



## 平成20年2月期 決算短信 (非連結)

平成20年4月11日

上場会社名	株式会社ゲオエステート	上場取引所	名証セントレックス
コード番号	3260	URL	<a href="http://www.geoestate.co.jp">http://www.geoestate.co.jp</a>
代表者	(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 石川 英樹	TEL	(052) 735-3306
問合せ先責任者	(役職名) 取締役管理部長 (氏名) 田端 勝彦	配当支払開始予定日	平成20年5月27日
定時株主総会開催予定日	平成20年5月26日		
有価証券報告書提出予定日	平成20年5月27日		

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年2月期の業績 (平成19年3月1日～平成20年2月29日)

(1) 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2月期	5,020	35.3	612	147.9	439	96.9	229	74.0
19年2月期	3,711	△8.3	246	△32.6	223	△34.5	131	△32.9

	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2月期	201	35	—	—	20.8	5.3	12.2
19年2月期	131	85	—	—	15.4	2.9	6.6

(参考) 持分法投資損益 20年2月期 -百万円 19年2月期 -百万円

### (2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	円	百万円	円	%	円	銭
20年2月期	8,257	—	1,286	—	15.6	1,055	90
19年2月期	7,681	—	923	—	12.0	917	86

(参考) 自己資本 20年2月期 1,286百万円 19年2月期 923百万円

### (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年2月期	△839	△91	183	348
19年2月期	△4,565	△3	5,009	1,094

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	純資産 配当率
	中間期末	期末	年間			
19年2月期	0 00	30 00	30 00	30	22.8	3.3
20年2月期	0 00	57 00	57 00	69	28.3	5.4
21年2月期 (予想)	30 00	30 00	60 00	—	35.1	—

(注) 平成21年2月期の1株当たり配当金は、記念配当10円00銭および普通配当50円00銭の年間60円00銭とし、これを中間30円00銭 (うち記念配当5円00銭) および期末30円00銭 (うち記念配当5円00銭) として配当する予定です。

### 3. 平成21年2月期の業績予想 (平成20年3月1日～平成21年2月28日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	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
中間期	4,734	19.1	227	7.0	110	△27.6	65	△26.0	44	48
通期	9,225	83.7	623	1.9	430	△2.1	255	11.4	170	89

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、20ページ「会計処理方法の変更」をご覧ください。

(2) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）      20年2月期                      1,218,000株    19年2月期                      1,006,000株
- ② 期末自己株式数                                      20年2月期                      一株    19年2月期                      一株

(注) 1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、34ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記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、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

なお、業績予想の前提となる仮定および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、好調な企業業績を背景に設備投資の増加、雇用情勢の改善など民間需要を中心に底堅く成長を続けてまいりましたが、一方で米国の低所得者向け高金利住宅融資（サブプライムローン）問題に端を発した金融不安により、金融市場を取り巻く環境が大きく変化し、先行き不透明感が増してまいりました。

不動産業界におきましては、マンションやオフィスビル等の供給は大都市圏を中心に順調に推移してまいりましたが、一方で地価の上昇による開発用地の取得難、改正建築基準法による建築確認業務の遅延や建築資材の高騰、さらにはサブプライムローン問題に伴う不動産投資市場の混乱など、変化の兆しが出てまいりました。

このような状況の下、当社は進行中プロジェクトのマネジメントおよび新たな事業アイテムとしてストック事業の企画等に注力するとともに、デベロップメント事業として自社開発マンション1棟62戸、宅地開発5物件32区画、SPCによる商業施設1棟を販売・引渡し、リセール事業として再販マンション2棟47戸、オフィスビル1棟を販売・引渡し、さらにインベストメント事業としてPJ投資4件の出資・回収、アドバイザー業務1件を行いました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高5,020,820千円（前年同期比35.3%増）、営業利益612,312千円（前年同期比147.9%増）、経常利益439,573千円（前年同期比96.9%増）、当期純利益229,543千円（前年同期比74.0%増）の増収増益となりました。

（次期の見通し）

次期の見通しにつきましては、デベロップメント事業売上高5,741,643千円（前年同期比70.7%増）、リセール事業売上高3,311,967千円（前年同期比111.8%増）、インベストメント事業売上高169,000千円（前年同期比87.0%増）等を見込み、これにより次期業績予想は、売上高9,225百万円、営業利益623百万円、経常利益430百万円、当期純利益255百万円を計画しております。

