資本 20年3月期 1,206百万円 19年3月期 ー百万円

#### (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
20年3月期	△2,543	△150	3,617	1,126
19年3月期	—	—	—	—

### 2. 配当の状況

(基準日)	中間期末		期末		年間		配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	円	銭	円	銭	円	銭			
19年3月期	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20年3月期	0	00	4,000	00	4,000	00	44	8.3	3.7
21年3月期(予想)	0	00	4,000	00	4,000	00	—	13.1	—

(注) 純資産配当率については、当連結会計年度末1株当たり連結純資産により算定しております。

### 3. 平成21年3月期の連結業績予想 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

	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	12,000	—	380	—	100	—	80	—	7,203	96
連結累計期間	23,000	—	1,000	—	580	—	340	—	30,616	84
通期										

## 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) 有

新規 1社(社名 新日本商業開発株式会社)

(注) 詳細は、11ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 連結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(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 有

(注) 詳細は、23ページ「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」及び「追加情報」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) 20年3月期 11,105株 19年3月期 9,905株

② 期末自己株式数 20年3月期 一株 19年3月期 一株

(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、32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20年3月期の個別業績(平成19年4月1日～平成20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	%
20年3月期	8,309	92.8	1,035	257.1	1,005	223.1	499	153.4
19年3月期	4,309	73.1	289	44.7	311	118.5	197	157.5

	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
20年3月期	48,115	51	47,702	02
19年3月期	19,902	21	—	—

## (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	
20年3月期	15,322		1,208		7.9	108,813	69	
19年3月期	11,592		486		4.2	49,136	70	

(参考) 自己資本 20年3月期 1,208百万円 19年3月期 486百万円

## 2. 平成21年3月期の個別業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期累計期間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 累計期間	12,000	270.9	380	36.1	120	△61.9	90	△46.5	8,104	46
通期	23,000	176.8	1,000	△3.4	650	△35.3	370	△25.9	33,318	33

## ※ 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。

## 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我が国経済は、当初、高度成長を続けるBRICs（ブラジル、ロシア、インド、中国）、個人消費の旺盛な米国などのけん引により順調に推移しておりましたが、年央以降、潮目が変わり、信用力の低い個人向け住宅融資（サブプライムローン）問題が米国内にとどまらず、その影響がグローバルに拡大し、資源の高騰、急激な円高、株安などの逆風により企業の収益環境は悪化し、不透明要因が増加してまいりました。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界におきましても、改正建築基準法の影響による確認手続の大幅な遅れ、原材料価格の高騰に加え、サブプライムローン問題による世界的な信用収縮で国内の不動産取引では金融機関の融資姿勢が厳格化するなか不動産市況が変調を来しております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、引き続き優良案件の発掘と顧客投資家へ投資機会を提供することにより、不動産ソリューション事業に注力したことから、顧客投資家からの受託資産の増加につながり、大幅な増収増益を達成することができました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高8,309,360千円、営業利益1,033,229千円、経常利益1,001,781千円、当期純利益498,205千円となりました。

事業の種類別セグメント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7,639,010千円、営業利益は1,527,170千円となりました。

デベロッパー・エージェンツ事業におきましては、売上高448,990千円、営業利益は57,359千円となりました。

その他事業におきましては、売上高221,359千円、営業利益183,678千円となりました。

#### ② 次期の見通し

米国のサブプライムローン問題に端を発した金融収縮により不動産市況は変調を来しており、それに伴い利益率の低下が予想されます。そのため次期の見通しは、業容拡大による増収は見込めるものの、減益になると予想されます。

### (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、15,928,566千円となりました。

##### (固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、1,133,484千円となりました。

##### (流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、10,611,198千円となりました。

##### (固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高は、5,188,595千円となりました。

##### (純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、1,262,256千円となりました。

なお、当連結会計年度は連結財務諸表作成初年度につき、前年同期比較は記載しておりません。

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、1,126,829千円となりました。

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減少した資金は、2,543,447千円となりました。

(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減少した資金は、150,549千円となりました。

(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増加した資金は、3,617,492千円となりました。

(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に考え、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、当連結会計年度の年間配当金は、1株当たり4,000円とさせていただきますと存じます。

(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

(1) 事業環境について

当社グループは、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。

(2) 競合について

現在、当社グループは、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。

(3) 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、原則として、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。

## (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、当社グループは、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 当社グループと当社グループが組成するSPCの投資家との利益相反関係について

当社グループでは、当社グループが保有する商業施設等を、当社グループが組成するSPC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。当社グループとSPC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

当社グループ及び当社グループが組成したSPC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、当社グループ及び当社グループが組成したSPC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。

また、SPCに係る当社グループ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

当社グループは、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上で選定しており、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、当社グループ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、もしくは当社グループの要求する品質水準を満たさなかった場合は、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。

## (7) 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。

## (8) アスベスト対策について

当社グループは、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、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グループに課せられた場合には、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。

## (9) 連結の範囲について

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グループが組成したNCDファンド1には、当社グループ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デイスターモール1(以下、「当該SPC」という。)があります。当社グループは、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グループ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グループ等から独立した第三者(公認会計士・税理士)であるため、当社グループ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SPCについても、当社グループは議決権を有しておらず、実質的にも当社グループは支配しておらず、当社グループの子会社には該当しないと考えております。

なお、当該SPCは、不動産ファンドのSPC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。当社グループは、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グループの損益に取り組んでおります。その結果、当社グループの財務諸表は、当該SPCの経済実態を反映したものとなっております。

しかしながら、ファンドやSPC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、あるいは当社グループが匿名組合員の地位の大半を取得すること等により、実質的に当社グループに資産・負債及び損益の大部分が帰属した場合、当該SPCが連結対象となり、当社グループ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、当社グループが一投資家として匿名組合出資した部分を除いて、当社グループ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グループ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。また、当期より連結財務諸表を作成しているため、当期は単体と連結の両方の経営指標等を記載しております。

