

# 上場申請のための有価証券報告書

( の部)

ランドコム株式会社

**【表紙】**

**【提出書類】** 上場申請のための有価証券報告書( の部)

**【提出先】** 株式会社名古屋証券取引所  
代表取締役社長 畔 柳 昇 殿

**【提出日】** 平成17年 8 月29日

**【会社名】** ランドコム株式会社

**【英訳名】** LANDCOM Corporation

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 青 木 俊 実

**【本店の所在の場所】** 横浜市西区みなとみらい二丁目 2 番 1 号  
横浜ランドマークタワー

**【電話番号】** 045-664-2001

**【事務連絡者氏名】** 常務取締役管理本部長 川 田 勇 次

**【最寄りの連絡場所】** 横浜市西区みなとみらい二丁目 2 番 1 号  
横浜ランドマークタワー

**【電話番号】** 045-664-2001

**【事務連絡者氏名】** 常務取締役管理本部長 川 田 勇 次

# 目 次

	頁
第一部 【企業情報】 .....	1
第1 【企業の概況】 .....	1
1 【主要な経営指標等の推移】 .....	1
2 【沿革】 .....	3
3 【事業の内容】 .....	4
4 【関係会社の状況】 .....	6
5 【従業員の状況】 .....	6
第2 【事業の状況】 .....	7
1 【業績等の概要】 .....	7
2 【生産、受注及び販売の状況】 .....	10
3 【対処すべき課題】 .....	11
4 【事業等のリスク】 .....	12
5 【経営上の重要な契約等】 .....	14
6 【研究開発活動】 .....	14
7 【財政状態及び経営成績の分析】 .....	15
第3 【設備の状況】 .....	19
1 【設備投資等の概要】 .....	19
2 【主要な設備の状況】 .....	19
3 【設備の新設、除却等の計画】 .....	19
第4 【提出会社の状況】 .....	20
1 【株式等の状況】 .....	20
2 【自己株式の取得等の状況】 .....	25
3 【配当政策】 .....	25
4 【株価の推移】 .....	25
5 【役員の状況】 .....	26
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】 .....	27
第5 【経理の状況】 .....	29
【財務諸表等】 .....	30
第6 【提出会社の株式事務の概要】 .....	71
第7 【提出会社の参考情報】 .....	72
1 【提出会社の親会社等の情報】 .....	72
2 【その他の参考情報】 .....	72
第二部 【特別情報】 .....	73
第1 【提出会社及び連動子会社の最近の財務諸表】 .....	73
1 【貸借対照表】 .....	74
2 【損益計算書】 .....	76
3 【利益処分計算書】 .....	77

	頁
第三部 【株式公開情報】 .....	85
第1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】 .....	85
第2 【第三者割当等の概況】 .....	87
1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】 .....	87
2 【取得者の概況】 .....	89
3 【取得者の株式等の移動状況】 .....	90
第3 【株主の状況】 .....	91
監査報告書	
平成15年12月会計年度 .....	93
平成16年12月会計年度 .....	95
平成17年6月中間会計期間 .....	97

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成12年12月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月
売上高 (千円)	223,078	2,055,633	1,572,392	4,623,716	4,386,932
経常利益 (千円)	784	15,038	27,187	92,958	394,764
当期純利益 (千円)	447	7,971	8,415	8,908	205,944
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	30,000	30,000	60,000	60,000	105,000
発行済株式総数 (株)	600	600	110,000	110,000	152,000
純資産額 (千円)	30,880	38,851	77,266	86,174	341,634
総資産額 (千円)	866,789	1,525,316	1,981,186	715,633	1,426,258
1株当たり純資産額 (円)	51,466.74	64,752.19	702.42	783.41	2,247.60
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	1,119.67	13,285.44	109.76	80.98	1,630.17
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	3.6	2.5	3.9	12.0	24.0
自己資本利益率 (%)	2.2	22.9	14.5	10.9	96.3
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,281,361	335,048
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	77,689	37,016
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,066,824	350,321
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	-	-	-	245,235	223,491
従業員数 (名)	6	6	6	8	17

- (注) 1 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 第5期及び第6期の財務諸表については、株式会社名古屋証券取引所有価証券上場規程第3条第7項の規定に基づき、証券取引法第193条の2の規定に準じて、中央青山監査法人の監査を受けておりますが、第2期、第3期及び第4期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
- 4 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
- 5 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。
- 6 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権の残高がありますが、当社は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
- 7 株価収益率については、当社は非上場でありますので記載しておりません。
- 8 当社は平成14年1月7日付で株式1株を100株に分割いたしました。そこで、株式会社名古屋証券取引所の引受責任者宛通知「上場申請のための有価証券報告書(の部)の作成上の留意点について」(平成15年6月23日付名証自規G第11号)に基づき、当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。  
なお、第2期、第3期及び第4期の数値については中央青山監査法人の監査を受けておりません。

回次	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成12年12月	平成13年12月	平成14年12月
1株当たり純資産額 (円)	514.66	647.52	702.42
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	11.19	132.85	109.76
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-

## 2 【沿革】

年 月	変 遷 の 内 容
平成11年 1月	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目10番地に建築資材の製造販売事業を目的として日商軽金属株式会社を資本金1,000万円で設立
平成11年11月	株式会社エヌシーディーに商号変更
平成11年12月	ランドコム株式会社に商号変更 宅地建物取引業免許取得（神奈川県知事登録（1）第23358号） 不動産事業に参入 自社ブランド「ランドコム横濱富岡分譲マンションプロジェクト」にてマンション関連事業を開始
平成12年 7月	ハウス関連事業を開始 「横浜市緑区鴨居戸建用地造成開発供給」
平成14年 5月	一級建築士事務所登録（神奈川県知事登録 第12464号）
平成14年 6月	東京営業所を東京都港区六本木に開設
平成14年 8月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許取得（国土交通大臣（1）第6331号）
平成15年 8月	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号横浜ランドマークタワーに本店移転
平成16年 1月	特定建設業免許取得（神奈川県知事 許可（特-15）第68441号）
平成16年 2月	不動産流動化事業を開始 「三軒茶屋商業施設」
平成16年 3月	ハウス関連事業にて自社ブランド「ランドコムシリーズ」開始 「ランドコム逗子戸建分譲プロジェクト」
平成16年12月	東京営業所を東京都港区麻布台に移転（東京支店へ名称変更）
平成17年 7月	一般不動産投資顧問業登録（登録番号 一般 - 第778号）

### 3 【事業の内容】

当社は、東京都と神奈川県を中心に、首都圏全域及び全国主要都市において不動産の企画、開発及び販売を行っております。

具体的には、取引先から入手する不動産仕入情報に基づき、不動産価値の最大化を実現する企画の立案、事業区分の検討を行い、事業収支とリスク分析を行った上で、不動産流動化事業、マンション関連事業、ハウス関連事業として事業化していきます。

当社の事業区分、事業内容は次のとおりであります。

#### (1) 不動産流動化事業

不動産流動化事業は、金融機関等の不良債権処理や企業の資産リストラクチャリング等により市場に放出される未稼働ビル、老朽化ビル等を取得し、不動産価値を高めた上で事業法人、投資家、不動産投資ファンド等へ売却する事業であります。不動産価値を高めるために、当社のマーケティング、企画開発等の不動産価値の最大化のノウハウを駆使し、リノベーション(改修)、コンバージョン(用途転換)等の不動産再生技術により、設備改修によるビルのグレードアップ、稼働率の向上を図り、低収益不動産を高収益不動産として再生させ、事業法人、投資家、不動産投資ファンド等へ売却します。また、OEM開発として、未稼働ビル、老朽化ビル等を取得し、不動産再生プロジェクトの企画をし、協力デベロッパーに販売する事業を行っております。流動化の手法として、証券化スキームを構築し、事業化をする場合もあります。

#### (2) マンション関連事業

マンション関連事業は、ファミリー向けマンションの自社開発事業として「ランドコム」ブランドによるマンション分譲事業及び協力デベロッパーに対してマンション用地を供給するOEM開発事業を展開しております。「ランドコム」ブランドによるマンション分譲事業については、開発許可の取得・等価交換スキーム構築等の業務を行うとともに、プロジェクト毎にコンセプトを設定し、建築デザイナーの設計により他社との差別化を図った「デザイナーズマンション」を提供しております。OEM開発事業は、マンション用地を取得し、供給先の意向に基づいたプロジェクトのプランニングを行い、開発許認可・建築確認の取得等をし、OEM開発マンション用地として協力デベロッパーに供給しております。

#### (3) ハウス関連事業

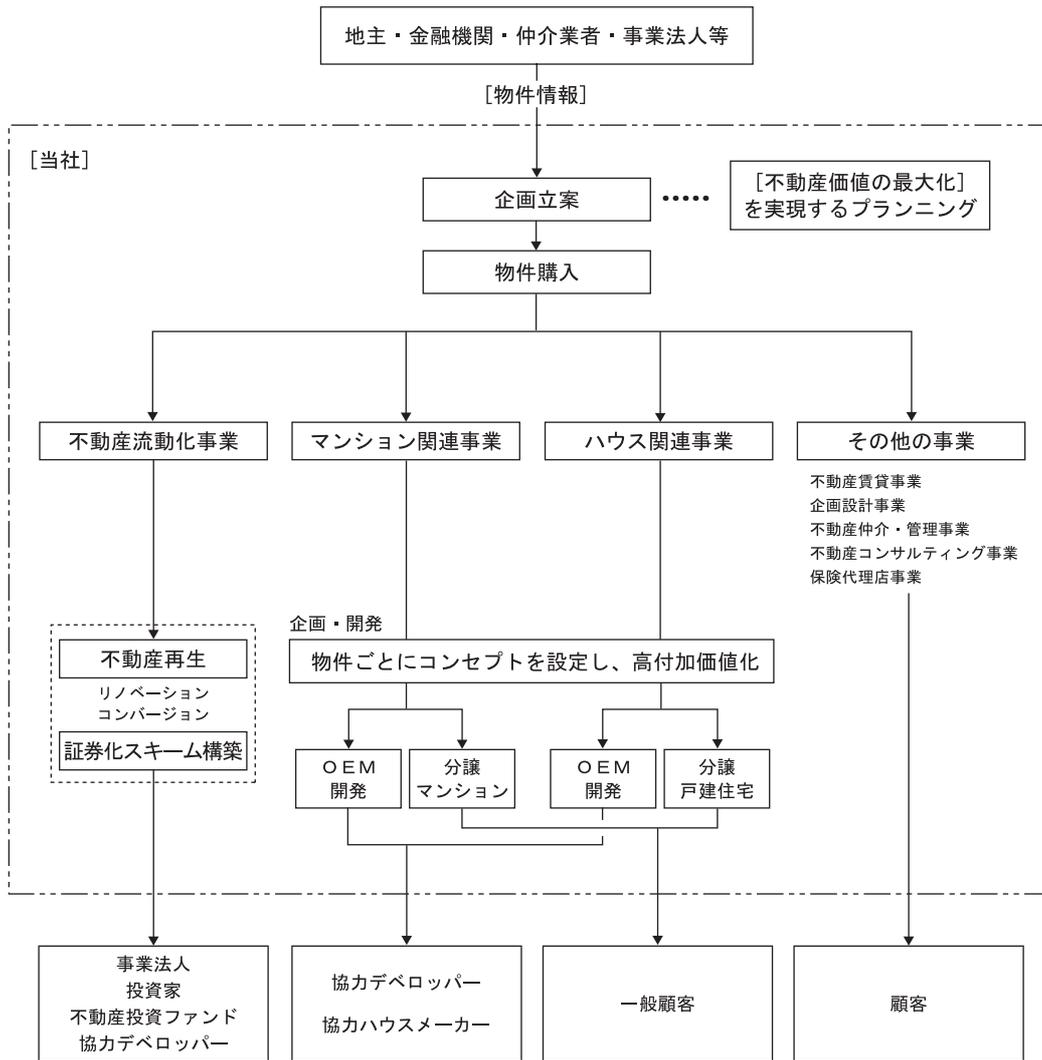
ハウス関連事業は、「ランドコム」ブランドにより企画開発・分譲を行う分譲事業と協力ハウスメーカーに対して戸建用地を供給するOEM開発事業を展開しております。「ランドコム」ブランドによる分譲事業は、顧客ニーズを反映し、ハイクオリティを追求したコンセプト型住宅により他社との差別化を図り事業展開しております。OEM開発事業は、供給先の意向に基づいたプロジェクトのプランニングを行い、開発許認可・建築確認の取得等をし、OEM開発戸建用地として協力ハウスメーカーに供給しております。

#### (4) その他の事業

その他の事業は、不動産賃貸事業、企画設計事業、不動産仲介・管理事業、不動産コンサルティング事業及び保険代理店事業であります。

(注) OEM(original equipment manufacturing)とは、相手先ブランドによる受注生産のことをいいます。当社では、取得した不動産を供給先の意向に基づいて、プロジェクトの企画、開発許認可・建築確認の取得等をし、協力デベロッパー・協力ハウスメーカーに供給する事業を意味する用語として使用しています。

[ 事業系統図 ]



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成17年7月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
21	36.3	1.3	5,068,571

(注) 1 従業員数は就業人員であります。

2 平均年間給与は、基準外賃金を含む総額であります。

3 従業員数については、業容の拡大に伴い中途採用を行った結果、最近1年間において14名増加しております。

##### (2) 労働組合の状況

当社は、労使関係については円滑な関係にあり、労働組合等が結成されたことはありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

第6期（自平成16年1月1日至平成16年12月31日）

当事業年度におけるわが国経済は、米国、中国を中心とした輸出の増加や企業収益の改善により設備投資は増加し、個人消費にも改善の兆しが見られるなど全般的には回復傾向の1年となりましたが、原油価格の高騰や世界経済の減速懸念等により先行きに不透明感を残す結果となりました。

当社が属する不動産業界におきましては、分譲マンション市場は、マンション着工戸数が首都圏を中心に増加し、高級・高層マンションは比較的好調に推移しました。一方、顧客ニーズが多様化し、競争が激化する中、他社との差別化が出来ない企業は苦戦を強いられており、事業環境は厳しさを増しております。また、これまでの実需型物件の売買に加え、J-REITなど多様な資産運用方法を活用した所有リスクを分散した投資型物件が増加し、質的・量的に「多様化の時代」を迎えております。このような状況のもと当社は、従来からのマンション関連事業、ハウス関連事業に加え、当事業年度より不動産流動化事業に参入しました。