### (2) 財政状態に関する分析

#### ① 資産、負債および純資産の状況

（流動資産）

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に対して2,491,900千円増加の7,754,692千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の減少506,584千円および仕掛販売用不動産の増加3,355,936千円等によるものであります。

（固定資産）

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に対して1,915,912千円減少の502,741千円となりました。主な要因としましては、匿名組合からの出資金の回収等により投資有価証券が1,976,418千円減少したこと等によるものであります。

（流動負債）

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に対して2,942,594千円減少の3,159,745千円となりました。主な要因としましては、短期借入金が3,104,000千円減少したことによるものであります。

（固定負債）

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に対して3,155,867千円増加の3,811,604千円となりました。主な要因としましては、事業用不動産の購入に伴う長期借入金が3,150,000千円増加したことによるものであります。

（純資産）

当事業年度末における純資産の合計は、前事業年度末に対して362,715千円増加の1,286,084千円となりました。主な要因としましては、第三者割当増資により資本金が169,600千円増加したこと、ならびに利益剰余金199,363千円増加したことによるものであります。

#### ② キャッシュ・フローの状況

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。）の残高は348,197千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

（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839,056千円であります。これは主に翌事業年度以降の事業拡大に向けての販売用不動産および仕掛販売用不動産の在庫手当を行ったため、たな卸資産が2,849,351千円増加したこと、ならびに匿名組合へのプロジェクト出資のうち1,987,638千円を回収し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91,106千円であります。これは主に投資有価証券の取得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183,649千円であります。これは長期借入金の増加額3,150,000千円および短期借入金の借入・返済による純減額3,104,000千円等によるものであります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

不動産事業は多額の資金を要するため、今後の永続的な事業運営および利益成長を目指すために、まずは財務体質の強化に向けた内部留保の充実に重点を置く必要があると考えておりますが、一方で株主に対する利益還元を経営の重要課題の1つと認識しております。

当社は、将来の事業拡大と経営体質の強化のために一定規模の内部留保を確保しつつ、安定的かつ継続的な配当実施を基本方針として業績に応じた柔軟な利益還元策を実施してまいります。

配当政策は「30%配当」を基準とし、平成20年2月期の配当につきましては、当期純利益の30%を配当原資として1株当たり57円を予定しております。

また、当社は平成20年3月に名証セントレックスに上場したことから、株主様のご支援にお応えするため、平成21年2月期の1株当たり配当金は、記念配当10円および普通配当50円の年間60円とし、これを中間30円（うち記念配当5円）および期末30円（うち記念配当5円）として配当する予定であります。

なお、配当の回数における基本方針は、定時株主総会にて1回、もしくは中間配当を含めた年2回としており、当社は会社法第454条第5項に基づき「取締役会の決議によって、毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

(4) 事業等のリスク

当社の経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社ではこれらリスクの発生の可能性を認識したうえで、発生の回避および発生した場合の対応に最大限努める方針ですが、本項目の記載は、当社の事業または本株式の投資に関するリスクの全てを網羅するものではありませんので、予めご留意願います。

① 法的規制について

当社の属する不動産業界における不動産取引については、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」等の法的規制があります。当社は、宅地建物取引業者として宅地建物取引業者免許（免許番号：愛知県知事（1）第20216号 有効期間（平成17年3月29日から平成22年3月28日まで））の交付を受け、不動産の企画開発・販売事業を行っております。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合、または、何らかの理由により免許の取消等があった場合は、当社の主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

イ. 改正建築基準法について

平成17年11月に国土交通省より公表された構造計算書偽装事件の教訓を踏まえ、建築物の安全・安心の確保を目的に平成19年6月20日に建築確認・検査の厳格化を柱とする改正建築基準法が施行されました。これにより構造計算適合性判定制度の導入、確認審査等に関する指針およびそれに基づく審査の実施等により、建築確認手続き方法が変わりました。その後、平成19年11月14日に建築基準法施行規則の一部改正が行われましたが、今後も同法および施行規則等の改正が行われ、当社の開発計画の変更を余儀なくされた場合は、業績に重大な影響を与える可能性があります。

ロ. 金融商品取引法の施行について

平成18年6月7日に「証券取引法の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度等、緊急性の高い項目から順次施行され、平成19年9月30日に「金融商品取引法」が施行されました。

信託受益権や匿名組合持分については、みなし有価証券として同法の適用対象となるため、当社は第二種金融商品取引業者として登録いたしております（東海財務局長（金商）第105号）。今後予定される政令等につきましても内容に従って適時適切な対応をしております。