回次	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)
決算年月	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20年3月	平成20年3月
売上高合計 (千円)	959,045	704,570	2,489,053	4,309,215	8,309,360	8,309,360
不動産ソリューション事業	723,505	383,710	1,991,959	3,884,378	7,639,010	7,639,010
デベロッパー・エージェント事業	171,418	222,983	452,202	383,389	448,990	448,990
その他事業	64,121	97,875	44,890	41,447	221,359	221,359
営業利益 (千円)	24,054	93,293	200,425	289,935	1,035,431	1,033,229
経常利益 (千円)	14,451	82,526	142,379	311,141	1,005,265	1,001,781
当期純利益 (千円)	7,731	56,299	76,564	197,131	499,583	498,205
純資産額 (千円)	24,354	90,152	289,409	486,698	1,208,376	1,262,256
総資産額 (千円)	206,658	657,975	3,132,340	11,592,009	15,322,864	17,062,050

- (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4期及び第5期の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、当社グループは、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、四半期ごとの業績だけで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。

## (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。

## (3) 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)
決算年月	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20年3月	平成20年3月
有利子負債残高 (千円)	132,464	411,540	2,473,528	10,584,431	12,342,905	13,922,905
総資産額 (千円)	206,658	657,975	3,132,340	11,592,009	15,322,864	17,062,050
有利子負債依存度 (%)	64.10	62.55	78.97	91.31	80.55	81.60

(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。なお、当期より連結財務諸表を作成しているため、当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。

## (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20年3月期において、販売用不動産及び建物・土地・長期前払費用（借地権等）・投資不動産が総資産に占める割合は、総資産の81.71%を占めております。

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

## (1) 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」「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
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及び投資助言・代理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、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) 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す。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、当該法律の施行後は当社グループ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。

## (2) 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31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。

## (3) 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

## (1) 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。

## (2) 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、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。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2,975株であり、公募増資後の発行済株式総数11,105株の26.79%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。

## (3) 構造計算書偽装問題

当社グループは、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20年5月7日現在）」（以下、「国交省発表資料」という。）について調査し、当社グループが関連する物件は、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、当該確認の上で、当社グループの開発物件に関して、以下のとおり対応しております。

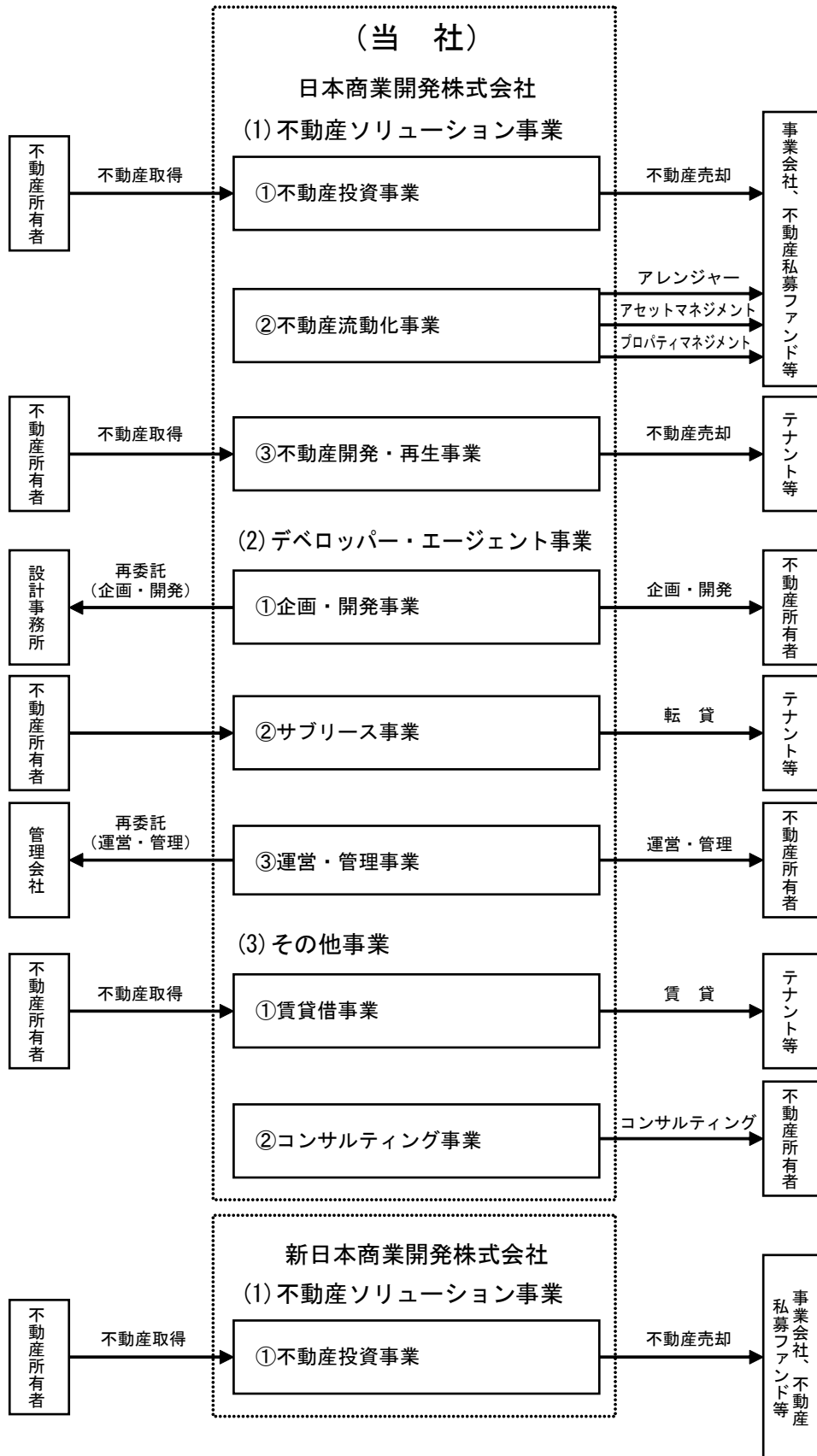
- ① 当社グループの関連物件に関して、事業主（建築主）・設計会社・施工業者等に対して国交省発表資料に記載された設計会社・施工業者に該当するか否かを問い合わせ、該当が無いことを確認しております。
- ② その上で、物件ごとに施工業者・設計会社等から耐震偽装問題には関与していない旨を「構造計算書偽装問題に関する報告書」等により報告を求め、当該報告書を受領の上、確認しております。
- ③ ただし、その他事業のコンサルティング事業案件等に関しては、当社グループが事業主体でないこと等から、上記書面にての回答を得ることが出来ていない物件があり、それら回答が得られなかった物件については、当該物件の設計会社・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