#### （不動産流動化事業）

当事業年度より不動産流動化事業を開始し、世田谷区三軒茶屋商業施設の販売、新宿区下落合ロイヤルステージ目白の証券化スキーム構築・信託受益権の売買、また足柄上郡開成町の社宅をリノベーション分譲事業用地として供給しました。その結果、売上高は2,254,639千円となりました。

#### （マンション関連事業）

マンション関連事業については、用地仕入・企画開発に特化し、開発許可の取得・等価交換スキーム構築等の専門的業務を行い、不動産価値の最大化を図り、大和市中央林間、横浜市戸塚の物件をファミリーマンション業者に供給し、世田谷区太子堂、北区滝野川の物件をワンルームマンション業者に供給しました。その結果、売上高は1,905,602千円（前期比56.6%減）にとどまりましたが、売上総利益は477,286千円、売上総利益率は前期比9.4ポイント改善し、25.0%を確保しました。

#### （ハウス関連事業）

ハウス関連事業は、前事業年度は売上がありませんでしたが、当事業年度は、神奈川県中郡大磯町の宅地をエンド顧客に売却、また世田谷区成城の物件をハウスメーカーに供給した結果、売上高は153,048千円となりました。

#### （その他の事業）

その他の事業については、収益物件賃貸収益、業務受託料収入等で売上高は73,643千円（前期比68.3%減）となりました。売上高減少の主な要因は、業務受託料収入等が前事業年度に比して189,061千円減少したことによります。

この結果、当事業年度の売上高は4,386,932千円（前期比5.1%減）、経常利益は394,764千円（前期比324.7%増）、当期純利益は205,944千円（前期比2,211.8%増）となりました。

第7期中間会計期間（自平成17年1月1日至平成17年6月30日）

当中間会計期間におけるわが国経済は、外需を中心に一部弱い動きがあるものの、企業収益の改善や設備投資の増加を背景に穏やかな回復を続けてきており、引き続き底堅く推移していく見込みであります。

当社の属する不動産業界は、分譲マンション市場においては、物件の供給過剰感がでてきているものの、J-REITや不動産ファンドの動きが活発化しており、不動産流動化の市場は、活況を呈しております。

このような事業環境のもと、事業部門別の業績は以下のようになりました。

（不動産流動化事業）

不動産流動化事業については、当中間会計期間内に売上はありませんでしたが、保有物件の設備改修及びリーシング活動を行い、不動産価値の最大化を図っております。

（マンション関連事業）

マンション関連事業については、用地仕入・企画開発に特化し、浮間舟渡をマンション業者に供給し、押上、高田馬場、新横浜をはじめ合計6物件をワンルームマンション業者に供給しました。その結果、売上高は3,341,962千円、売上総利益は740,761千円、売上総利益率は22.2%を確保しました。

（ハウス関連事業）

ハウス関連事業については、分譲戸建（3戸）事業「ランドコム逗子戸建」及び戸塚川上町をエンド顧客に売却、また世田谷下馬をハウスメーカーに供給した結果、売上高は244,876千円、売上総利益は45,707千円、売上総利益率は18.7%を確保しました。

（その他の事業）

その他の事業については、収益物件賃貸収益、業務受託料収入等で売上高は40,449千円となりました。

この結果、当中間会計期間の売上高は3,627,288千円、経常利益は444,251千円、中間純利益は237,164千円となりました。

なお、当中間会計期間が中間財務諸表作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。（以下「キャッシュ・フロー」及び「生産、受注及び販売の状況」において同じ。）

## (2) キャッシュ・フロー

第6期（自平成16年1月1日至平成16年12月31日）

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益が増加し、借入、新株発行による資金調達を行いました。たな卸資産が増加した結果、前事業年度に比べて21,743千円減少し、223,491千円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果減少した資金は、335,048千円（前期は1,281,361千円の収入）となりました。これは、事業が順調に推移し、税引前当期純利益を393,519千円（前期比1,056.3%増）計上したものの、たな卸資産の増加額746,794千円等があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は、37,016千円（前期比52.4%減）となりました。これは、主に本社建物設備及び車両の購入に伴う有形固定資産の取得による支出42,611千円があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は、350,321千円（前期は1,066,824千円の支出）となりました。これは、事業用地仕入資金等のための長期借入による収入606,000千円及び短期借入金の純増減額115,077千円、株式の発行による収入48,959千円、長期借入金の返済による支出419,716千円があったことによるものであります。

第7期中間会計期間（自平成17年1月1日至平成17年6月30日）

当中間会計期間における現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前中間純利益が増加し、借入、社債発行による資金調達を行った結果、前事業年度に比べて560,806千円増加し、784,298千円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果減少した資金は、1,341,895千円となりました。これは、事業が順調に推移し、税引前中間純利益を445,366千円計上したものの、たな卸資産の増加額1,855,128千円があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は、19,839千円となりました。これは、主に東京支店建物設備及び車両の購入に伴う有形固定資産の取得による支出17,938千円があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は、1,922,542千円となりました。これは、事業用地仕入資金等のための長期借入による収入2,178,000千円及び短期借入金の純増減額458,960千円、長期借入金の返済による支出822,966千円があったことによるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は、不動産流動化事業、マンション関連事業、ハウス関連事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

### (2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

### (3) 販売実績

当事業年度及び当中間会計期間における事業部門別の販売実績は、次のとおりであります。

事業部門	第6期 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日			第7期中間会計期間 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	
	販売高(千円)	構成比	前年同期比	販売高(千円)	構成比
不動産流動化事業	2,254,639	51.4%	-	-	-
マンション関連事業	1,905,602	43.4%	43.4%	3,341,962	92.1%
ハウス関連事業	153,048	3.5%	-	244,876	6.8%
その他の事業	73,643	1.7%	31.7%	40,449	1.1%
合計	4,386,932	100.0%	94.9%	3,627,288	100.0%

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	第5期 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日		第6期 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日		第7期中間会計期間 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	
	販売高(千円)	割合	販売高(千円)	割合	販売高(千円)	割合
有限会社パワーリアルティ	-	-	991,389	22.6%	-	-
株式会社タカラレーベン	-	-	796,152	18.1%	-	-
宮野工機株式会社	-	-	645,500	14.7%	-	-
株式会社レジェンドハウス	-	-	617,750	14.1%	-	-
株式会社ディベックス	-	-	473,402	10.8%	2,072,666	57.1%
株式会社新日本建物	-	-	466,047	10.6%	-	-
Quality & Incubation 株式会社	-	-	-	-	751,400	20.7%

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

当社を取り巻く事業環境は、用地仕入の競合、販売長期化に伴う在庫の増加、需給の不均衡、雇用不安・所得減少などによる住宅の買い控え等、依然として厳しい状況にあります。

このような環境の中、当社といたしましては、少数精鋭組織の利点を最大限に活かし、当社の強みである企画開発力の向上と平成16年12月期より行っている不動産流動化事業を含めた柔軟な出口戦略により、事業基盤を確立し、業績の向上に努めてまいります。

不動産流動化事業については、マンション関連事業、ハウス関連事業で培ったマーケティング・企画開発・複雑な権利関係の調整等の「不動産価値の最大化」のノウハウを活かし、顧客ニーズに対応した商品提供を行っていきます。また、営業力の強化に取り組むとともに、不動産再生技術・企画力の更なる向上を図ってまいります。

マンション関連事業、ハウス関連事業では、競争激化、顧客ニーズの多様化に対応するため、マーケティング活動の強化、金融機関・不動産仲介業者等からの情報収集力の向上、遊休地の地権者へのダイレクトアプローチ、「ランドコムシリーズ」のブランド力の強化に努めてまいります。

また、事業拡大のための資本の増強、資金調達力の強化・多様化に取り組むとともに、経営基盤をより強固なものにするため内部管理体制の充実、採用活動の強化、人材育成に努めてまいります。

#### 4 【事業等のリスク】

当社の経営成績、財務状態等、投資家が判断するにあたり重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについては、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券届出書提出日現在において、当社が判断したものであります。ただし、全てのリスクについて言及するものではありませんので、予めご留意願います。

##### (1) 事業におけるリスク

###### 競合他社及び価格競争について

当社は、東京都及び神奈川県を主要エリアとして、不動産の開発（不動産流動化事業・マンション関連事業・ハウス関連事業）を手掛けておりますが、当該エリアは需要が高いため競合他社が多く、競合他社の状況によっては、競争が激化する可能性があります。

そのため、物件情報の入手が困難になった場合、また仕入価格の上昇、競争激化による販売価格の下落等により採算が悪化した場合には、当社の業績に影響をもたらす可能性があります。

###### 在庫リスクについて

当社では、物件情報の入手、不動産の仕入の段階から市況等のマーケット分析を経た上で、企画プランを十分に検討し、販売価格や戸数を慎重に決定しており、またプロジェクト進行中には、随時営業戦略及び予算の見直しを図っております。しかしながら、突発的な市況の変動等により販売が計画通りに進まず在庫として滞留した場合には、当社の資金繰り及び業績に影響を与える可能性があります。

###### 有利子負債への依存について

当社では、不動産の取得資金及び建設費を主に金融機関からの借入金により調達しているため総資産に対する有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針ですが、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社の業績及び財政状態に影響をおよぼす可能性があります。

また、当社の資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく、個別プロジェクト毎に融資の打診をし、プロジェクトを進行させております。ただし、金融政策の変化、当社の信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社の業績に影響をおよぼす可能性があります。

項目	期別	平成15年12月期	平成16年12月期	平成17年6月中間期
		千円	千円	千円
有利子負債残高	(A)	484,362	785,724	2,699,718
短期借入金		-	205,670	664,630
株主・役員からの短期借入金		90,592	-	-
一年内返済予定長期借入金		10,800	28,962	858,992
長期借入金		382,970	551,092	1,076,096
社債		-	-	100,000
総資産額	(B)	715,633	1,426,258	3,697,552
有利子負債依存度	(A/B)	67.7%	55.1%	73.0%

#### 景気動向・経済情勢の影響について

当社の事業である不動産販売は、景気動向、金利動向及び住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変更等が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の仕入代金、建築費等の上昇、あるいは供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合には、当社の収益が圧迫され、業績に影響をおよぼす可能性があります。

#### 外注・業務委託について

当社は、不動産の企画開発に特化しており、基本設計及び一部施工管理等を除き、設計、建築工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建設会社、販売提携先等に外注・業務委託しております。この方法により、当社は事業拡大に伴う固定的なコストを抑制できるほか、委託先がもつ情報を有効に活用できるものと考えておりますが、委託先との取引条件、取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に重大な影響をおよぼす可能性があります。

また、外注委託先の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案したうえで行っており、工事着工後においても、施工者、設計者及び当社による工程ごとの管理を実施することにより工事遅延防止や品質管理に努めておりますが、外注委託先が経営不振に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、当社の業績及び財政状態に影響をおよぼす可能性があります。

#### 業績変動について

- ・ 不動産の販売は、売買契約成立後、顧客への引渡をもって売上が計上されるため、四半期毎に当社の業績をみた場合、引渡しのタイミングにより売上高及び利益が変動するため、月毎あるいは四半期毎の業績が大きく変動する可能性があります。

また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡し時期が期末を越えて遅延した場合には、当社の業績が変動する可能性があります。

- ・ 当社は不動産仕入情報に基づき、不動産価値の最大化を実現する企画の立案、事業区分の検討を行っております。事業規模、利益率はプロジェクト毎に異なるため、各プロジェクトの内容により当社の業績が大きく変動する可能性があります。

#### (2) 小規模組織であることについて

当社は、平成17年7月31日現在、取締役5名、監査役3名、従業員21名と少数精鋭の組織編成となっております。内部管理体制についても、当該規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大に伴い内部管理組織の一層の充実を図る方針であります。しかし、人員の確保、管理体制の強化が順調に進まない場合、当社業務に重大な影響をおよぼす可能性があります。

### (3) 法的規制について

当社の属する不動産業界では、「国土利用計画法」「都市計画法」「宅地建物取引業法」「建設業法」「建築士法」「建築基準法」等による法的規制を受けており、これらの規制の改廃、新たな法的規制が今後生じた場合には、当社の業績に影響をおよぼす可能性があります。

また、当社の事業活動の継続には下記の許認可等が前提となります。現在、当該許認可等が取消となる事態は発生していませんが、将来何らかの理由により、当該許認可が取消され又は更新が認められない場合には、当社の事業活動に重大な影響をおよぼす可能性があります。

許 認 可 等 の 別	有効期間	種 類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	平成14年8月30日から 平成19年8月29日まで		宅地建物取引業法	国土交通大臣
一級建築士事務所登録	平成14年5月10日から 平成19年5月9日まで		建築士法	都道府県知事
特 定 建 設 業 許 可	平成16年1月8日から 平成21年1月7日まで	建築工事業	建設業法	都道府県知事

### (4) その他の事項について

#### ストックオプションについて

当社は、新株予約権を利用したストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づいて、当社取締役、監査役及び従業員等に対し付与することが株主総会において決議されたものであり、その内容は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (6) スtockオプション制度の内容」に記載のとおりであります。

当社は、取締役及び従業員の士気向上、優秀な人材の確保のために今後もストックオプション制度を継続する方針であります。そのため同制度による新株予約権の権利行使が行われた場合には、当社株式の1株当たりの株式価値が希薄化し、また株式の需給バランスが短期的に崩れ、株価形成に影響をおよぼす可能性があります。

#### 配当政策について

当社は、創業以来、財務体質の強化と将来の事業展開に備えるため、各期の利益を全額内部留保し、配当を実施しておりませんでした。株主に対する利益還元については、経営の重要課題の一つとして位置付けており、今後は、内部留保の充実を図るとともに、各期の経営成績、財政状況等を総合的に勘案した上で配当を実施する方針であります。

### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

### 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態及び経営成績の分析】

当事業年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、上場申請のための有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

### (1) 財政状態

第6期（自平成16年1月1日至平成16年12月31日）

#### （流動資産）

当事業年度末の流動資産は、たな卸資産の増加746,794千円があり、前事業年度末に比して、686,101千円増加の1,202,197千円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで335,048千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで37,016千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで350,321千円の収入となり、前事業年度末に比して、21,743千円減少の223,491千円となりました。

たな卸資産は、来期以降の業績拡大に向けての販売用不動産及び仕掛不動産の在庫手当を行い、前事業年度末に比して、746,794千円増加の792,221千円となりました。

#### （固定資産）

当事業年度末の固定資産は、長期貸付金が18,250千円（貸倒引当金控除後）、繰延税金資産が5,430千円増加したこと等により、前事業年度に比して、24,523千円増加の224,060千円となりました。