② 不動産市況、金利動向等の影響について

不動産業は、景気動向、金利動向およ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、税制の変化等が発生した場合には、当社の業績およ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、事業用地の購入代金、建築費等の上昇、ならびに供給過剰により販売価格が大幅下落した場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 業歴が浅いことについて

当社の不動産事業の開始は平成17年4月からであり、実質的な業歴は3年程度と浅く、期間業績の比較を行うための十分な実績数値が得られません。ゆえに、過年度の財政状態および経営成績から当社の今後の売上高、利益等の成長を判断するには不十分な面があります。

④ 小規模組織であることについて

当社は本書提出日現在、取締役6名、監査役3名、従業員7名の小規模組織であり、内部管理体制も当該組織の規模に応じたものになっております。今後の業容拡大に合わせて内部管理組織の一層の充実を図っていく方針であります。また、現状は役職員一人一人の能力に依存している面があり、役職員に何らかの業務遂行上の支障が生じた場合、あるいは役職員が社外へ流出した場合には、当社業務に支障をきたす可能性があります。

⑤ 代表取締役への依存度について

当社の代表取締役である石川英樹は、当社の不動産事業開始以来の推進者であり、経営方針や事業戦略の決定ならびに事業スキームの構築において重要な役割を果たすとともに、同氏の知識・経験ならびに人脈が当社経営に大きな影響を及ぼしております。

当社では、今後の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築に努めておりますが、そのような体制構築前に何らかの要因により同氏の業務執行が困難となった場合には、当社の業績および事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 有利子負債への依存度について

当社では、不動産の取得資金および建設資金の調達を主に金融機関からの借入金によって調達しているため総資産に対する有利子負債の割合が他業種に比べて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を充実し、借入依存度を下げることに注力してまいります。金融情勢の変化等により市場金利が上昇した場合には、当社の業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 販売用不動産（土地等）の仕入について

当社の不動産販売事業は、土地（買取再販物件については建物含む）の仕入の成否が業績に重要な影響を及ぼします。土地等の仕入情報は、不動産業者、建設業者、設計事務所、金融機関、ならびに当社グループ会社などから入手し、価格・立地条件・周辺環境・権利関係・購入条件等を確認・調査するとともに、事業プランを作成して事業採算を検証したうえで購入の是非を判断しております。しかしながら、良質・安価な不動産の不足や同業他社との競合等により土地等の仕入が計画通りに実施できなかった場合や、突発的な市況の変化、購入者の購入意欲の低下などにより販売が計画通りに実施できなかった場合は、当社の業績に悪影響を与える可能性があります。

⑧ 業務委託について

当社は、デベロップメント事業において設計、建設工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建設会社、販売会社等に業務委託しております。この方法により、当社は事業遂行に伴う固定的なコストを抑制できるほか、委託先が持つノウハウや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及ぼす可能性があります。

なお、建築工事委託先の選定にあたっては施工能力、施工実績、財務内容、市場の評価等を総合的に勘案したうえで行っており、工事中においても、品質・工程管理のため当社社員が随時委託業者との会議に参加して進捗確認を行うとともに、当社の要求する品質や工期に合致するよう、工程毎の監理を行っておりますが、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は、計画に支障をきたす可能性があり、その場合は、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 不動産引渡し時期等による業績の変動について

当社の売上計上基準は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、購入者へ物件を引渡しした時点で売上を計上する引渡基準としております。そのため、四半期毎に当社の業績をみた場合、物件の引渡し時期や規模により、売上高や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、不測の事態により引渡し時期が遅延した場合は、当社の業績が変動する可能性があります。

⑩ 瑕疵担保リスクについて

当社は、デベロップメント事業における建設工事を外部の建設工事業者に委託するとともに、国の定める第三者評価機関による「設計住宅性能評価書」および「建設住宅性能評価書」を全物件に対して取得し、品質および安全の確保に努めております。

また、当社は財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度の登録業者となっており、平成18年度以降に着工した自社開発の分譲マンションは、全て住宅性能保証制度に登録しております。住宅性能保証制度に登録したマンションは、財団法人住宅保証機構の定める「性能保証住宅設計施工基準」に適合しているかどうかの現場検査に合格し、保証住宅として登録されると、新築住宅に10年間義務付けられている瑕疵（構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分）について登録業者（当社）による保証が行われます。また、当社の保証の履行をより確実なものとするため、財団法人住宅保証機構が付保した保険により、補修費用の95%が保証金として当社に支払われます。