当社グループでは、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、当社グループ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はありますが、その内容によっては、当社グループ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

[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、「あたり前は美しい」であります。事業方針を策定する上での判断基準を「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うことができることであり（現在、当社グループ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。）、当社グループはそのノウハウを有している数少ない企業の一つで、これこそが当社グループの強みであります。

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

当社グループを取り巻く経営環境は、米国に端を発したサブプライムローン問題の深刻化がグローバルに波及し、我が国もその影響を受け、信用収縮が起きるとともに、不動産市況も変調を来しており予断を許さない状況にあります。

このような状況下において、株式公開による知名度・信用力の向上をばねに投資家の立場で商業施設に特化した安全な投資を目指し適正な利回り商品の提供（不動産ソリューション事業）とサブリース事業強化を推進できる営業体制を整備して行くことが課題であります。また、金融商品取引法施行に伴う内部統制対応と事業規模の拡大に伴う内部管理体制の一層の充実を図る所存であります。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、当社グループ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。引続き金融機関からの安定的で効率的な資金調達ができるように努める所存であります。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
1. 現金及び預金		1,126,829	
2. 営業未収入金		16,256	
3. 販売用不動産	※1,3	13,546,859	
4. 前渡金		859,443	
5. 前払費用		314,616	
6. 繰延税金資産		54,522	
7. 未収入金		890	
8. 預け金		9,047	
9. その他		100	
流動資産合計		15,928,566	93.4
II 固定資産			
1. 有形固定資産	※2		
(1) 建物	※1	54,469	
(2) 構築物		57	
(3) 車両運搬具		2,145	
(4) 工具器具備品		9,187	
(5) 土地	※1	23,565	
有形固定資産合計		89,425	0.5

		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
区分	注記 番号	金額（千円）	構成比 （%）
2. 無形固定資産			
(1) 商標権		108	
(2) その他		0	
無形固定資産合計		108	0.0
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券		71,088	
(2) 出資金		6,671	
(3) 差入保証金及び敷金		633,754	
(4) 投資不動産	※1	239,550	
(5) 長期前払費用		80,849	
(6) 繰延税金資産		321	
(7) その他		12,040	
貸倒引当金		△325	
投資その他の資産合計		1,043,950	6.1
固定資産合計		1,133,484	6.6
資産合計		17,062,050	100.0

		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
I 流動負債			
1. 営業未払金		31,253	
2. 短期借入金	※1	3,412,500	
3. 1年以内返済予定の長期 借入金	※1	6,497,264	
4. 1年以内償還予定の社債		16,000	
5. 未払金		51,961	
6. 未払費用		26,303	
7. 未払法人税等		443,096	
8. 未払消費税等		9,373	
9. 前受金		13,733	
10. 預り金		31,546	
11. 前受収益		28,165	
12. 事務所移転費用引当金		50,000	
流動負債合計		10,611,198	62.2
II 固定負債			
1. 社債		110,000	
2. 長期借入金	※1	3,887,140	
3. 預り保証金及び敷金		1,191,454	
固定負債合計		5,188,595	30.4
負債合計		15,799,794	92.6
(純資産の部)			
I 株主資本			
1. 資本金		194,280	1.2
2. 資本剰余金		172,725	1.0
3. 利益剰余金		840,455	4.9
株主資本合計		1,207,460	7.1
II 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額 金		△462	0.0
評価・換算差額等合計		△462	0.0
III 少数株主持分			
少数株主持分		55,258	0.3
純資産合計		1,262,256	7.4
負債純資産合計		17,062,050	100.0

## (2) 連結損益計算書

		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)
I 売上高			8,309,360	100.0
II 売上原価			6,514,339	78.4
売上総利益			1,795,020	21.6
III 販売費及び一般管理費	※1		761,791	9.2
営業利益			1,033,229	12.4
IV 営業外収益				
1. 受取利息		982		
2. 販売用不動産賃貸料		163,209		
3. 匿名組合利益		13,541		
4. その他		5,563	183,296	2.2
V 営業外費用				
1. 支払利息		114,651		
2. 社債利息		3,536		
3. 上場費用		26,784		
4. 控除対象外消費税等		56,018		
5. 繰延資産償却		655		
6. その他		13,098	214,744	2.6
経常利益			1,001,781	12.0
VI 特別利益				
1. 投資有価証券売却益		10,815		
2. 投資不動産売却益		16,948	27,763	0.3
VII 特別損失				
1. 事務所移転費用引当金		50,000		
2. ゴルフ会員権評価損		6,050		
3. 社債償還損		181	56,231	0.6
税金等調整前当期純利益			973,313	11.7
法人税、住民税及び事業税		518,005		
法人税等調整額		△42,154	475,850	5.7
少数株主損失			741	0.0
当期純利益			498,205	6.0



## (3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20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
平成19年3月31日 残高 (千円)	82,680	61,125	342,250	486,055
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	111,600	111,600		223,200
当期純利益			498,205	498,205
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)	111,600	111,600	498,205	721,405
平成20年3月31日 残高 (千円)	194,280	172,725	840,455	1,207,460