#### （流動負債）

当事業年度末の流動負債は、物件購入に伴う借入金133,239千円の増加、未払法人税等164,127千円の増加により、前事業年度末に比して、272,589千円増加の502,081千円となりました。

#### （固定負債）

固定負債は、物件購入に伴う長期借入金168,122千円の増加等があり当事業年度末の残高は582,541千円となりました。

#### （資本）

当事業年度末の資本の合計は、第三者割当増資及び新株予約権の行使による資本金の増加45,000千円、資本剰余金の増加4,500千円、当期純利益の増加に伴う利益剰余金の増加205,944千円等があり、前事業年度末に比して、255,459千円増加の341,634千円となりました。

第7期中間会計期間（自平成17年1月1日至平成17年6月30日）

#### （流動資産）

当中間会計期間末の流動資産は、現金及び預金の増加560,806千円、たな卸資産の増加1,920,528千円があり、前事業年度末に比して、2,350,769千円増加の3,552,967千円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで1,341,895千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで19,839千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで1,922,542千円の収入となり、前事業年度末に比して、560,806千円増加の784,298千円となりました。

たな卸資産は、業績拡大に向けての販売用不動産及び仕掛不動産の在庫手当を行ったこと、また、保有目的の変更にともない土地を固定資産からたな卸資産に振替えたことにより、前事業年度末に比して、1,920,528千円増加しました。

(固定資産)

当中間会計期間末の固定資産は、保有目的の変更により土地をたな卸資産へ振替65,400千円減少、貸倒引当金が16,000千円増加したこと等により、前事業年度末に比して、79,475千円減少の144,585千円となりました。

(流動負債)

当中間会計期間末の流動負債は、買掛金が59,607千円、物件購入に伴う借入金1,288,990千円が増加したこと等により、前事業年度末に比して、1,364,242千円増加の1,866,324千円となりました。

(固定負債)

固定負債は、物件購入に伴う長期借入金525,004千円の増加、社債の発行100,000千円等があったことにより、前事業年度末に比して、658,540千円増加の1,241,082千円となりました。

(資本)

当中間会計期間末の資本の合計は、新株予約権の行使による資本金の増加5,670千円、資本剰余金の増加5,670千円、純利益の増加に伴う利益剰余金の増加237,164千円等があり、前事業年度末に比して、248,511千円増加の590,146千円となりました。

(2) 経営成績

第6期(自平成16年1月1日至平成16年12月31日)

(売上高)

当事業年度の売上高は、前事業年度に比して、236,783千円減少(前期比5.1%減)の4,386,932千円となりました。売上高減少の主な要因は、その他の事業の売上高が前事業年度に比して158,870千円減少したこと、またマンション関連事業において用地仕入れに特化し、マンション業者へのマンション用地の供給を行い売上高が減少したことによるものであります。前事業年度はマンション関連事業に注力していましたが、当事業年度は新たに不動産流動化事業を開始し、2,254,639千円の売上高を計上したほか、前事業年度に売上高がなかったハウス関連事業においても153,048千円の売上高を計上し、すべての事業区分において売上高を計上しました。

売上総利益は、売上高が減少したものの113,752千円増加の809,655千円となり、売上総利益率についても前期比3.5ポイント増の18.5%となりました。売上総利益率は、不動産流動化事業10.8%、ハウス関連事業11.5%でありましたが、マンション関連事業においては利益重視の戦略により、当事業年度の売上総利益は477,286千円、売上総利益率は25.0%となり前事業年度に比して9.4ポイント改善しました。

(販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、事業拡大に伴う人員増による人件費の増加があったものの、広告宣伝費の減少により前事業年度に比して144,136千円減少の368,047千円となりました。売上高に対する負担率は8.4%となり、前事業年度に比して2.6ポイント低下しました。

(営業利益)

営業利益は、前事業年度に比して257,889千円増加(前期比140.4%増)の441,607千円となり、売上高営業利益率は10.1%と前事業年度に比して6.1ポイント改善されました。

( 営業外収益・費用及び経常利益 )

営業外費用は、支払利息が59,356千円減少したこと等により、52,407千円減少の46,990千円となりました。その結果、経常利益は、前事業年度に比して301,806千円増加(前期比324.7%増)の394,764千円となり、売上高経常利益率は、9.0%と前事業年度に比して7.0ポイント改善されました。

( 税引前当期純利益 )

特別利益は、前事業年度に5,110千円ありましたが、当事業年度は発生しておりません。また、特別損失は、前事業年度に64,035千円(主なものは債権譲渡損49,900千円、固定資産除却損7,033千円)ありましたが、当事業年度は、貸倒引当金繰入額650千円、固定資産売却損325千円、会員権評価損270千円の計1,245千円となりました。この結果、税引前当期純利益は、前事業年度に比して359,485千円増加(前期比1,056.3%増)の393,519千円となりました。

( 当期純利益 )

税引前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した当期純利益は、前事業年度に比して197,036千円増(2,211.8%増)の205,944千円となり、売上高当期純利益率は4.7%と前事業年度に比して4.5ポイント改善いたしました。なお、1株当たり当期純利益は1,630円17銭、株主資本当期純利益率は96.3%となりました。

第7期中間会計期間(自平成17年1月1日至平成17年6月30日)

( 売上高 )

当中間会計期間の売上高は、3,627,288千円となりました。これは、マンション関連事業において、マンション用地の供給が順調に推移し、7物件を引渡した結果、売上が3,341,962千円となったことが主な要因であります。また、ハウス関連事業においては、3物件を引き渡し244,876千円の売上を計上し、その他の事業は、賃貸収入等で40,449千円の売上を計上しました。

売上総利益は805,985千円、売上総利益率は22.2%となりました。

( 販売費及び一般管理費 )

販売費及び一般管理費は、調査費、貸倒引当金繰入額の増加があり305,980千円となりました。売上高に対する負担率は8.4%となり、前事業年度とほぼ同率でした。

( 営業利益 )

営業利益は、500,004千円となり、売上高営業利益率は13.8%と前事業年度に比して3.7ポイント改善されました。

( 営業外収益・費用及び経常利益 )

営業外費用は、当中間会計期間より社債発行費、上場準備費用を新たに計上し、56,215千円となりましたが、売上総利益の増加が寄与し、経常利益は、444,251千円となり、売上高経常利益率は12.2%と前事業年度に比して3.2ポイント改善されました。

( 税引前中間純利益 )

特別利益は、貸倒引当金戻入益3,000千円を計上し、特別損失は、会員権評価損257千円、貸倒引当金繰入額750千円、減損損失877千円の計1,884千円となりました。この結果、税引前中間純利益は445,366千円となり、売上高に対する比率は、12.2%と前事業年度に比して3.2ポイント改善されました。

( 中間純利益 )

税引前中間純利益から法人税等の税負担を加減算した中間純利益は、237,164千円となり、売上高中間純利益率は6.5%と前事業年度に比して1.8ポイント改善いたしました。なお、1株当たり中間純利益は1,498円19銭、株主資本中間純利益率は50.9%となりました。

(3) キャッシュ・フローの分析

第6期(自平成16年1月1日至平成16年12月31日)

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当社の資金需要は、開発用不動産の取得に関するもので、当該需要をまかなうため金融機関からの借入金に依存しており、不動産仕入時に長期・短期借入金により資金調達を行っております。

第7期中間会計期間(自平成17年1月1日至平成17年6月30日)

当中間会計期間におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当社の資金需要は、開発用不動産の取得に関するもので、当該需要をまかなうため金融機関からの借入金に依存しており、不動産仕入時に長期・短期借入金により資金調達を行っております。

また、当中間会計期間において、運転資金として、社債の発行により100,000千円を調達いたしました。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

第6期（自平成16年1月1日至平成16年12月31日）

当事業年度における設備投資額は17,960千円であり、その主なものは本社車両の購入16,540千円です。

第7期中間会計期間（自平成17年1月1日至平成17年6月30日）

当中間会計期間において、記載すべき重要な設備投資はありません。なお、当中間会計期間において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

平成17年6月30日現在

事業所名 (所在地)	事業区分	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	車両運搬具	工具器具 備品	土地 (面積㎡)	合計	
本 社 (神奈川県横浜市西区)	全事業	本社業務施設	13,275	20,864	1,922	( - )	36,061	17
東京支店 (東京都港区)	全事業	営業施設	858	-	1,686	( - )	2,545	3
保養所 (静岡県裾野市)	全事業	保養所	17,574	-	419	24,432 (2,406.07)	42,425	-
事業用不動産 (静岡県下田市)	全事業	事業用不動産	-	-	-	622 ( 59.07)	622	-
合 計			31,708	20,864	4,028	25,054 (2,465.14)	81,655	20

(注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。

2 上記の他、主要な賃借及びリース設備として、次のものがあります。

設備の内容	台 数	リース期間	年間リース料(千円)	リース契約残高(千円)
車両運搬具	2	5年	3,112	10,039

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】 (平成17年7月31日現在)

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	440,000
計	440,000

##### 【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場証券取引所名又は登録証券業協会名
普通株式	170,900	非上場
計	170,900	

#### (2) 【新株予約権等の状況】

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

(平成15年12月10日臨時株主総会決議)

	最近事業年度末現在 (平成16年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年7月31日)
新株予約権の数	19,000個	
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	
新株予約権の目的となる株式の数	19,000株	
新株予約権の行使時の払込金額	600円(注1)	
新株予約権の行使期間	9,200個は平成15年12月26日から平成18年12月25日まで 9,800個は平成15年12月26日から平成20年12月25日まで	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 600円 資本組入額 300円	
新株予約権の行使の条件	(注2)	
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	

(注) 1. 新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

行使価格を下回る価格で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{調整前行使価額} \times \text{既発行株式数} + 1 \text{株当たり払込金額} \times \text{新発行株式数}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

2. 新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、権利行使時においても、当社の役員若しくは従業員の地位にあることを要する。

新株予約権者は、割当を受けた数の一部につき、これを行使することができる。

その他、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。

3. 1名退職により、新株予約権の数100個と新株予約権の目的となる株式の数100株は、失権しております。

4. 新株予約権の数18,900個と新株予約権の目的となる株式の数18,900株は、平成17年5月27日に権利行使されております。

(平成17年3月28日定時株主総会決議)

	最近事業年度末現在 (平成16年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年7月31日)
新株予約権の数	-	9,600個(注1)
新株予約権の目的となる株式の種類	-	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	-	9,600株(注1)
新株予約権の行使時の払込金額	-	15,000円(注2)
新株予約権の行使期間	-	平成19年3月29日から 平成27年3月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	-	発行価格 15,000円 資本組入額 7,500円
新株予約権の行使の条件	-	(注3)
新株予約権の譲渡に関する事項	-	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

(注) 1. 定時株主総会において、新株予約権の数の上限を25,000個、新株予約権の目的となる株式の数の上限を25,000株として決議を受け、これに基づき9,600個の新株予約権を発行いたしました。これに伴い、新株予約権の数は9,600個、新株予約権の目的となる株式の数は9,600株となっております。

2. 新株予約権発行日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数を切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降、時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合を除く)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

### 3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権発行時において、当社の取締役、監査役又は従業員であった者は、新株予約権行使時においても、当社、当社子会社又は当社の関係会社の取締役、監査役若しくは従業員の地位にあることを要する。

新株予約権発行時において、当社の協力取引先であった者は、新株予約権行使時においても、当社、当社子会社又は当社の関係会社との間で、友好的かつ継続的な取引関係が存続していることを要する。

新株予約権者は、割当を受けた数の一部につき、これを行使することができる。

その他、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。

#### (3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成14年1月7日 (注)1	59,400	60,000	-	30,000	-	-
平成14年9月6日 (注)2	50,000	110,000	30,000	60,000	-	-
平成16年5月8日 (注)3	20,000	130,000	30,000	90,000	-	-
平成16年10月26日 (注)4	7,000	137,000	10,500	100,500	-	-
平成16年12月31日 (注)5	15,000	152,000	4,500	105,000	4,500	4,500
平成17年5月31日 (注)6	18,900	170,900	5,670	110,670	5,670	10,170

(注) 1 株式分割

平成13年12月13日開催の取締役会決議に基づき、平成14年1月7日付をもって普通株式1株を100株に分割しております。

2 有償第三者割当

発行価格 600円 資本組入額 600円

割当先 青木 俊実

3 有償第三者割当

発行価格 1,500円 資本組入額 1,500円

割当先 有限会社エス・オー・ピー 20,000株

4 有償第三者割当

発行価格 1,500円 資本組入額 1,500円

割当先 株式会社クヒオ 5,000株 野瀬 一成 2,000株

5 新株予約権の行使

発行価格 600円 資本組入額 300円

6 新株予約権の行使

発行価格 600円 資本組入額 300円

## (4) 【所有者別状況】

平成17年7月31日現在

区 分	株式の状況							端株の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	-	-	2	-	-	9	11	-
所有株式数 (株)	-	-	-	25,000	-	-	145,900	170,900	-
所有株式数 の割合(%)	-	-	-	14.6	-	-	85.4	100.0	-

## (5) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成17年7月31日現在

区 分	株式数(株)	議決権の数(個)	内 容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 170,900	170,900	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
端株	-	-	-
発行済株式総数	170,900	-	-
総株主の議決権	-	170,900	-

## 【自己株式等】

平成17年7月31日現在

所有者の氏 名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(6) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

決議年月日	平成17年3月28日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社監査役1名 当社従業員8名 社外協力者1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

## 2 【自己株式の取得等の状況】

### (1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

#### 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

#### 【当決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

#### 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

#### 【当決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

## 3 【配当政策】

当社は、創業以来、財務体質の強化と将来の事業展開に備えるため、各期の利益を全額内部留保し、配当を実施していませんでした。株主に対する利益還元については、経営の重要課題の一つとして位置付けており、今後は、内部留保の充実を図るとともに、各期の経営成績、財政状況等を総合的に勘案した上で配当を実施する方針であります。

## 4 【株価の推移】

当社株式は、非上場であり、該当事項はありません。

## 5 【役員 の 状 況】

役 名	職 名	氏 名	生年月日	略 歴	所有株式数 (株)
代表取締役	社 長	青木 俊実	昭和33年3月24日	昭和56年7月 日商通産株式会社 代表取締役就任 昭和58年4月 株式会社日菱コミュニケーション 設 立 代表取締役就任 平成3年4月 公共ネットワーク機構株式会社 代表 取締役就任 平成11年1月 日商軽金属株式会社 (現ランドコム 株式会社) 設立 取締役会長就任 平成15年12月 当社代表取締役社長就任 (現任)	126,550
常務取締役	企画開発本部 長兼マンション 関連事業部 長	平林 亮	昭和39年8月24日	昭和63年4月 株式会社リクルートコスモス入社 平成13年10月 当社取締役企画開発本部長就任 平成16年10月 当社常務取締役企画開発本部長就任 (現任)	2,000
常務取締役	管理本部長兼 財務経理部長	川田 勇次	昭和38年11月16日	昭和63年5月 株式会社日菱コミュニケーション入 社 平成3年4月 公共ネットワーク機構株式会社入社 平成6年1月 株式会社ヨシケイ北横浜入社 平成11年10月 日商軽金属株式会社 (現ランドコム 株式会社) 入社 平成15年12月 当社管理本部長 平成16年10月 当社常務取締役管理本部長就任 (現 任)	4,000
取締役	設計室長	中原 大輔	昭和43年11月3日	平成3年4月 株式会社リクルートコスモス入社 平成15年5月 当社入社 設計室長 平成15年7月 当社取締役設計室長就任 (現任)	1,100
取締役 (非常勤)		岡崎 由雄	昭和15年4月19日	昭和49年1月 株式会社東京衡機製造所 代表取締役 社長就任 平成10年2月 同社代表取締役会長就任 (現任) 平成16年3月 当社取締役就任 (現任)	-
常勤監査役		中村 昌平	昭和19年1月1日	昭和44年4月 三井物産工作機械株式会社入社 昭和53年6月 若築建設株式会社 入社 平成10年4月 同社 横浜支店 支店次長 平成15年12月 当社監査役就任 (現任)	500
監査役		中島 澄雄	昭和15年5月25日	昭和39年4月 株式会社住友銀行 (現株式会社三井 住友銀行) 入行 平成4年4月 同行 本店支配人 就任 総合地所株式会社 代表取締役専務就 任 平成7年8月 王子信用金庫 (現城北信用金庫) 入 庫 平成9年5月 同庫 代表理事常務就任 平成16年6月 株式会社ディベックス 監査役就任 (現任) 平成16年10月 当社監査役就任 (現任)	-
監査役		中曽根 洋	昭和27年3月23日	昭和51年4月 株式会社日本不動産銀行 (現株式会 社あおぞら銀行) 入行 平成11年4月 株式会社日本債券信用銀行 (現株式 会社あおぞら銀行) 審査部長 平成13年2月 株式会社整理回収機構 出向 平成16年10月 当社監査役就任 (現任) 平成17年2月 株式会社パワーマネージメント 監査 役就任 (現任)	-
計					134,150

(注) 常務取締役 川田勇次は、代表取締役社長 青木俊実の義弟であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、継続的な企業価値の向上及び企業の社会的責任の観点から、コーポレート・ガバナンスの強化を経営の重要課題として位置づけ、経営効率の向上、経営の健全性及び透明性の確保、企業倫理の確立、コンプライアンス体制の充実のための諸施策を実施しております。

### (2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他コーポレート・ガバナンス体制の状況は下記のとおりであります。

#### 取締役会

当社の取締役会は5名の取締役で構成されており、毎月1回、また必要に応じて随時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法令で定められた事項及び重要事項の決定を行っております。

#### 監査役

当社は監査役制度を採用しており、監査役は3名であります。監査役は取締役会に出席し、また常勤監査役については取締役会以外の重要会議にも出席し、取締役の業務執行状況を十分に監督できる体制となっております。

#### 内部監査

経営企画室を独立した組織として設置し、監査役及び監査法人による監査とは別に内部監査を実施しております。内部監査は、各部門において内部統制が機能しているかどうかの確認、各種法令のコンプライアンス状況の確認、リスク管理状況の確認を重要課題として行っております。

#### 弁護士、監査法人等その他第三者の状況

弁護士と顧問契約を締結しており、必要に応じ法律全般についてアドバイスを受けております。また、中央青山監査法人と監査契約を締結し会計監査を受けているほか、会計上の課題について個別に助言を受けております。

### (3) コンプライアンスの取組状況

当社は、企業の社会的責任の観点からコンプライアンスを重要な課題と考えております。コンプライアンスの取組みとしては、宅地建物取引業法、建設業法その他関係法令につき全役職員に周知徹底を図るとともに、個別案件については、必要に応じて顧問弁護士等の第三者からのアドバイスを受け、適切な事業運営に努めております。また、経営企画室では関係法令のコンプライアンス状況を重要項目として監査を実施しております。

### (4) 役員報酬

当事業年度（平成16年12月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬の支払金額

#### 役員報酬の内容

取締役を支払った報酬	67,340千円
監査役を支払った報酬	7,300千円
合計	74,640千円

(5) 監査報酬

当事業年度（平成16年12月期）における監査法人に対する監査報酬の支払金額

監査報酬の内容

公認会計士法第2条第1項に 規定する業務に基づく報酬	9,000千円
その他の報酬	-
合 計	9,000千円

(6) 会計監査の状況

a 業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名

中井 義己(中央青山監査法人)

小林 昭夫(中央青山監査法人)

なお、継続監査年数については、7年以内であるため記載を省略しております。

b 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名

その他 6名

## 第5 【経理の状況】

### 1 財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成15年1月1日から平成15年12月31日まで)は改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)は改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)については、「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16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則を適用しております。

当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、株式会社名古屋証券取引所有価証券上場規程第3条第7項の規定に基づき、証券取引法第193条の2の規定に準じて、前事業年度(平成15年1月1日から平成15年12月31日まで)及び当事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)の財務諸表並びに第7期中間会計期間(平成17年1月1日から平成17年6月30日まで)の中間財務諸表について、中央青山監査法人の監査及び中間監査を受けております。

### 3 連結財務諸表及び中間連結財務諸表について

当社には、子会社がありませんので、連結財務諸表及び中間連結財務諸表を作成しておりません。

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日)		当事業年度 (平成16年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1		現金及び預金	245,235		223,491	
2		売掛金	1,890		-	
3	1	販売用不動産	16,500		298,639	
4	1	仕掛不動産	28,927		493,582	
5	1	前渡金	168,853		154,191	
6		前払費用	4,829		5,781	
7		繰延税金資産	2,729		15,624	
8		短期貸付金	40,000		2,000	
9		未収消費税等	-		8,311	
10		その他	7,129		573	
		流動資産合計	516,095	72.1	1,202,197	84.3
固定資産						
1		有形固定資産				
		(1) 建物	38,664		39,102	
		減価償却累計額	1,412	37,252	5,929	33,173
		(2) 車両運搬具	39,061		39,601	
		減価償却累計額	14,402	24,659	14,778	24,823
		(3) 工具器具備品	4,797		5,333	
		減価償却累計額	1,772	3,025	2,499	2,833
		(4) 土地		91,332		91,332
		有形固定資産合計	156,269	21.9	152,162	10.7
2		無形固定資産				
		(1) 商標権	2,282		1,953	
		(2) ソフトウェア	-		296	
		(3) その他	162		162	
		無形固定資産合計	2,445	0.3	2,412	0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日)		当事業年度 (平成16年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券			15		374	
(2) 長期貸付金			5,000		41,500	
(3) 破産更生債権等			30,000		30,000	
(4) 長期前払費用			3,412		2,075	
(5) 繰延税金資産			8,989		14,419	
(6) 敷金保証金			26,436		26,336	
(7) その他			6,970		9,678	
貸倒引当金			40,000		54,900	
投資その他の資産合計			40,823	5.7	69,485	4.9
固定資産合計			199,537	27.9	224,060	15.7
資産合計			715,633	100.0	1,426,258	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年12月31日)		当事業年度 (平成16年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
<b>流動負債</b>					
1		買掛金	9,576		12,690
2	1	短期借入金	-		205,670
3		株主・役員からの 短期借入金	90,592		-
4	1	一年内返済予定 長期借入金	10,800		28,962
5		未払金	34,481		10,877
6		未払費用	5,722		8,850
7		未払法人税等	24,812		188,939
8		未払消費税等	11,272		-
9		前受金	-		41,622
10		預り金	2,234		4,469
11		仮受金	40,000		-
		<b>流動負債合計</b>	<b>229,492</b>	<b>32.1</b>	<b>502,081</b>
<b>固定負債</b>					
1	1	長期借入金	382,970		551,092
2		長期未払金	16,996		11,784
3		その他	-		19,664
		<b>固定負債合計</b>	<b>399,966</b>	<b>55.9</b>	<b>582,541</b>
		<b>負債合計</b>	<b>629,458</b>	<b>88.0</b>	<b>1,084,623</b>
<b>(資本の部)</b>					
	2	資本金	60,000	8.4	105,000
<b>資本剰余金</b>					
		資本準備金	-		4,500
		<b>資本剰余金合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,500</b>
<b>利益剰余金</b>					
		当期末処分利益	26,174		232,118
		<b>利益剰余金合計</b>	<b>26,174</b>	<b>3.6</b>	<b>232,118</b>
		その他有価証券評価差額金	0	0.0	15
		<b>資本合計</b>	<b>86,174</b>	<b>12.0</b>	<b>341,634</b>
		<b>負債及び資本合計</b>	<b>715,633</b>	<b>100.0</b>	<b>1,426,258</b>

中間貸借対照表

		第7期中間会計期間末 (平成17年6月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
1		現金及び預金	784,298	
2		売掛金	200	
3	2	たな卸資産	2,712,750	
4	3	その他	55,717	
		流動資産合計		3,552,967
				96.1
固定資産				
1	1	有形固定資産	81,655	
2		無形固定資産	2,236	
3		投資その他の資産	131,593	
		貸倒引当金	70,900	
		固定資産合計		144,585
				3.9
		資産合計		3,697,552
				100.0

		第7期中間会計期間末 (平成17年6月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
流動負債			
1 買掛金		72,298	
2 短期借入金	2	664,630	
3 一年内返済予定長期借入金	2	858,992	
4 未払法人税等		223,473	
5 その他		46,930	
流動負債合計		1,866,324	50.5
固定負債			
1 社債		100,000	
2 長期借入金	2	1,076,096	
3 その他		64,986	
固定負債合計		1,241,082	33.5
負債合計		3,107,406	84.0
(資本の部)			
資本金			
資本金		110,670	3.0
資本剰余金			
資本準備金		10,170	
資本剰余金合計		10,170	0.3
利益剰余金			
中間未処分利益		469,283	
利益剰余金合計		469,283	12.7
その他有価証券評価差額金		22	0.0
資本合計		590,146	16.0
負債及び資本合計		3,697,552	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)			当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 不動産流動化事業売上高		-			2,254,639		
2 マンション関連事業売上高		4,391,202			1,905,602		
3 ハウス関連事業売上高		-			153,048		
4 その他の事業売上高		232,513	4,623,716	100.0	73,643	4,386,932	100.0
売上原価							
1 不動産流動化事業売上原価		-			2,010,312		
2 マンション関連事業売上原価		3,705,370			1,428,315		
3 ハウス関連事業売上原価		-			135,419		
4 その他の事業売上原価		222,443	3,927,813	84.9	3,230	3,577,277	81.5
売上総利益			695,902	15.1		809,655	18.5
販売費及び一般管理費	1		512,184	11.1		368,047	8.4
営業利益			183,718	4.0		441,607	10.1
営業外収益							
1 受取利息		3,443			15		
2 保険解約返戻金		2,475			-		
3 その他		2,718	8,637	0.2	131	147	0.0
営業外費用							
1 支払利息		88,785			29,429		
2 支払手数料		10,612			8,340		
3 デリバティブ損失		-			5,634		
4 新株発行費		-			540		
5 その他		-	99,397	2.2	3,046	46,990	1.1
経常利益			92,958	2.0		394,764	9.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)			当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
特別利益							
1 前期損益修正益	2	5,110	5,110	0.1	-	-	-
特別損失							
1 固定資産売却損	3	2,752			325		
2 固定資産除却損	4	7,033			-		
3 貸倒引当金繰入額		-			650		
4 会員権評価損		4,349			270		
5 債権譲渡損		49,900	64,035	1.4	-	1,245	0.0
税引前当期純利益			34,033	0.7		393,519	9.0
法人税、住民税及び事業 税		36,844			205,910		
法人税等調整額		11,719	25,125	0.5	18,335	187,575	4.3
当期純利益			8,908	0.2		205,944	4.7
前期繰越利益			17,266			26,174	
当期末処分利益			26,174			232,118	

売上原価明細書

不動産流動化事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
購入不動産		-	-	1,908,361	94.9
外注費		-	-	-	-
経費		-	-	101,950	5.1
合 計		-	-	2,010,312	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

マンション関連事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
購入不動産		1,264,327	34.1	1,232,961	86.3
外注費		1,764,320	47.6	41,165	2.9
経費		676,722	18.3	154,188	10.8
合 計		3,705,370	100.0	1,428,315	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

ハウス関連事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
購入不動産		-	-	125,096	92.4
外注費		-	-	779	0.6
経費		-	-	9,543	7.0
合 計		-	-	135,419	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)		当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費		222,443	100.0	3,230	100.0
合 計		222,443	100.0	3,230	100.0

中間損益計算書

		第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)
売上高			3,627,288	100.0
売上原価			2,821,303	77.8
売上総利益			805,985	22.2
販売費及び一般管理費	1		305,980	8.4
営業利益			500,004	13.8
営業外収益	2		461	0.0
営業外費用	3		56,215	1.6
経常利益			444,251	12.2
特別利益	4		3,000	0.1
特別損失	5, 6		1,884	0.1
税引前中間純利益			445,366	12.2
法人税、住民税 及び事業税		220,401		
法人税等調整額		12,198	208,202	5.7
中間純利益			237,164	6.5
前期繰越利益			232,118	
中間未処分利益			469,283	

【キャッシュ・フロー計算書】

区 分	注記 番号	前事業年度	当事業年度
		(自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	(自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		34,033	393,519
減価償却費		7,104	16,395
貸倒引当金の増加額		40,000	14,900
受取利息及び受取配当金		3,443	16
支払利息		88,785	29,429
新株発行費		-	540
固定資産売却損		2,752	325
固定資産除却損		7,033	-
会員権評価損		4,349	270
債権譲渡損		49,900	-
売上債権の減少額		8,110	1,890
たな卸資産の減少額(増加額)		1,420,621	746,794
仕入債務の増加額		9,576	3,114
前渡金の減少額(増加額)		33,398	14,661
未収入金の減少額		-	1,250
未収消費税等の増加額		-	8,311
未払金の増加額(減少額)		7,822	4,164
未払消費税等の増加額(減少額)		11,214	11,272
未払費用の増加額		5,648	3,202
前受金の増加額(減少額)		301,268	41,622
仮受金の増加額(減少額)		40,000	40,000
預り保証金の増加額		-	13,736
その他		3,818	10,504
小計		1,395,023	265,197
利息及び配当金の受取額		2,011	39
利息の支払額		92,722	28,105
法人税等の支払額		22,951	41,783
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,281,361	335,048
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金等の預入による支出		-	1,200
有形固定資産の取得による支出		31,598	42,611
有形固定資産の売却による収入		7,142	5,714
無形固定資産の取得による支出		2,853	336
投資有価証券の取得による支出		14	333
貸付による支出		45,000	2,000
貸付金の回収による収入		13,350	3,500
敷金保証金の増加による支出		12,696	800
敷金保証金の減少による収入		-	900
その他		6,020	150
投資活動によるキャッシュ・フロー		77,689	37,016