	評価・換算差額等		少数株主持分	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
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				223,200
当期純利益				498,205
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△1,106	△1,106	55,258	54,151
連結会計年度中の変動額合計(千円)	△1,106	△1,106	55,258	775,557
平成20年3月31日 残高 (千円)	△462	△462	55,258	1,262,256

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
I 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		973,313
減価償却費		6,636
事務所移転費用引当金		50,000
受取利息		△982
投資不動産売却益		△16,948
匿名組合利益		△13,541
支払利息		114,651
社債利息		3,536
為替差益		△1
社債償還損		181
控除対象外消費税等		56,018
投資有価証券売却益		△10,815
ゴルフ会員権評価損		6,050
売上債権の減少額		9,365
たな卸資産の増加額		△3,233,855
仕入債務の増加額		9,752
前渡金の増加額		△660,083
前払費用の増加額		△231,786
預け金の増加額		△60
未払費用の増加額		12,944
未払金の増加額		49,368
未払消費税等の増加額		2,585
前受金の増加額		13,733
預り金の増加額		16,004
前受収益の増加額		5,067
預り保証金及び敷金の増加額		884,592
その他		△67,951
小計		△2,022,225
利息及び配当金の受取額		982
利息の支払額		△311,675
法人税等の支払額		△210,529
営業活動によるキャッシュ・フロー		△2,543,447

		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
II 投資活動によるキャッシュ・ フロー		
投資有価証券の取得による 支出		△78,957
投資有価証券の売却による 収入		209,000
投資不動産の取得による 支出		142,524
保証金及び敷金の差入れ による支出		△435,619
その他		12,502
投資活動によるキャッシュ・ フロー		△150,549
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		1,959,500
長期借入れによる収入		6,990,000
長期借入金の返済による 支出		△5,128,525
社債の償還による支出		△482,681
株式の発行による収入		223,200
少数株主からの払込による 収入		56,000
財務活動によるキャッシュ・ フロー		3,617,492
IV 現金及び現金同等物に係る 換算差額		1
V 現金及び現金同等物の増減 額(△減少額)		923,497
VI 現金及び現金同等物の期首 残高		203,332
VII 現金及び現金同等物の期末 残高	※1	1,126,829

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社 当連結会計年度において、新規設立したことにより、連結の範囲に含めております。
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。
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。
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	<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。</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>② たな卸資産          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>

項目	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)								
(2) 重要な減価償却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。 なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <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>（会計方針の変更） 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。 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。 （追加情報） 当連結会計年度から、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。 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>② 無形固定資産 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>③ 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。当連結会計年度の影響額については、「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」に記載のとおりであります。</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
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								
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>① 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> <p>② 事務所移転費用引当金 本社の事務所移転に備えるため、賃借している事務所に係る原状回復費等を見積もり、計上しております。</p>								

項目	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(4) 重要なリース取引の処理方法  (5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>① 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> <p>② 販売用不動産の支払利息に係る会計処理 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、当連結会計年度の算入額及び当連結会計年度末残高につきましては「注記事項（連結貸借対照表関係）」に記載のとおりであります。</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。
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。

## 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

項目	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
借地権償却	<p>従来、借地権は法人税法の規定に基づき償却を行わず、非償却資産として無形固定資産に計上しておりましたが、当連結会計年度より長期前払費用に計上し、賃借契約期間にて均等償却する方法に変更しております。</p> <p>これは、借地権のうち、借地返還時に返還されない部分について、一括して費用計上することとなることから、借地権の賃借契約期間で均等償却を行うことによって、より適切な費用配分に基づく合理的な期間損益計算を行うためのものであるます。</p> <p>なお、この変更により、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ2,315千円減少しております。</p>

## 追加情報

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示方法)</p> <p>当社グループは、資本金が1億円超となり、外形標準課税制度が適用となりました。</p> <p>このことにより、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税のうち付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>この結果、販売費及び一般管理費が10,003千円増加し営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が、それぞれ同額減少しております。</p>

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成20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 13,277,202千円
	建物 23,962千円
	土地 12,399千円
	投資不動産 239,550千円
	計 13,553,113千円
(2)	担保付債務は次のとおりであります。
	短期借入金 2,543,500千円
	1年以内返済予定の長期借入金 6,430,000千円
	長期借入金 3,850,000千円
	計 12,823,500千円
※2	有形固定資産の減価償却累計額
	24,816千円
※3	販売用不動産の支払利息に係る会計処理
	当連結会計年度中に、取得原価に算入した支払利息は、217,002千円であり、当連結会計年度末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、190,916千円であります。

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20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 166,566千円
	給与手当 166,340千円
	賞与手当 88,200千円
	減価償却費 6,636千円



## (連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20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(注1)	9,905	1,200	—	11,105
合計	9,905	1,200	—	11,105
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,200株は、株式の発行によるものであります。

2. 当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度末株式数は、当連結会計年度期首株式数を記載しております。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

当社グループの当連結会計年度末における新株予約権の残高は2,975株ですが、公正な評価額を零と見積り、会計処理を行っておりますので、新株予約権の残高は記載しておりません。

なお、新株予約権の株式の数は、新株予約権が行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

## 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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(千円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44	4	平成20年3月31日	平成20年6月27日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度  
(自平成19年4月1日  
至平成20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20年3月31日現在)

現金及び預金勘定	1,126,829千円
現金及び現金同等物	1,126,829千円

(リース取引関係)

当連結会計年度  
(自 平成19年4月1日  
至 平成20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)	期末残高 相当額 (千円)
車両運搬具	25,490	5,694	19,795
器具及び備品	10,076	3,314	6,762
合計	35,566	9,008	26,558

(2) 未経過リース料期末残高相当額

1年内	5,715千円
1年超	21,556千円
合計	27,271千円

(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、支払利息相当額及び減損損失

支払リース料	6,492千円
減価償却費相当額	5,578千円
支払利息相当額	1,351千円

(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。

(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。

(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。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

## (有価証券関係)

## 1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	当連結会計年度 (平成20年3月31日)		
		取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	3,109	2,325	△783
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	3,109	2,325	△783
合計		3,109	2,325	△783

## 2. 売却したその他有価証券

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
209,000	10,815	—

## 3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
	連結貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券	
非上場株式	1,086
匿名組合出資金	67,676

## (デリバティブ取引関係)

当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

当社グループは、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)

当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

当社グループは、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)

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計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

(1) スtock・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いません。	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

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成20年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	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
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	—	350
付与	—	—
失効	—	25
権利確定	—	325
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	2,650	—
権利確定	—	325
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	2,650	325

## ② 単価情報

	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
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)	—	—

## 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

上記、ストック・オプション付与時は当社株式は非上場であるため、上記ストック・オプションに係る評価単価の見積りは、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P E R方式の折衷法により算定した上で、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. ストック・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。

## (税効果会計関係)

当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
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	
繰延税金資産 (千円)	
未払事業税	25,059
事務所移転費用引当金	20,500
広告宣伝費否認額	6,847
一括償却資産否認額	445
借地権	17,349
ゴルフ会員権評価損	2,692
繰越欠損金額	1,433
その他有価証券評価差額金	321
その他	468
繰延税金資産小計	75,117
評価性引当額	△20,273
繰延税金資産計	54,843
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	
	(%)
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	1.8
住民税均等割等	0.1
留保金課税	3.8
その他	2.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.9

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20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	7,639,010	448,990	221,359	8,309,360	—	8,309,360
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,639,010	448,990	221,359	8,309,360	—	8,309,360
営業費用	6,111,839	391,631	37,680	6,541,151	734,979	7,276,131
営業利益(又は営業損失)	1,527,170	57,359	183,678	1,768,209	△734,979	1,033,229
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	16,387,492	772,428	282,110	17,442,030	△379,980	17,062,050
減価償却費	—	—	48	48	6,587	6,636
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(734,979千円)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。

## b. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める本邦の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

## c. 海外売上高

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20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。

(関連当事者との取引)

当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

## (1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び個人主要株主	松岡哲也	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 59.7	—	—	リース債務に対する被債務保証 (注2)	9,952	—	—

## (2) 子会社等

属性	会社等の 名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	新日本商業開発株式会社	大阪市中央区	80,000	不動産の売買等	(所有) 直接 65.0	兼任4名	—	—	—	—	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。
2. 被債務保証は、リース債務に対して債務保証を受けているものであり、保証料の支払はありません。

## (1株当たり情報)

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	108,689.60円
1株当たり当期純利益金額	47,982.79円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	47,570.45円

(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。

	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益(千円)	498,205
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)	498,205
期中平均株式数(株)	10,383
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)	90
(うち新株予約権)	(90)
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	該当事項はありません。

## (重要な後発事象)

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
該当事項はありません。



## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (千円)
		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		203,332		792,686		
2. 営業未収入金		29,703		16,256		
3. 販売用不動産	※1, 4,5	10,122,087		12,041,211		
4. 前渡金		201,133		859,443		
5. 前払費用		76,530		312,656		
6. 預け金		15,487		9,047		
7. 繰延税金資産		12,367		53,088		
8. 未収入金		—		890		
9. その他		843		100		
流動資産合計		10,661,484	92.0	14,085,380	91.9	3,423,895
II 固定資産						
(1) 有形固定資産	※3					
1. 建物	※1	57,231		54,469		
2. 構築物		73		57		
3. 車両運搬具		3,150		2,145		
4. 器具及び備品		10,790		9,187		
5. 土地	※1	22,992		23,565		
有形固定資産合計		94,239	0.8	89,425	0.6	△4,813
(2) 無形固定資産						
1. 借地権		66,179		—		
2. 商標権		158		108		
3. その他		565		0		
無形固定資産合計		66,902	0.6	108	0.0	△66,794

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券		199,098		71,088		
2. 関係会社株式		—		104,000		
3. 出資金		120		6,671		
4. 差入保証金及び敷金		198,135		633,754		
5. 投資不動産	※1,4	360,911		239,550		
6. 長期前払費用		1,217		80,849		
7. 繰延税金資産		—		321		
8. その他		9,900		12,040		
貸倒引当金		—		△325		
投資その他の資産合計		769,382	6.6	1,147,950	7.5	378,567
固定資産合計		930,524	8.0	1,237,484	8.1	306,959
資産合計		11,592,009	100.0	15,322,864	100.0	3,730,854
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 営業未払金		20,279		21,294		
2. 短期借入金	※1	1,453,000		2,412,500		
3. 1年以内返済予定の 長期借入金	※1	4,746,939		6,497,264		
4. 1年以内償還予定の 社債		49,500		16,000		
5. 未払金		2,593		51,896		
6. 未払費用		9,631		25,970		
7. 未払法人税等		135,620		443,026		
8. 未払消費税等		6,787		9,373		
9. 前受金		—		13,733		
10. 預り金		15,541		31,521		
11. 前受収益		23,097		28,165		
12. 事務所移転費用引当 金		—		50,000		
流動負債合計		6,462,990	55.8	9,600,745	62.7	3,137,754

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	増減 (千円)	
II 固定負債	※1						
1. 社債			559,000		110,000		
2. 長期借入金			3,775,991		3,307,140		
3. 預り保証金及び敷金			306,861		1,096,602		
4. 繰延税金負債			466		—		
固定負債合計			4,642,319	40.0	4,513,743	29.4	△128,576
負債合計			11,105,310	95.8	14,114,488	92.1	3,009,177
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金				82,680	0.7	194,280	1.3
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		61,125		172,725			
資本剰余金合計			61,125	0.5	172,725	1.1	111,600
3. 利益剰余金							
(1) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		342,250		841,833			
利益剰余金合計			342,250	3.0	841,833	5.5	499,583
株主資本合計			486,055	4.2	1,208,838	7.9	722,783
II 評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価 差額金			643	0.0	△462	0.0	△1,106
評価・換算差額等合 計			643	0.0	△462	0.0	△1,106
純資産合計			486,698	4.2	1,208,376	7.9	721,677
負債純資産合計			11,592,009	100.0	15,322,864	100.0	3,730,854