		前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
区 分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		59,407	115,077
長期借入金の借入による収入		377,000	606,000
長期借入金の返済による支出		1,384,417	419,716
株式の発行による収入		-	48,959
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,066,824	350,321
現金及び現金同等物の増加額(減 少額)		136,847	21,743
現金及び現金同等物の期首残高		108,388	245,235
現金及び現金同等物の期末残高		245,235	223,491

中間キャッシュ・フロー計算書

		第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益		445,366
減価償却費		6,934
減損損失		877
貸倒引当金の増加額		16,000
受取利息及び受取配当金		47
支払利息		31,550
新株発行費		91
社債発行費		2,700
会員権評価損		257
売上債権の増加額		200
たな卸資産の増加額		1,855,128
仕入債務の増加額		59,607
前渡金の減少額		154,191
未収入金の増加額		3,340
未収消費税等の増加額		1,013
未払金の増加額		2,395
未払費用の増加額		166
前受金の増加額		19,838
預り保証金の増加額		45,716
その他		3,444
小計		1,117,158
利息及び配当金の受取額		47
利息の支払額		35,845
法人税等の支払額		188,939
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,341,895

		第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金等の預入による支出		2,100
有形固定資産の取得による支出		17,938
投資有価証券の取得による支出		180
貸付金の回収による収入		3,000
敷金保証金の増加による支出		839
敷金保証金の減少による収入		30
その他		1,811
投資活動によるキャッシュ・フロー		19,839
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		458,960
長期借入金の借入による収入		2,178,000
長期借入金の返済による支出		822,966
株式の発行による収入		11,248
社債の発行による収入		97,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,922,542
現金及び現金同等物の増加額		560,806
現金及び現金同等物の期首残高		223,491
現金及び現金同等物の中間期末残高		784,298

【利益処分計算書】

	前事業年度 (株主総会承認日 平成16年3月22日)	当事業年度 (株主総会承認日 平成17年3月28日)
区分	金額(千円)	金額(千円)
当期末処分利益	26,174	232,118
利益処分額	-	-
次期繰越利益	26,174	232,118

## 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時 価法（評価差額は全部資本直入 法により処理し、売却原価は移 動平均法により算定）	(1) その他有価証券 時価のあるもの 同左
2 デリバティブ等の評価 基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法（ただし特例処理の要件 を満たしている場合には特例処 理を採用）	(1) デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準 及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産 個別法による原価法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産 同左
4 固定資産の減価償却の 方法	(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、建物（建物付属設備を 除く）については、定額法を採 用しております。 なお、主な耐用年数は次のとお りであります。 建物 10年～22年 車両運搬具 6年 工具器具備品 4年～8年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 均等償却によっております。	(1) 有形固定資産 同左 ただし、建物（建物付属設備を 除く）については、定額法を採 用しております。 なお、主な耐用年数は次のとお りであります。 建物 3年～22年 車両運搬具 6年 工具器具備品 4年～8年 (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）に基づく定額 法を採用しております。 (3) 長期前払費用 同左
5 繰延資産の処理方法		(1) 新株発行費 支出時に全額費用処理しており ます。
6 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備え るため、一般債権については貸 倒実績率により、貸倒懸念債権 等特定の債権については個別に 回収可能性を検討し、回収不能 見込額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており金利変動を完全に相殺するものと想定できるため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等については、5年間の均等償却によっております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

項目	前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
	<p>(2) 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準</p> <p>「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準によっております。これによる当事業年度の損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(3) 1株当たり情報</p> <p>「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。</p> <p>なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年12月31日)	当事業年度 (平成16年12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="padding-left: 20px;">前渡金</td> <td style="text-align: right;">120,000千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">377,000千円</td> </tr> </table>	前渡金	120,000千円	長期借入金	377,000千円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">278,593千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">323,775千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">602,368千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">109,600千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,992千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">551,092千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">683,684千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	278,593千円	仕掛不動産	323,775千円	合 計	602,368千円	短期借入金	109,600千円	一年内返済予定長期借入金	22,992千円	長期借入金	551,092千円	合 計	683,684千円
前渡金	120,000千円																		
長期借入金	377,000千円																		
販売用不動産	278,593千円																		
仕掛不動産	323,775千円																		
合 計	602,368千円																		
短期借入金	109,600千円																		
一年内返済予定長期借入金	22,992千円																		
長期借入金	551,092千円																		
合 計	683,684千円																		
<p>2 授権株式数            普通株式 440,000株</p> <p>発行済株式数        普通株式 110,000株</p>	<p>2 授権株式数            普通株式 440,000株</p> <p>発行済株式数        普通株式 152,000株</p>																		
<p>3 配当制限</p> <p>商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより、増加した純資産額は0千円であります。</p>	<p>3 配当制限</p> <p>商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより、増加した純資産額は15千円であります。</p>																		

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)																																		
<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は57.3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は42.7%であります。販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">50,491千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">44,400千円</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">25,872千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">40,449千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">44,035千円</td></tr> <tr><td>旅費交通費</td><td style="text-align: right;">27,631千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">133,318千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">7,104千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">40,000千円</td></tr> </table>	役員報酬	50,491千円	給与手当	44,400千円	地代家賃	25,872千円	租税公課	40,449千円	支払手数料	44,035千円	旅費交通費	27,631千円	広告宣伝費	133,318千円	減価償却費	7,104千円	貸倒引当金繰入額	40,000千円	<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は64.2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は35.8%であります。販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">74,640千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">51,770千円</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">28,455千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">29,376千円</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">19,553千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">16,395千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,250千円</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">1,410千円</td></tr> </table>	役員報酬	74,640千円	給与手当	51,770千円	地代家賃	28,455千円	支払手数料	29,376千円	外注費	19,553千円	減価償却費	16,395千円	貸倒引当金繰入額	18,250千円	貸倒損失	1,410千円
役員報酬	50,491千円																																		
給与手当	44,400千円																																		
地代家賃	25,872千円																																		
租税公課	40,449千円																																		
支払手数料	44,035千円																																		
旅費交通費	27,631千円																																		
広告宣伝費	133,318千円																																		
減価償却費	7,104千円																																		
貸倒引当金繰入額	40,000千円																																		
役員報酬	74,640千円																																		
給与手当	51,770千円																																		
地代家賃	28,455千円																																		
支払手数料	29,376千円																																		
外注費	19,553千円																																		
減価償却費	16,395千円																																		
貸倒引当金繰入額	18,250千円																																		
貸倒損失	1,410千円																																		
<p>2 前期損益修正益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>過年度売上高</td><td style="text-align: right;">1,125千円</td></tr> <tr><td>過年度経費</td><td style="text-align: right;">3,985千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,110千円</td></tr> </table>	過年度売上高	1,125千円	過年度経費	3,985千円	合 計	5,110千円	2																												
過年度売上高	1,125千円																																		
過年度経費	3,985千円																																		
合 計	5,110千円																																		
<p>3 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">2,752千円</td></tr> </table>	車両運搬具	2,752千円	<p>3 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">325千円</td></tr> </table>	車両運搬具	325千円																														
車両運搬具	2,752千円																																		
車両運搬具	325千円																																		
<p>4 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,756千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">2,277千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,033千円</td></tr> </table>	建物	4,756千円	工具器具備品	2,277千円	合 計	7,033千円	4																												
建物	4,756千円																																		
工具器具備品	2,277千円																																		
合 計	7,033千円																																		

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)																
<p>1 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15年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">245,235千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">245,235千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	245,235千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	千円	現金及び現金同等物	245,235千円	<p>1 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16年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">223,491千円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産の「その他」に計上されている長期性預金</td> <td style="text-align: right;">1,200千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">224,691千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,200千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">223,491千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	223,491千円	投資その他の資産の「その他」に計上されている長期性預金	1,200千円	計	224,691千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,200千円	現金及び現金同等物	223,491千円
現金及び預金勘定	245,235千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	千円																
現金及び現金同等物	245,235千円																
現金及び預金勘定	223,491千円																
投資その他の資産の「その他」に計上されている長期性預金	1,200千円																
計	224,691千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,200千円																
現金及び現金同等物	223,491千円																

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)																
<p>1 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料期末残高</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">1,812千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,983千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,795千円</td> </tr> </table>	未経過リース料期末残高		1年以内	1,812千円	1年超	4,983千円	合 計	6,795千円	<p>1 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料期末残高</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">1,812千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,171千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,983千円</td> </tr> </table>	未経過リース料期末残高		1年以内	1,812千円	1年超	3,171千円	合 計	4,983千円
未経過リース料期末残高																	
1年以内	1,812千円																
1年超	4,983千円																
合 計	6,795千円																
未経過リース料期末残高																	
1年以内	1,812千円																
1年超	3,171千円																
合 計	4,983千円																

(有価証券関係)

その他有価証券で時価のあるもの

区 分	種 類	前事業年度 (平成15年12月31日)			当事業年度 (平成16年12月31日)		
		取得原価 (千円)	貸借対照 表計上額 (千円)	差 額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照 表計上額 (千円)	差 額 (千円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	14	15	0	348	374	26
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小 計	14	15	0	348	374	26
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		14	15	0	348	374	26

(デリバティブ取引関係)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。ただし、特例処理の要件を満たす場合には特例処理を適用しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 市場リスク 金利キャップ取引は、キャップ設定金利が実質的な上限金利となるため、市場金利の変動によるリスクはありません。  信用リスク 信用度の高い金融機関を相手としてデリバティブを行っており、相手先の契約不履行に係る信用リスクは低いと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額を定めた社内ルールに従い、管理部門が決裁者の承認を得て行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 当社が利用しているデリバティブ取引は、ヘッジ会計を適用しているため、注記の対象から除いております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 市場リスク 金利キャップ取引は、キャップ設定金利が実質的な上限金利となるため、市場金利の変動によるリスクはありません。 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 信用リスク 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付関係)

前事業年度（自平成15年1月1日 至平成15年12月31日）

当社は、退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

当事業年度（自平成16年1月1日 至平成16年12月31日）

当社は、退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

## ( 税効果会計関係 )

前事業年度 (平成15年12月31日)	当事業年度 (平成16年12月31日)																																								
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">2,125千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">8,989千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">1,719千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">604千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,439千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,719千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,719千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">0千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">11,719千円</td> </tr> </table>	未払事業税	2,125千円	貸倒引当金	8,989千円	会員権評価損	1,719千円	その他	604千円	繰延税金資産小計	13,439千円	評価性引当額	1,719千円	繰延税金資産合計	11,719千円	その他有価証券評価差額金	0千円	繰延税金負債合計	0千円	繰延税金資産の純額	11,719千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">15,063千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">14,413千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">1,836千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">836千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,150千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">2,095千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,055千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">30,044千円</td> </tr> </table>	未払事業税	15,063千円	貸倒引当金	14,413千円	会員権評価損	1,836千円	その他	836千円	繰延税金資産小計	32,150千円	評価性引当額	2,095千円	繰延税金資産合計	30,055千円	その他有価証券評価差額金	10千円	繰延税金負債合計	10千円	繰延税金資産の純額	30,044千円
未払事業税	2,125千円																																								
貸倒引当金	8,989千円																																								
会員権評価損	1,719千円																																								
その他	604千円																																								
繰延税金資産小計	13,439千円																																								
評価性引当額	1,719千円																																								
繰延税金資産合計	11,719千円																																								
その他有価証券評価差額金	0千円																																								
繰延税金負債合計	0千円																																								
繰延税金資産の純額	11,719千円																																								
未払事業税	15,063千円																																								
貸倒引当金	14,413千円																																								
会員権評価損	1,836千円																																								
その他	836千円																																								
繰延税金資産小計	32,150千円																																								
評価性引当額	2,095千円																																								
繰延税金資産合計	30,055千円																																								
その他有価証券評価差額金	10千円																																								
繰延税金負債合計	10千円																																								
繰延税金資産の純額	30,044千円																																								
<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の差異発生的主要原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.86%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">5.22%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">交際費の損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">23.70%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">4.04%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">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;">73.83%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.86%	評価性引当額	5.22%	交際費の損金不算入額	23.70%	その他	4.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	73.83%	<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の差異発生的主要原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">41.34%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">留保金課税</td> <td style="text-align: right;">3.76%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">交際費の損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1.33%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1.23%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">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;">47.67%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	41.34%	留保金課税	3.76%	交際費の損金不算入額	1.33%	その他	1.23%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.67%																				
法定実効税率 (調整)	40.86%																																								
評価性引当額	5.22%																																								
交際費の損金不算入額	23.70%																																								
その他	4.04%																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	73.83%																																								
法定実効税率 (調整)	41.34%																																								
留保金課税	3.76%																																								
交際費の損金不算入額	1.33%																																								
その他	1.23%																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.67%																																								
	<p>3 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の40.86%から39.76%に変更されております。</p> <p>その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の額を控除した額)が330千円減少し、当期に計上された法人税等調整額(借方)が330千円増加し、その他有価証券評価差額金が0千円減少しております。</p>																																								

(持分法損益等)

前事業年度(自平成15年1月1日 至平成15年12月31日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当事業年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

当社は、関連会社を有していないため、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15年 1月 1日 至 平成15年12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	青木俊実	-	-	当社代表取 締役社長	(被所有) 直接 85.00	-	-	資金の借入	90,592	短期借 入金	90,592
								当社借入金に 対する債務被 保証	382,576	-	-
役員	松本信一	-	-	当社専務取 締役	-	-	-	当社借入金に 対する債務被 保証	393,770	-	-
								当社リース債 務に対する債 務被保証	13,949	-	-
								当社割賦代金 に対する債務 被保証	22,207	-	-
役員の近 親者が議 決権の過 半数を所 有してい る会社等	株式会社 アミューズ	神奈川県 横浜市西 区	10,000	不動産コン サルティン グ業	-	-	業務委 託	業務委託料の 支払	3,476	-	-
役員の近 親者が議 決権の過 半数を所 有してい る会社等	スパーク 株式会社	神奈川県 横浜市中 区	10,000	宣伝広告業	-	-	-	広告宣伝費の 支払	65,534	-	-
								家賃の支払	1,000	-	-