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			対前年比
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
I 売上高								
1. 不動産ソリューション事業収益		3,884,378			7,639,010			
2. デベロッパー・エージェント事業収益		383,389			448,990			
3. その他事業収益		41,447	4,309,215	100.0	221,359	8,309,360	100.0	4,000,145
II 売上原価								
1. 不動産ソリューション事業原価		3,254,341			6,110,320			
2. デベロッパー・エージェント事業原価		293,048			366,509			
3. その他事業原価		4,268	3,551,658	82.4	37,509	6,514,339	78.4	2,962,681
売上総利益			757,556	17.6		1,795,020	21.6	1,037,464
III 販売費及び一般管理費								
1. 役員報酬		78,550			166,566			
2. 給与手当		135,354			166,340			
3. 賞与手当		43,482			88,200			
4. 法定福利費		16,447			29,079			
5. 交際費		32,467			40,618			
6. 旅費交通費		33,693			34,326			
7. 賃借料		23,418			35,306			
8. 減価償却費		6,641			6,636			
9. 支払報酬		30,110			45,928			
10. 支払手数料		—			42,245			
11. その他		67,454	467,621	10.9	104,340	759,589	9.1	291,967
営業利益			289,935	6.7		1,035,431	12.5	745,496

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	増減 (千円)
IV 営業外収益						
1. 受取利息		433		982		
2. 販売用不動産賃貸料		90,176		163,209		
3. 匿名組合利益		21,423		13,541		
4. その他		5,888	117,921	5,563	183,296	65,375
V 営業外費用						
1. 支払利息		30,738		114,024		
2. 社債利息		4,673		3,536		
3. 社債発行費償却		1,529		—		
4. 上場費用		—		26,784		
5. 控除対象外消費税等		48,249		56,018		
6. その他		11,524	96,715	13,098	213,463	116,747
経常利益			311,141		1,005,265	694,124
VI 特別利益						
1. 投資有価証券売却益		66,689		10,815		
2. 投資不動産売却益		—	66,689	16,948	27,763	△38,925
VII 特別損失						
1. 事務所移転費用引当金		—		50,000		
2. ゴルフ会員権評価損		—		6,050		
3. 社債償還損		—	—	181	56,231	56,231
税引前当期純利益			377,830		976,797	598,967
法人税、住民税及び事業税		169,112		517,935		
過年度法人税、住民税及び事業税		19,505		—		
法人税等調整額		△7,919	180,698	△40,720	477,214	296,515
当期純利益			197,131		499,583	302,451

## 売上原価明細書

## (イ) 不動産ソリューション事業原価

		前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
仕入原価		3,254,341	100.0	6,110,320	100.0	2,855,979
合 計		3,254,341	100.0	6,110,320	100.0	2,855,979

## (ロ) デベロッパー・エージェント事業原価

		前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 業務委託料		163,960	55.9	119,148	32.5	△44,812
II 賃借料		128,898	44.0	173,751	47.4	44,853
III その他		190	0.1	73,609	20.1	73,419
合 計		293,048	100.0	366,509	100.0	73,461

## (ハ) その他事業原価

		前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 業務委託料		1,147	26.9	33,344	88.9	32,197
II 賃借料		3,120	73.1	—	—	△3,120
III その他		—	—	4,165	11.1	4,165
合 計		4,268	100.0	37,509	100.0	33,240

## (3) 株主資本等変動計算書

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。

当事業年度(自平成19年4月1日至平成20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19年3月31日 残高 (千円)	82,680	61,125	61,125	342,250	342,250	486,055
事業年度中の変動額						
新株の発行	111,600	111,600	111,600			223,200
当期純利益				499,583	499,583	499,583
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)	111,600	111,600	111,600	499,583	499,583	722,783
平成20年3月31日 残高 (千円)	194,280	172,725	172,725	841,833	841,833	1,208,838

	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
事業年度中の変動額			
新株の発行			223,200
当期純利益			499,583
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	△1,106	△1,106	△1,106
事業年度中の変動額合計 (千円)	△1,106	△1,106	721,677
平成20年3月31日 残高 (千円)	△462	△462	1,208,376

(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いません。



## (4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (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)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		377,830
減価償却費		6,641
受取利息		△433
匿名組合利益		△21,423
支払利息		30,738
社債利息		4,673
為替差損益 (差益△)		△552
社債発行費償却額		1,529
控除対象外消費税等		48,249
投資有価証券売却益		△66,689
売上債権の増減額 (増加△)		△2,485
たな卸資産の増加額		△8,356,744
仕入債務の増減額 (減少△)		△16,817
前渡金の増加額		△189,300
前払費用の増減額 (増加△)		52,793
預け金の増加額		△3,060
未払費用の増減額 (減少△)		△15,843
未払金の増減額 (減少△)		2,441
未払消費税等の増減額 (減少△)		6,787
前受金の増減額 (減少△)		△19,867
預り金の増減額 (減少△)		2,890
前受収益の増加額		23,097
預り保証金及び敷金の増加額		81,266
その他		△43,493
小計		△8,097,771
利息の受取額		340
利息の支払額		△112,248
法人税等の支払額		△101,803
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,311,482

		前事業年度 (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)
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		△2,390,898
投資有価証券の売却による収入		2,317,397
投資不動産の取得による支出		△126,316
保証金及び敷金の差入れによる支出		△150,505
保証金及び敷金の返還による収入		724
その他		△8,550
投資活動によるキャッシュ・フロー		△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		1,184,680
長期借入金の借入れによる収入		7,017,000
長期借入金の返済による支出		△99,277
社債の発行による収入		48,470
社債の償還による支出		△41,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,109,372
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△0
V 現金及び現金同等物の増減額(減少△)		△582,974
VI 現金及び現金同等物の期首残高		786,307
VII 現金及び現金同等物の期末残高		203,332