(注) 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 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) 当社は、借入に対して代表取締役社長青木俊実より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (2) 借入金の金利については、市場レートに基づき決定しております。
- (3) 当社は、借入、リース債務及び割賦代金に対して専務取締役松本信一より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (4) 株式会社アミューズは、当社の役員の近親者川田哲也が議決権の100.0%を直接保有しております。
- (5) 業務委託料については、業務内容等を勘案して、他の会社と同じ基準で支払っております。
- (6) スパーク株式会社は、当社の役員の近親者川田勇次が議決権の100.0%を直接保有しております。
- (7) 広告宣伝費については、業務内容等を勘案し決定しております。
- (8) 家賃については、近隣の家賃相場を勘案して支払っております。

当事業年度（自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12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	青木俊実	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接76.81	-	-	当社借入金に対する債務被保証	5,970	-	-
役員	松本信一	-	-	当社専務取締役	-	-	-	当社借入金に対する債務被保証	7,770	-	-
								当社リース債務に対する債務被保証	10,583	-	-
								当社割賦代金に対する債務被保証	18,299	-	-
役員が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社パワーマネージメント	東京都港区	40,000	コンサルティング業	-	1名	顧問	顧問料の支払	8,000	-	-

(注) 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 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) 当社は、借入に対して代表取締役社長青木俊実より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (2) 当社は、借入、リース債務及び割賦代金に対して専務取締役松本信一より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (3) 平成16年10月25日付で松本信一は当社取締役を辞任しているため、上記取引金額は、平成16年10月25日現在で記載しております。
- (4) 株式会社パワーマネージメントは、元当社監査役野瀬一成氏が議決権の60%を直接保有しております。なお、野瀬一成氏は平成16年10月15日付で当社監査役を辞任しているため、上記取引金額は、平成16年10月15日現在で記載しております。
- (5) 顧問料については、業務内容等を勘案し決定しております。

## ( 1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
1 株当たり純資産額 783円41銭	1 株当たり純資産額 2,247円60銭
1 株当たり当期純利益 80円98銭	1 株当たり当期純利益 1,630円17銭
<p>潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、ストックオプション制度導入に伴う新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場かつ非登録であり、期中平均株価が把握できないため記載していません。</p> <p>「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第 2 号)及び「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号)が平成14年 4 月 1 日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び適用指針によっております。なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響はありません。</p>	<p>潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、ストックオプション制度導入に伴う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いません。</p>

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

項 目	前事業年度	当事業年度
当期純利益(千円)	8,908	205,944
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)	8,908	205,944
普通株式の期中平均株式数(株)	110,000	126,333
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まれなかった潜在株式の概要	新株予約権 1 種類(新株予約権の目的となる株式の数 35,000株)。新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権 1 種類(新株予約権の目的となる株式の数 19,000株)。新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
	<p>1 ストックオプション</p> <p>平成17年3月28日開催の定時株主総会において、当社の取締役、監査役及び従業員並びに協力取引先に対して、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定による新株予約権の付与を決議いたしました。</p> <p>(1) 新株予約権の目的たる株式の種類 普通株式</p> <p>(2) 新株予約権の総数 25,000個を上限とする(新株予約権1個につき当社普通株式1株)</p> <p>(3) 新株予約権の発行価格 無償</p> <p>(4) 新株予約権の行使時の払込金額 15,000円</p> <p>(5) 新株予約権の行使期間 平成19年3月29日から平成27年3月28日まで</p> <p>なお、当該決議の詳細及び新株予約権の付与の状況については、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (6) ストックオプション制度の内容」及び「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載しております。</p> <p>2 社債の発行</p> <p>当事業年度終了後、平成17年5月16日開催の取締役会の決議に基づき、第1回無担保社債を発行しております。その概要は以下に記載のとおりであります。</p> <p>(1) 発行価額 額面100円につき金100円</p> <p>(2) 発行総額 金1億円</p> <p>(3) 利率 年0.57%</p> <p>(4) 発行日 平成17年5月31日</p> <p>(5) 償還の方法 平成20年5月30日に全額一括償還</p>

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)
1 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                      中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>(2) デリバティブ                      時価法（ただし特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用）</p> <p>(3) たな卸資産                      販売用不動産、仕掛不動産                      個別法による原価法</p>
2 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産                      定率法を採用しております。                      ただし、建物（建物付属設備を除く）については、定額法を採用しております。                      なお、主な耐用年数は次のとおりであります。                      建物 3年～22年                      車両運搬具 6年                      工具器具備品 4年～8年</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）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用                      均等償却によっております。</p>
3 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金                      債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>
4 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法                      繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象                      ヘッジ手段 金利スワップ                      ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針                      借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法                      ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており金利変動を完全に相殺するものと想定できるため、有効性の評価は省略しております。</p>

項目	第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)
5 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。 ただし、資産に係る控除対象外消費税等については、5年間の均等償却によっております。

#### 中間財務諸表作成の基本となる重要な事項の変更

第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当中間会計期間より「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)が平成16年3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表等から適用できることとなったことに伴い、当中間会計期間から同会計基準および同適用指針を適用しております。</p> <p>この適用に伴い、減損損失877千円を計上したため、税引前中間純利益は同額減少しております。なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。</p>

#### 追加情報

第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)
<p>(外形標準課税)</p> <p>「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制度が導入されたことに伴い、当中間会計期間から「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3,071千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益が、3,071千円減少しております。</p> <p>(保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更により、従来有形固定資産に計上していた「土地」65,400千円を、当中間会計期間において「販売用不動産」へ振り替えております。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

第7期中間会計期間末 (平成17年6月30日)	
1 有形固定資産の減価償却累計額	29,964千円
2 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	786,659千円
仕掛不動産	1,741,631千円
合 計	2,528,291千円
(2) 対応する債務は次のとおりであります。	
短期借入金	664,630千円
一年内返済予定長期借入金	858,992千円
長期借入金	1,076,096千円
合 計	2,599,718千円
3 消費税等の取扱い	
仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、金額的重要性が乏しいため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。	

## (中間損益計算書関係)

第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)									
1 減価償却実施額									
有形固定資産	6,758千円								
無形固定資産	176千円								
2 営業外収益の主要項目									
受取利息	47千円								
3 営業外費用の主要項目									
支払利息	31,500千円								
支払手数料	14,222千円								
上場準備費用	7,135千円								
4 特別利益の主要項目									
貸倒引当金戻入益	3,000千円								
5 特別損失の主要項目									
会員権評価損	257千円								
貸倒引当金繰入額	750千円								
減損損失	877千円								
6 減損損失									
当中間会計期間において、当社は下記の資産について減損損失を計上しました。									
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>静岡県下田市</td> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">877千円</td> </tr> </tbody> </table>	場所	用途	種類	金額	静岡県下田市	遊休地	土地	877千円	
場所	用途	種類	金額						
静岡県下田市	遊休地	土地	877千円						
当社は資産を事業用資産、全社共用資産、遊休資産にグルーピングしております。遊休資産以外の2グループ事業においては、減損の兆候がありませんでしたが、遊休資産については、地価が帳簿価額に対して著しく下落しているため、当事業年度において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し当該減少を減損損失(877千円)として特別損失に計上しております。									
なお、遊休地は、正味売却価額により測定しており、固定資産税評価額を正味売却価額として採用しております。									

## (中間キャッシュ・フロー計算書関係)

第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年6月30日)	
現金及び預金勘定	784,298千円
投資その他の資産の「その他」 に計上されている長期性預金	3,300千円
計	787,598千円
預入期間が3ヶ月を超える定期 預金	3,300千円
現金及び現金同等物	784,298千円

(リース取引関係)

第7期中間会計期間 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	
1 オペレーティング・リース取引 (借手側)	
未経過リース料期末残高	
1年以内	3,112千円
1年超	6,926千円
合計	10,039千円

(有価証券関係)

第7期中間会計期間(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)

その他有価証券で時価のあるもの

種 類	当中間会計期間 (平成17年6月30日)		
	取得原価 (千円)	中間貸借対照表計上額 (千円)	差 額 (千円)
(1) 株式	528	566	38
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	528	566	38

(デリバティブ取引関係)

第7期中間会計期間末(平成17年6月30日)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。

(持分法損益等)

第7期中間会計期間(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

第7期中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	
1株当たり純資産額	3,453.16円
1株当たり中間純利益	1,498.19円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、ストックオプション制度導入に伴う新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり中間純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定上の基礎

項目	第7期中間会計期間 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日
中間純利益 (千円)	237,164
普通株式に係る中間純利益 (千円)	237,164
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-
普通株式の期中平均株式数 (株)	158,300
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の目的となる株式の数9,600株)。新株予約権の概要は「第4提出会社の状況 1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりです。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】(平成16年12月31日現在)

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
其他有価証券		
日本興亜損害保険株式会社	537	374
計	537	374

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	38,664	438	-	39,102	5,929	4,517	33,173
車両運搬具	39,061	16,540	16,000	39,601	14,778	10,336	24,823
工具器具備品	4,797	982	447	5,333	2,499	1,173	2,833
土地	91,332	-	-	91,332	-	-	91,332
有形固定資産計	173,856	17,960	16,447	175,369	23,206	16,027	152,162
無形固定資産							
商標権	2,853	-	-	2,853	899	328	1,953
ソフトウェア	-	336	-	336	39	39	296
その他	162	-	-	162	-	-	162
無形固定資産計	3,015	336	-	3,351	938	368	2,412
長期前払費用	3,412	1,256	2,593	2,075	-	-	2,075

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

    本社営業車両の購入            車両運搬具            16,540千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

    本社営業車両の売却            車両運搬具            16,000千円

【借入金等明細表】

区 分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	90,592	205,670	2.135	
1年以内に返済予定の長期借入金	10,800	28,962	2.463	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	382,970	551,092	2.375	平成18年～平成26年
合 計	484,362	785,724	-	

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区 分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	368,992	22,992	22,992	22,992

【資本金等明細表】

区 分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金 (注) (千円)		60,000	45,000		105,000
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (注) (株)	(110,000)	(42,000)	( )	(152,000)
	普通株式 (注) (千円)	60,000	45,000		105,000
	計 (株)	(110,000)	(42,000)	( )	(152,000)
	計 (千円)	60,000	45,000		105,000
資本準備金及び その他 資本剰余金	(資本準備金) 株式払込剰余金(注) (千円)		4,500		4,500
	計 (千円)		4,500		4,500
利益準備金及び 任意積立金	(千円)				
	計 (千円)				

(注) 当期増加額は、下記によるものであります。

平成16年5月8日付の有償第三者割当による株式発行

普通株式 20,000株

資本金 30,000千円

平成16年10月26日付の有償第三者割当による株式発行

普通株式 7,000株

資本金 10,500千円

平成16年12月31日付のストックオプション行使による株式発行

普通株式 15,000株

資本金 4,500千円

資本準備金 4,500千円

【引当金明細表】

区 分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	40,000	18,900	4,000	-	54,900

(2) 【主な資産及び負債の内容】(平成16年12月31日現在)

資産の部

a 現金及び預金

区 分	金額(千円)
現 金	331
預金の種類	
普通預金	223,160
預金計	223,160
合 計	223,491

b 販売用不動産

区 分	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
神奈川県	208.26	278,593
千葉県	22,038.28	20,046
計	22,246.54	298,639

c 仕掛不動産

区 分	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
神奈川県	1,034.55	422,115
東京都	-	71,466
計	1,034.55	493,582

d 前渡金

区 分	金額(千円)
購入不動産手付金	154,191
計	154,191

負債の部

a 買掛金

区 分	金額(千円)
株式会社システムホームズ	6,017
株式会社嘉環境建築設計事務所	4,900
株式会社マーキュリー	619
株式会社フェアフィールド	451
株式会社キャピトル東急ホテル	305
その他	398
計	12,690

b 短期借入金

区 分	金額(千円)
株式会社りそな銀行	109,600
株式会社三井住友銀行	82,750
株式会社東日本銀行	13,320
計	205,670

c 未払法人税等

区 分	金額(千円)
法人税	127,655
住民税	23,396
事業税	37,887
計	188,939

d 長期借入金

区 分	金額(千円)
株式会社りそな銀行	346,000
株式会社東京三菱銀行	205,092
計	551,092

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	12月31日
定時株主総会	営業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
中間配当基準日	6月30日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	無料（注）
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当社は、端株制度の適用を受けておりますが、現在端株は生じておりません。

2. 端株の買取手数料は、当社株式が株式会社名古屋証券取引所に上場された日から、「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

### 2 【その他の参考情報】

該当事項はありません。

## 第二部 【特別情報】

### 第1 【提出会社及び連動子会社の最近の財務諸表】

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しています。

なお、当社は連動子会社を有しておりませんので、連動子会社の財務諸表はありません。

# 1 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第2期 (平成12年12月31日)		第3期 (平成13年12月31日)		第4期 (平成14年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
流動資産								
1		現金及び預金	11,802		76,977		108,388	
2		売掛金	-		6,400		10,000	
3		販売用不動産	50,940		36,500		-	
4	1	仕掛不動産	703,981		1,107,027		1,531,449	
5		貯蔵品	1,790		1,590		-	
6	1	前渡金	-		179,336		185,355	
7		短期貸付金	760		30,000		35,400	
8		仮払金	64,771		25,118		-	
9		その他	243		1,486		3,447	
		流動資産合計	834,289	96.3	1,464,436	96.0	1,874,040	94.6
固定資産								
1		有形固定資産						
		(1) 建物	-		-		25,513	
		減価償却累計額	-		-		1,122	24,390
		(2) 車両運搬具	806		24,166		33,633	
		減価償却累計額	59	747	4,023	20,143	11,114	22,518
		(3) 工具器具備品	4,817		6,080		8,050	
		減価償却累計額	237	4,580	1,540	4,540	3,131	4,919
		(4) 土地					25,932	
		有形固定資産合計	5,327	0.6	24,683	1.6	77,760	3.9
2		無形固定資産	86	0.0	162	0.0	162	0.0
3		投資その他の資産						
		(1) 株主・役員に対する長期貸付金	20,000		19,000		7,950	
		(2) 長期前払費用	2,676		2,676		2,232	
		(3) 敷金保証金	3,909		10,857		13,740	
		(4) その他	500		3,500		5,300	
		投資その他の資産 合計	27,086	3.1	36,033	2.4	29,222	1.5
		固定資産合計	32,500	3.7	60,880	4.0	107,145	5.4
		資産合計	866,789	100.0	1,525,316	100.0	1,981,186	100.0

区分	注記 番号	第2期 (平成12年12月31日)		第3期 (平成13年12月31日)		第4期 (平成14年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1	短期借入金	698,309		150,000		150,000	
2	株主・役員からの短期借入金	16,056		-		-	
3	一年内返済予定長期借入金	10,800		10,800		1,384,417	
4	未払金	-		5,001		33,425	
5	未払法人税等	-		7,067		10,920	
6	未払消費税等	938		1,382		57	
7	前受金	71,000		50,000		301,268	
8	預り金	473		812		1,804	
9	仮受金	-		23,574		-	
	流動負債合計	797,577	92.0	248,638	16.3	1,881,893	95.0
固定負債							
1	長期借入金	38,331		1,227,570		16,770	
2	長期未払金	-		10,257		5,256	
	固定負債合計	38,331	4.4	1,237,827	81.2	22,026	1.1
	負債合計	835,909	96.4	1,486,465	97.5	1,903,919	96.1
(資本の部)							
	資本金	30,000	3.5	30,000	1.9	60,000	3.0
その他の剰余金							
1	当期末処分利益	880		8,851		17,266	
	その他の剰余金合計	880	0.1	8,851	0.6	17,266	0.9
	資本合計	30,880	3.6	38,851	2.5	77,266	3.9
	負債及び資本合計	866,789	100.0	1,525,316	100.0	1,981,186	100.0

## 2 【損益計算書】

区分	注記 番号	第2期 (自 平成12年 1月 1日 至 平成12年12月31日)			第3期 (自 平成13年 1月 1日 至 平成13年12月31日)			第4期 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高										
1 マンション関連事業 売上高		-			1,864,566			1,344,682		
2 ハウス関連事業売上 高		199,619			90,000			158,320		
3 その他の事業売上高		23,459	223,078	100.0	101,067	2,055,633	100.0	69,390	1,572,392	100.0
売上原価										
1 マンション関連事業 売上原価		-			1,597,687			1,023,143		
2 ハウス関連事業売上 原価		136,071			37,585			134,799		
3 その他の事業売上原 価		11,079	147,150	66.0	65,854	1,701,126	82.7	51,623	1,209,565	76.9
売上総利益			75,928	34.0		354,507	17.3		362,827	23.1
販売費及び一般管理費	1		74,271	33.3		285,058	13.9		272,657	17.4
営業利益			1,657	0.7		69,448	3.4		90,170	5.7
営業外収益										
1 受取利息		1			10			42		
2 その他		762	764	0.3	953	963	0.0	3,351	3,393	0.2
営業外費用										
1 支払利息		1,636	1,636	0.7	55,373	55,373	2.7	66,376	66,376	4.2
経常利益			784	0.3		15,038	0.7		27,187	1.7
特別損失										
1 固定資産除却損	2	-	-	-	-	-	-	1,606	1,606	0.1
税引前当期純利益			784	0.3		15,038	0.7		25,580	1.6
法人税、住民税 及び事業税			336	0.1		7,067	0.3		17,165	1.1
当期純利益			447	0.2		7,971	0.4		8,415	0.5
前期繰越利益			432			880			8,851	
当期末処分利益			880			8,851			17,266	

### 3 【利益処分計算書】

		第2期 (株主総会承認日 平成13年2月20日)	第3期 (株主総会承認日 平成14年2月20日)	第4期 (株主総会承認日 平成15年2月25日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
当期末処分利益		880	8,851	17,266
利益処分額		-	-	-
次期繰越利益		880	8,851	17,266

## 重要な会計方針

項目	第2期 (自平成12年1月1日 至平成12年12月31日)	第3期 (自平成13年1月1日 至平成13年12月31日)	第4期 (自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)
1 たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産、仕掛不動産 個別法による原価法 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法	販売用不動産、仕掛不動産 同左 貯蔵品 同左	販売用不動産、仕掛不動産 同左
2 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 法人税法に規定する方法と同一の基準による定率法によっております。	有形固定資産 同左	有形固定資産 定率法 ただし、建物（建物付属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 10～22年 車両運搬具 6年 工具器具備品 4～15年
3 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左	消費税等の会計処理 同左

## (追加情報)

第2期 (自平成12年1月1日 至平成12年12月31日)	第3期 (自平成13年1月1日 至平成13年12月31日)	第4期 (自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)
当事業年度から「税効果会計に係る会計基準」（平成10年10月30日企業会計審議会）を適用しております。この変更に伴う損益に与える影響はありません。	当事業年度から金融商品に係る会計基準（「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」（平成11年1月22日企業会計審議会））を適用しております。この変更に伴う損益に与える影響はありません。	

注記事項

(貸借対照表関係)

第2期 (平成12年12月31日)	第3期 (平成13年12月31日)	第4期 (平成14年12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> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td>938,771千円</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td>142,836千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,081,607千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>150,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,200,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,350,000千円</td> </tr> </table>	仕掛不動産	938,771千円	前渡金	142,836千円	合計	1,081,607千円	短期借入金	150,000千円	長期借入金	1,200,000千円	合計	1,350,000千円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td>1,421,261千円</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td>180,384千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,601,645千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>150,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td> <td>1,373,617千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,523,617千円</td> </tr> </table>	仕掛不動産	1,421,261千円	前渡金	180,384千円	合計	1,601,645千円	短期借入金	150,000千円	一年内返済予定長期借入金	1,373,617千円	合計	1,523,617千円
仕掛不動産	938,771千円																									
前渡金	142,836千円																									
合計	1,081,607千円																									
短期借入金	150,000千円																									
長期借入金	1,200,000千円																									
合計	1,350,000千円																									
仕掛不動産	1,421,261千円																									
前渡金	180,384千円																									
合計	1,601,645千円																									
短期借入金	150,000千円																									
一年内返済予定長期借入金	1,373,617千円																									
合計	1,523,617千円																									
<p>2 授権株式数 800株</p> <p>発行済株式数 600株</p>	<p>2 授権株式数 800株</p> <p>発行済株式数 600株</p>	<p>2 授権株式数 440,000株</p> <p>発行済株式数 110,000株</p>																								

(損益計算書関係)

第2期 (自平成12年1月1日 至平成12年12月31日)	第3期 (自平成13年1月1日 至平成13年12月31日)	第4期 (自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)																																				
<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>役員報酬</td> <td>24,850千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td>11,438千円</td> </tr> <tr> <td>法定福利費</td> <td>4,263千円</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td>6,708千円</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td>8,679千円</td> </tr> </table>	役員報酬	24,850千円	給与手当	11,438千円	法定福利費	4,263千円	地代家賃	6,708千円	支払手数料	8,679千円	<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>51,811千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td>27,423千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td>48,165千円</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td>21,411千円</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td>32,478千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>5,267千円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	51,811千円	役員報酬	27,423千円	給与手当	48,165千円	地代家賃	21,411千円	支払手数料	32,478千円	減価償却費	5,267千円	<p>1 販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>28,416千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td>46,600千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td>34,478千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>28,233千円</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td>31,069千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>9,804千円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>1,606千円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	28,416千円	役員報酬	46,600千円	給与手当	34,478千円	租税公課	28,233千円	支払手数料	31,069千円	減価償却費	9,804千円	車両運搬具	1,606千円
役員報酬	24,850千円																																					
給与手当	11,438千円																																					
法定福利費	4,263千円																																					
地代家賃	6,708千円																																					
支払手数料	8,679千円																																					
広告宣伝費	51,811千円																																					
役員報酬	27,423千円																																					
給与手当	48,165千円																																					
地代家賃	21,411千円																																					
支払手数料	32,478千円																																					
減価償却費	5,267千円																																					
広告宣伝費	28,416千円																																					
役員報酬	46,600千円																																					
給与手当	34,478千円																																					
租税公課	28,233千円																																					
支払手数料	31,069千円																																					
減価償却費	9,804千円																																					
車両運搬具	1,606千円																																					

(リース取引関係)

第2期 (自平成12年1月1日 至平成12年12月31日)	第3期 (自平成13年1月1日 至平成13年12月31日)	第4期 (自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)
		1 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料期末残高 1年以内 1,812千円 1年超 6,795千円 <hr/> 合 計 8,607千円

(有価証券関係)

第2期 (自平成12年1月1日 至 平成12年12月31日)  
該当事項はありません。

第3期 (自平成13年1月1日 至 平成13年12月31日)  
該当事項はありません。

第4期 (自平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)  
該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

第2期 (自平成12年1月1日 至 平成12年12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。

第3期 (自平成13年1月1日 至 平成13年12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。

第4期 (自平成14年1月1日 至 平成14年12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)

第3期 (自平成13年1月1日 至 平成13年12月31日)  
当社は退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

第4期 (自平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)  
当社は退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	第2期 (自平成12年1月1日 至平成12年12月31日)	第3期 (自平成13年1月1日 至平成13年12月31日)	第4期 (自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)
	千円	千円	千円
繰延税金資産			
未払事業税	-	-	1,129
前払費用	-	218	207
繰延税金資産小計	-	218	1,336
評価性引当額	-	218	1,336
繰延税金資産合計	-	-	-

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

第2期 (自平成12年1月1日 至平成12年12月31日)	第3期 (自平成13年1月1日 至平成13年12月31日)	第4期 (自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)												
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の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため記載を省略しております。	同左	<table> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>40.86%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費の損金不算入額</td> <td>21.26%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当の増加額</td> <td>4.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.61%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>67.10%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.86%	(調整)		交際費の損金不算入額	21.26%	評価性引当の増加額	4.37%	その他	0.61%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	67.10%
法定実効税率	40.86%													
(調整)														
交際費の損金不算入額	21.26%													
評価性引当の増加額	4.37%													
その他	0.61%													
税効果会計適用後の法人税等の負担率	67.10%													

(持分法損益等)

第2期 (自平成12年1月1日 至平成12年12月31日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

第3期 (自平成13年1月1日 至平成13年12月31日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

第4期 (自平成14年1月1日 至平成14年12月31日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

第2期（自 平成12年1月1日 至 平成12年12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	青木俊実	-	-	当社取締役 会長	(被所有) 直接 100.00	-	-	資金の貸付	20,000	長期貸 付金	20,000
								資金の借入	16,056	短期借 入金	16,056
								当社借入金に 対する債務被 保証	14,000	-	-
役員	松本信一	-	-	当社代表取 締役社長	-	-	-	当社借入金に 対する債務被 保証	49,170	-	-
								当社リース債 務に対する債 務被保証	2,684	-	-

(注) 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 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) 取締役会長青木俊実への資金の貸付は、資金用途を当社の事業経費としたものであり、貸付金利は無利息であります。
- (2) 当社は、借入に対して取締役会長青木俊実より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (3) 当社は、借入及び割賦代金に対して代表取締役社長松本信一より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。

第3期（自 平成13年1月1日 至 平成13年12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	青木俊実	-	-	当社取締役 会長	(被所有) 直接 100.00	-	-	資金の貸付	1,000	長期貸 付金	19,000
								当社借入金に 対する債務被 保証	111,192	-	-
役員	松本信一	-	-	当社代表取 締役社長	-	-	-	当社借入金に 対する債務被 保証	1,238,370	-	-
								当社リース債 務に対する債 務被保証	3,877	-	-

(注) 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 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) 取締役会長青木俊実への資金の貸付は、資金用途を当社の事業経費としたものであり、貸付金利は無利息であります。
- (2) 当社は、借入に対して取締役会長青木俊実より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (3) 当社は、借入及び割賦代金に対して代表取締役社長松本信一より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。

第4期(自平成14年1月1日至平成14年12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	青木俊実	-	-	当社取締役 会長	(被所有) 直接 100.00	-	-	資金の貸付	30,000	長期貸 付金	7,950
								当社借入金に 対する債務被 保証	108,384	-	-
役員	松本信一	-	-	当社代表取 締役社長	-	-	-	当社借入金に 対する債務被 保証	1,167,570	-	-
								当社リース債 務に対する債 務被保証	14,974	-	-
								当社割賦代金 に対する債務 被保証	5,246	-	-
役員 の近親 者が議 決権の 過半数 を所有 している 会社等	株式会社 アミューズ	神奈川県 横浜市	10,000	不動産コン サルティン グ業	-	-	業務委 託	資金の貸付	3,400	短期貸 付金	3,400
役員 の近親 者が議 決権の 過半数 を所有 している 会社等	スパーク 株式会社	神奈川県 横浜市	10,000	宣伝広告業	-	-	広告宣 伝業務の 委託	広告宣伝費の 支払	23,809	預り金	512

(注) 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 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) 取締役会長青木俊実への資金の貸付は、資金使途を当社の事業経費としたものであり、貸付金利は無利息であります。
- (2) 当社は、借入に対して取締役会長青木俊実より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (3) 当社は、借入、リース債務及び割賦代金に対して代表取締役社長松本信一より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (4) 広告宣伝費については、業務内容等を勘案し決定しております。

(1株当たり情報)

項目	第2期 (自 平成12年 1月 1日 至 平成12年12月31日)	第3期 (自 平成13年 1月 1日 至 平成13年12月31日)	第4期 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)
1株当たり純資産額	51,466円74銭	64,752円19銭	702円42銭
1株当たり当期純利益	1,119円67銭	13,285円44銭	109円76銭
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益については、潜 在株式が存在しないため記 載しておりません。	同左	同左

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

### 第三部 【株式公開情報】

#### 第1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成15年10月31日	青木 俊実	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の取締役会長)(大株主上位10名)	河村 光庸	神奈川県川崎市	(注5)	8,250	4,950,000 (600)	インセンティブのため
平成15年10月31日	青木 俊実	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の取締役会長)(大株主上位10名)	野瀬 一成	東京都港区	(注5)	5,500	3,300,000 (600)	インセンティブのため
平成15年10月31日	青木 俊実	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の取締役会長)(大株主上位10名)	藤田 宗巳	東京都練馬区	(注5)	2,750	1,650,000 (600)	インセンティブのため
平成16年4月21日	河村 光庸	神奈川県川崎市	特別利害関係者等(当社の監査役)(大株主上位10名)	青木 俊実	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)(大株主上位10名)	8,250	5,436,750 (659)	監査役辞任のため
平成16年12月9日	-	-	-	青木 俊実	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)(大株主上位10名)	15,000	9,000,000 (600)	新株予約権の行使
平成17年5月27日	-	-	-	青木 俊実	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)(大株主上位10名)	9,800	5,880,000 (600)	新株予約権の行使
平成17年5月27日	-	-	-	川田 勇次	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の常務取締役)(注5)	4,000	2,400,000 (600)	新株予約権の行使
平成17年5月27日	-	-	-	平林 亮	神奈川県横浜市	特別利害関係者等(当社の常務取締役)(注5)	2,000	1,200,000 (600)	新株予約権の行使
平成17年5月27日	-	-	-	松本 信一	神奈川県大和市	当社従業員(注5)	1,400	840,000 (600)	新株予約権の行使
平成17年5月27日	-	-	-	中原 大輔	東京都大田区	特別利害関係者等(当社の取締役)(注5)	1,100	660,000 (600)	新株予約権の行使