## 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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 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 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(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>	<p>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>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>								
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 旧定率法(ただし、建物(附属設備を除く。))については旧定額法)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="555 1173 922 1308"> <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>	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>(会計方針の変更) 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、この変更に伴う損益に与える影響は、軽微であります。</p> <p>(追加情報) 当事業年度から、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>
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									

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	(2) 無形固定資産 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。 (3) 長期前払費用 均等償却を採用しております。	(2) 無形固定資産 同左 (3) 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。当事業年度の影響額については、「会計処理方法の変更」に記載のとおりであります。
4. 繰延資産の処理方法	社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。	社債発行費 —————
5. 引当金の計上基準	(1) 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。 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。 —————	(1) 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。 (2) 事務所移転費用引当金 本社の事務所移転に備えるため、賃借している事務所に係る原状回復費等を見積もり、計上しております。
6. 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
7. 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。	—————

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
8. その他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 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 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。 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「会計処理方法の変更」に記載のとおりであります。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 販売用不動産の支払利息に係る会計処理 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>

## 会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(役員賞与に関する会計基準) 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) 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) 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>(販売用不動産の支払利息に係る会計処理) 当事業年度より、「不動産開発事業を行う場合の支払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>	<p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</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;">当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
	<p>(借地権償却)</p> <p>従来、借地権は法人税法の規定に基づき償却を行わず、非償却資産として無形固定資産に計上していましたが、当事業年度より長期前払費用に計上し、賃借契約期間にて均等償却する方法に変更しております。</p> <p>これは、借地権のうち、借地返還時に返還されない部分について、一括して費用計上することとなることから、借地権の賃借契約期間で均等償却を行うことによって、より適切な費用配分に基づく合理的な期間損益計算を行うためのものです。</p> <p>この変更により、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ2,315千円減少しております。</p> <p>なお、上記会計処理の変更は、期間損益の見直しについて、下期に取締役会決議が行われたために、下期より適用しております。そのため、中間期、通期の首尾一貫性を欠くこととなりました。従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、当事業年度と同一の会計処理によった場合に比べ、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益はそれぞれ1,157千円多く計上されております。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで区分掲記しておりました営業外収益の「損害保険金」(当事業年度発生額2,833千円)及び「解約違約金」(当事業年度発生額213千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったので、営業外収益の「その他」に含めて表示することになりました。</p> <p>(キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「損害保険金」(当事業年度発生額2,833千円)及び「解約違約金」(当事業年度発生額213千円)は、当事業年度において金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>(キャッシュ・フロー計算書)</p> <p style="text-align: center;">—————</p>

追加情報

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<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>(貸借対照表)</p> <p style="text-align: center;">—————</p>
—————	<p>(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示方法)</p> <p>当社は、第3四半期より、資本金が1億円超となり、外形標準課税制度が適用となりました。</p> <p>このことにより、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税のうち付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>この結果、販売費及び一般管理費が10,003千円増加し営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が、それぞれ同額減少しております。</p>



## 注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20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;">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> <p>2 偶発債務</p> <p style="text-align: center;">_____</p>	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>※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;">11,771,553千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">23,962千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">12,399千円</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;">12,047,465千円</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;">1,543,500千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,430,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,270,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">11,243,500千円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新日本商業開発株</td> <td style="text-align: right;">1,377,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	11,771,553千円	建物	23,962千円	土地	12,399千円	投資不動産	239,550千円	計	12,047,465千円	短期借入金	1,543,500千円	1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円	長期借入金	3,270,000千円	計	11,243,500千円	新日本商業開発株	1,377,000千円
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																																						
販売用不動産	11,771,553千円																																						
建物	23,962千円																																						
土地	12,399千円																																						
投資不動産	239,550千円																																						
計	12,047,465千円																																						
短期借入金	1,543,500千円																																						
1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円																																						
長期借入金	3,270,000千円																																						
計	11,243,500千円																																						
新日本商業開発株	1,377,000千円																																						
<p>※3 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 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">24,816千円</p>																																						
<p>※4 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 _____</p>																																						
<p>※5 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息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>	<p>※5 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>当事業年度中に、取得原価に算入した支払利息は、217,002千円であり、当事業年度末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、190,916千円でありませ</p>																																						

## (株主資本等変動計算書関係)

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。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

## 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

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	203,332千円
現金及び現金同等物	203,332千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																																								
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</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 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相 当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">25,490</td> <td style="text-align: right;">1,690</td> <td style="text-align: right;">23,800</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,795</td> <td style="text-align: right;">1,739</td> <td style="text-align: right;">2,055</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">29,285</td> <td style="text-align: right;">3,429</td> <td style="text-align: right;">25,855</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,245千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">21,886千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,131千円</td> </tr> </table> <p>(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</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,719千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,322千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">628千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>(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。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 該当事項はありません。</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具	25,490	1,690	23,800	器具及び備品	3,795	1,739	2,055	合計	29,285	3,429	25,855	1年内	4,245千円	1年超	21,886千円	合計	26,131千円	支払リース料	2,719千円	減価償却費相当額	2,322千円	支払利息相当額	628千円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</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 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相 当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">25,490</td> <td style="text-align: right;">5,694</td> <td style="text-align: right;">19,795</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10,076</td> <td style="text-align: right;">3,314</td> <td style="text-align: right;">6,762</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">35,566</td> <td style="text-align: right;">9,008</td> <td style="text-align: right;">26,558</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">5,715千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">21,556千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,271千円</td> </tr> </table> <p>(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</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">6,492千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">5,578千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1,351千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 同左</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具	25,490	5,694	19,795	器具及び備品	10,076	3,314	6,762	合計	35,566	9,008	26,558	1年内	5,715千円	1年超	21,556千円	合計	27,271千円	支払リース料	6,492千円	減価償却費相当額	5,578千円	支払利息相当額	1,351千円
	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	1,690	23,800																																																						
器具及び備品	3,795	1,739	2,055																																																						
合計	29,285	3,429	25,855																																																						
1年内	4,245千円																																																								
1年超	21,886千円																																																								
合計	26,131千円																																																								
支払リース料	2,719千円																																																								
減価償却費相当額	2,322千円																																																								
支払利息相当額	628千円																																																								
	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	5,694	19,795																																																						
器具及び備品	10,076	3,314	6,762																																																						
合計	35,566	9,008	26,558																																																						
1年内	5,715千円																																																								
1年超	21,556千円																																																								
合計	27,271千円																																																								
支払リース料	6,492千円																																																								
減価償却費相当額	5,578千円																																																								
支払利息相当額	1,351千円																																																								