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成17年5月27日	-	-	-	中村 昌平	神奈川県川崎市	特別利害関係者等(当社の監査役)(注5)	500	300,000(600)	新株予約権の行使

(注) 1 当社は、株式会社名古屋証券取引所「セントレックス」への上場を予定しておりますが、同取引所が定める「上場前の公募又は売出し等に関する規則」(以下、「上場前公募等規則」という。)第23条ならびに上場前公募等規則の取扱い第19条の規定に基づき、特別利害関係者等(従業員持株会を除く。以下1において同じ。)が、上場申請日の直前事業年度の末日2年前の日の翌日(平成15年1月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株券、新株予約権証券または新株予約権付社債券の譲受けまたは譲渡を行っている場合には、当該株券等の移動の状況を株式会社名古屋証券取引所が定める有価証券上場規程に関する取扱い要領2.(2)に規定する「上場申請のための有価証券報告書(の部)」に記載することとされております。

2 当社は、上場前公募等規則第24条ならびに上場前公募等規則の取扱い第20条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株券等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事証券会社は、当社が当該記録を把握し、かつ保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。

また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う資料請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株券の移動状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事証券会社の名称ならびに当該記録内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。

3 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。

(1) 当社の特別利害関係者.....役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下、「役員等」という。)、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社ならびに関係会社及びその役員

(2) 当社の大株主上位10名

(3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社ならびにこれらの役員

(4) 証券会社(外国証券会社を含む。)及びその役員ならびに証券会社の人的関係会社及び資本的关系会社

4 移動価格は、純資産価額方式により算出した価格を参考に決定しております。

5 当該移動により、特別利害関係者等(大株主上位10名)になりました。

## 第2 【第三者割当等の概況】

### 1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	株式(1)	株式(2)	第1回 新株予約権	第2回 新株予約権
発行年月日	平成16年5月8日	平成16年10月26日	平成15年12月26日	平成17年3月31日
種類	普通株式	普通株式	新株予約権の付与 (ストックオプション)	新株予約権の付与 (ストックオプション)
発行数	20,000株	7,000株	35,000株	9,600株
発行価格	1,500円 (注)4	1,500円 (注)4	600円 (注)5	15,000円 (注)6
資本組入額	1,500円	1,500円	300円	7,500円
発行価額の総額	30,000,000円	10,500,000円	21,000,000円	144,000,000円
資本組入額の総額	30,000,000円	10,500,000円	10,500,000円	72,000,000円
発行方法	有償第三者割当	有償第三者割当	平成15年12月10日開催の臨時株主総会において、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づき付与を行っております。	平成17年3月28日開催の定時株主総会において、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づき付与を行っております。
保有期間等に関する確約	(注)2	(注)2	(注)3	(注)2,3

(注)1 第三者割当増資等による株式等の発行制限に関し、株式会社名古屋証券取引所の定める規則ならびにその期間については以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める「上場前公募等規則」第25条並びに「上場前公募等規則の取扱い」第21条の規定において、新規上場申請者が、上場申請日の直前事業年度の末日の1年前の日以降において、株主割当その他同取引所が適当と認める方法以外の方法(以下「第三者割当等」という。)による新株発行を行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当を受けた者との間で、書面により新株の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告ならびに当該書面及び報告内容の公衆縦覧その他の同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
  - (2) 新規上場申請者が、前項の規定に基づく書面の提出を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理または受理の取消しの措置をとるものとしております。
  - (3) 当社の場合、上場申請日の直前事業年度の末日は平成16年12月31日であります。
- 2 上記(1)の規定に基づき、当社は、割当を受けた者との間で、割当を受けた新株を原則として、新株発行の効力発生日から上場日以後6か月間を経過する日(当該日において新株発行の効力発生日以降1年間を経過していない場合には、新株発行の効力発生日以後1年間を経過する日)まで所有する等の確約を行っております。
  - 3 当社は、割当を受けた者との間で、原則として新株予約権を発行する日から上場日の前日または新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
  - 4 発行価格は、直近の取引価格及び類似業種比準方式により算出した価格を参考に決定しております。
  - 5 発行価格は、純資産価額方式により算出した価格を参考に決定しております。
  - 6 発行価格は、DCF方式により算出した価格を参考に決定しております。
  - 7 新株予約権の行使時の払込金額、行使請求期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下に記載のとおりであります。

項目	第1回 新株予約権	第2回 新株予約権
行使時の払込金額	600円	15,000円
行使請求期間	10,200個については 平成15年12月26日から平成18年12月25日まで 24,800個については 平成15年12月26日から平成20年12月25日まで	平成19年3月29日から平成27年3月28日まで
行使の条件及び譲渡に関する事項	<p>新株予約権者は、権利行使時においても、当会社の役員若しくは従業員の地位にあることを要する。</p> <p>新株予約権者は、割当を受けた数の一部につき、これを行使することができる。</p> <p>その他、当会社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」で定めるところによる。</p>	<p>新株予約権発行時において、当社の取締役、監査役又は従業員であった者は、新株予約権行使時においても、当社、当社子会社又は当社の関係会社の取締役、監査役若しくは従業員の地位にあることを要する。</p> <p>新株予約権発行時において、当社の協力取引先であった者は、新株予約権行使時においても、当社、当社子会社又は当社の関係会社との間で、友好的かつ継続的な取引関係が存続していることを要する。</p> <p>新株予約権者は、割当を受けた数の一部につき、これを行使することができる。</p> <p>その他、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。</p>

## 2 【取得者の概況】

### 株式（1）

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
有限会社エス・オー・ピー 代表取締役 白根 学 資本金 10百万円	東京都千代田区五番町6-2 ホームッホライゾン2F	不動産業	20,000	30,000,000 (1,500)	(注)

(注) 有限会社エス・オー・ピーは、当該第三者割当により特別利害関係者等（大株主上位10名）になりました。

### 株式（2）

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
株式会社クヒオ 代表取締役 野瀬 一成 資本金 10百万円	東京都港区赤坂1-14-5	不動産投資業	5,000	7,500,000 (1,500)	(注)
野瀬 一成	東京都港区	会社役員	2,000	3,000,000 (1,500)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)

(注) 株式会社クヒオは、当該第三者割当により特別利害関係者等（大株主上位10名）になりました。

### 第1回新株予約権

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
青木 俊実	神奈川県横浜市	会社役員	24,800	14,880,000 (600)	特別利害関係者等 (当社の代表取締役社長) (大株主上位10名)
川田 勇次	神奈川県横浜市	会社員	4,000	2,400,000 (600)	当社従業員
平林 亮	神奈川県横浜市	会社役員	2,000	1,200,000 (600)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
松本 信一	神奈川県大和市	会社役員	1,400	840,000 (600)	特別利害関係者等 (当社の専務取締役)
中原 大輔	東京都大田区	会社役員	1,100	660,000 (600)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
中村 昌平	神奈川県川崎市	会社役員	500	300,000 (600)	特別利害関係者等 (当社の監査役)
大野 康子	神奈川県横浜市	会社員	100	60,000 (600)	当社従業員

(注) 権利付与者のうち、2名は退職により権利を喪失（合計1,100個）しておりますので、氏名等については記載を省略しております。

## 第2回新株予約権

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び事業の内容等	割当 株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との 関係
川田 勇次	神奈川県横浜市	会社役員	2,000	30,000,000 (15,000)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役)
平林 亮	神奈川県横浜市	会社役員	2,000	30,000,000 (15,000)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役)
中原 大輔	東京都大田区	会社役員	900	13,500,000 (15,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
堀田 肇	東京都渋谷区	会社員	700	10,500,000 (15,000)	当社従業員
松本 信一	神奈川県大和市	会社員	600	9,000,000 (15,000)	当社従業員
木村 憲	神奈川県海老名市	会社員	600	9,000,000 (15,000)	当社従業員
上田 宏幸	神奈川県横浜市	会社員	600	9,000,000 (15,000)	当社従業員
中島 澄雄	神奈川県相模原市	会社役員	500	7,500,000 (15,000)	特別利害関係者等 (当社の監査役)
中村 守夫	神奈川県茅ヶ崎市	会社役員	500	7,500,000 (15,000)	社外協力者
鈴木 晴久	神奈川県横浜市	会社員	400	6,000,000 (15,000)	当社従業員
岸 美知雄	神奈川県鎌倉市	会社員	300	4,500,000 (15,000)	当社従業員
佐藤 正史	神奈川県茅ヶ崎市	会社員	200	3,000,000 (15,000)	当社従業員
松本 勝彰	神奈川県平塚市	会社員	200	3,000,000 (15,000)	当社従業員
岡崎 由雄	東京都渋谷区	会社役員	100	1,500,000 (15,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)

### 3 【取得者の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名 又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との 関係等	移動後所有者の氏名 又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との 関係等	移動株数 (株)	価格 (単価) (円)	移動理由
平成17年 5月27日	-	-	-	大野 康子	神奈川県 横浜市	当社従業員	100	60,000 (600)	新株予約 権の行使

(注) 「第1 特別利害関係者等の株式等の移動状況」に記載したものについては、記載を省略しております。

### 第3 【株主の状況】

氏名又は名称		住 所	所有株式数 (株)	株式総数に対する所有株式 数の割合(%)
青木 俊実	(注)3	神奈川県横浜市磯子区森2-8-28-502	126,550	70.11
有限会社エス・オー・ピー	(注)8	東京都千代田区五番町6-2ホームツ ホライゾン2F	20,000	11.08
野瀬 一成	(注)8	東京都港区赤坂2-12-32-203	7,500	4.16
川田 勇次	(注)4	神奈川県横浜市磯子区森1-11-4-1012	6,000 (2,000)	3.32 (1.11)
株式会社クヒオ	(注)8	東京都港区赤坂2-12-32	5,000	2.77
平林 亮	(注)4	神奈川県横浜市保土ヶ谷区鎌谷町 105-1-C号室	4,000 (2,000)	2.22 (1.11)
藤田 宗巳	(注)8	東京都練馬区豊玉南1-14-13	2,750	1.52
松本 信一	(注)7	神奈川県大和市中央7-2-10	2,000 (600)	1.11 (0.33)
中原 大輔	(注)5	東京都大田区田園調布1-2-6-605	2,000 (900)	1.11 (0.50)
堀田 肇	(注)11	東京都渋谷区	700 (700)	0.39 (0.39)
木村 憲	(注)11	神奈川県海老名市	600 (600)	0.33 (0.33)
上田 宏幸	(注)11	神奈川県横浜市	600 (600)	0.33 (0.33)
中村 昌平	(注)6	神奈川県川崎市幸区小倉1-1-A 607	500	0.28
中島 澄雄	(注)10	神奈川県相模原市	500 (500)	0.28 (0.28)
中村 守夫	(注)12	神奈川県茅ヶ崎市	500 (500)	0.28 (0.28)
鈴木 晴久	(注)11	神奈川県横浜市	400 (400)	0.22 (0.22)
岸 美知雄	(注)11	神奈川県鎌倉市	300 (300)	0.17 (0.17)

氏名又は名称		住 所	所有株式数 (株)	株式総数に 対する所有株式 数の割合(%)
佐藤 正史	(注)11	神奈川県茅ヶ崎市	200 (200)	0.11 (0.11)
松本 勝彰	(注)11	神奈川県平塚市	200 (200)	0.11 (0.11)
佐藤 康子	(注)11	神奈川県横浜市	100	0.06
岡崎 由雄	(注)9	東京都渋谷区	100 (100)	0.06 (0.06)
計			180,500 (9,600)	100.00 (5.32)

(注) 1 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

2 ( )内は、商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づく新株予約権の発行に伴う潜在株式数及びその割合であり、内数を記載しております。

3 特別利害関係者等(大株主上位10名・当社代表取締役社長)

4 特別利害関係者等(大株主上位10名・当社常務取締役)

5 特別利害関係者等(大株主上位10名・当社取締役)

6 特別利害関係者等(大株主上位10名・当社監査役)

7 特別利害関係者等(大株主上位10名)・当社従業員

8 特別利害関係者等(大株主上位10名)

9 特別利害関係者等(当社取締役)

10 特別利害関係者等(当社監査役)

11 当社従業員

12 社外協力者

# 独立監査人の監査報告書

平成17年6月23日

ランドコム株式会社  
取締役会 御中

中央青山監



代表社員 公認会計士

中井 義巳



関与社員 公認会計士

小塚 昭夫



当監査法人は、株式会社名古屋証券取引所の定める「有価証券上場規程」第3条第7項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているランドコム株式会社の平成15年1月1日から平成15年12月31日までの第5期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書及び利益処分計算書について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ランドコム株式会社の平成15年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

独立監査人の監査報告書

平成17年6月23日

ランドコム株式会社  
取締役会御中

中央青山監



代表社員  
関与社員 公認会計士

中井義己



関与社員 公認会計士

小塚昭彦



当監査法人は、株式会社名古屋証券取引所の定める「有価証券上場規程」第3条第7項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているランドコム株式会社の平成16年1月1日から平成16年12月31日までの第6期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ランドコム株式会社の平成16年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記事項（重要な後発事象）1に記載されているとおり、会社は平成17年3月28日開催の定時株主総会において、会社の取締役、監査役及び従業員並びに協力取引先に対して、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定による新株予約権の付与を決議している。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

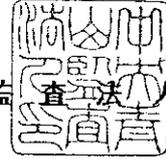
以上

独立監査人の中間監査報告書

平成17年8月18日

ランドコム株式会社  
取締役会 御中

中央青山監査法人



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

中井 義巳



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

小林 昭夫



当監査法人は、株式会社名古屋証券取引所の定める「有価証券上場規程」第3条第7項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているランドコム株式会社の平成17年1月1日から平成17年12月31日までの第7期事業年度の中間会計期間（平成17年1月1日から平成17年6月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ランドコム株式会社の平成17年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（平成17年1月1日から平成17年6月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上