## (有価証券関係)

前事業年度(平成19年3月31日現在)

## 1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	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)
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) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		2,508	3,618	1,110

## 2. 売却したその他有価証券

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
2,256,079	66,689	—

## 3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	前事業年度 (平成19年3月31日)
	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	1,086
匿名組合出資金	194,393

当事業年度(平成20年3月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

## (デリバティブ取引関係)

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)

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)

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・オプションに係る当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

(1) スtock・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いません。	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

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(平成19年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	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
権利確定前 (株)		
前事業年度末	—	350
付与	—	—
失効	—	25
権利確定	—	325
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前事業年度末	2,650	—
権利確定	—	325
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	2,650	325

## ② 単価情報

	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
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)	—	—

## 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P E R方式の折衷法により算定した上で、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。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20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> <tr> <td>繰延税金資産 (千円)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td>12,367</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td>217</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>6,300</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td>18,885</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td>△6,517</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>12,367</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td>△466</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td>△466</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>11,901</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (千円)		未払事業税	12,367	ゴルフ会員権評価損	217	借地権	6,300	繰延税金資産小計	18,885	評価性引当額	△6,517	繰延税金資産計	12,367	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	△466	繰延税金負債計	△466	繰延税金資産の純額	11,901	<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> <tr> <td>繰延税金資産 (千円)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td>25,059</td> </tr> <tr> <td>事務所移転費用引当金</td> <td>20,500</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費否認額</td> <td>6,847</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産否認額</td> <td>445</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>17,349</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td>2,692</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td>321</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>468</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td>73,683</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td>△20,273</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>53,409</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (千円)		未払事業税	25,059	事務所移転費用引当金	20,500	広告宣伝費否認額	6,847	一括償却資産否認額	445	借地権	17,349	ゴルフ会員権評価損	2,692	その他有価証券評価差額金	321	その他	468	繰延税金資産小計	73,683	評価性引当額	△20,273	繰延税金資産計	53,409
繰延税金資産 (千円)																																															
未払事業税	12,367																																														
ゴルフ会員権評価損	217																																														
借地権	6,300																																														
繰延税金資産小計	18,885																																														
評価性引当額	△6,517																																														
繰延税金資産計	12,367																																														
繰延税金負債																																															
その他有価証券評価差額金	△466																																														
繰延税金負債計	△466																																														
繰延税金資産の純額	11,901																																														
繰延税金資産 (千円)																																															
未払事業税	25,059																																														
事務所移転費用引当金	20,500																																														
広告宣伝費否認額	6,847																																														
一括償却資産否認額	445																																														
借地権	17,349																																														
ゴルフ会員権評価損	2,692																																														
その他有価証券評価差額金	321																																														
その他	468																																														
繰延税金資産小計	73,683																																														
評価性引当額	△20,273																																														
繰延税金資産計	53,409																																														
<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> <tr> <td></td> <td>(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>42.0</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>3.8</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1.9</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>47.8</td> </tr> </table>		(%)	法定実効税率	42.0	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.8	住民税均等割等	0.1	その他	1.9	税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.8	<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> <tr> <td></td> <td>(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>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>1.8</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td>3.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>48.9</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	1.8	住民税均等割等	0.1	留保金課税	3.8	その他	2.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.9																
	(%)																																														
法定実効税率	42.0																																														
(調整)																																															
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.8																																														
住民税均等割等	0.1																																														
その他	1.9																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.8																																														
	(%)																																														
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	1.8																																														
住民税均等割等	0.1																																														
留保金課税	3.8																																														
その他	2.2																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.9																																														

## (持分法損益等)

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。

## (関連当事者との取引)

前事業年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び個人主要株主	松岡哲也	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 70.0	—	—	当社借入、社債及びリース債務に対する被債務保証 (注2)	3,937,862	—	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。
2. 被債務保証は、金融機関からの借入、社債及びリース債務に対して債務保証を受けているものであり、保証料の支払はありません。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	49,136.70円	1株当たり純資産額	108,813.69円
1株当たり当期純利益金額	19,902.21円	1株当たり当期純利益金額	48,115.51円
		潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	47,702.02円
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。</p>			

(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。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益(千円)	197,131	499,583
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)	197,131	499,583
期中平均株式数(株)	9,905	10,383
潜在株式調整後1株当たり当期純利益額		
当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(株)	—	90
(うち新株予約権)	—	(90)
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	<p>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。</p>	該当事項はありません。

## (重要な後発事象)

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。

当事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

該当事項はありません。



## 6. その他

### (1) 役員の変動

- ① 代表取締役の変動  
該当事項はありません。
- ② その他の役員の変動
  - ・新任取締役候補  
取締役 澁谷 正 (現 顧問)  
取締役 西岡 卓志 (現 管理本部総務チーム チームリーダー)
- ③ 就任予定日  
平成20年6月26日

### (2) その他

当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの売上高は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度
	(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	千円
不動産ソリューション事業	7,639,010
① 不動産投資事業	6,284,307
② 不動産流動化事業	39,994
③ 不動産開発・再生事業	1,314,707
デベロッパー・エージェント事業	448,990
① 企画・開発事業	-
② サブリース事業	203,297
③ 運営・管理事業	245,693
その他事業	221,359
① 賃貸借事業	31,946
② コンサルティング事業	189,412
合計	8,309,360