⑪ 構造計算偽装問題について

構造計算偽装問題は、大きな社会問題となっており、不動産業界全般に対する不信感の高まりは否定できず、今後新たな構造計算書偽装問題が発生した場合は、さらに問題が深刻化する可能性もあります。これに伴い不動産に対する投資意欲の減退やマンション販売動向の悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、構造計算偽装問題に対応した法令の改正や新たな制度の導入等により、その対応のためのコストが増加し、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 土壌汚染等の対策について

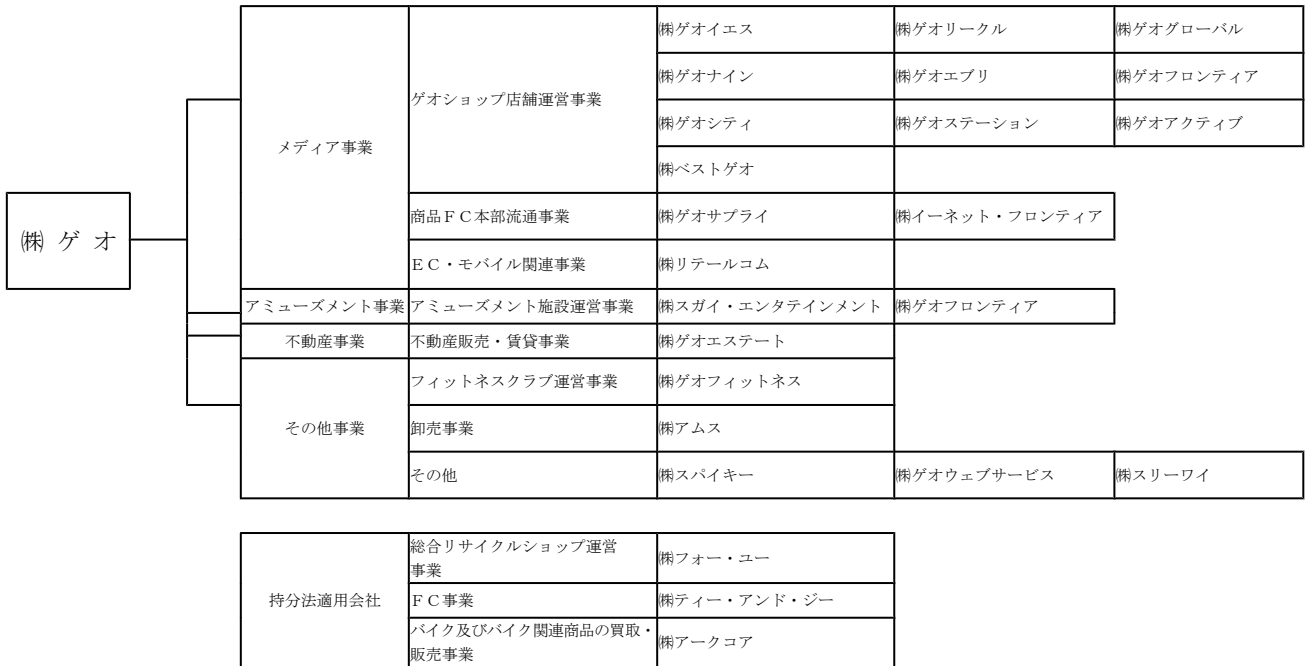
当社は事業用地を仕入れる場合には、土壌汚染や地中埋設物等による建築スケジュールへの影響を回避するために必要に応じて土壌調査を行い、売買契約書においては土壌汚染があった場合の対策費用を売主負担としております。しかしながら、使用履歴上は問題ない土地であっても購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入するなど土壌汚染問題が発生し、当社が予期しないかたちで土壌汚染対策が求められた場合は、事業化スケジュールの遅延が生じ、もって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 新株予約権（ストック・オプション）について

当社は、当社の役員および従業員に対して、業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的としてストック・オプション制度を導入し、インセンティブを付与しております。当該新株予約権は、旧商法280条ノ20および第280条ノ21の規定に基づき平成18年2月14日開催の臨時株主総会、ならびに会社法239条に基づき平成18年5月25日開催の定時株主総会において、それぞれ決議されたものであります。現在付与しているストック・オプションが行使された場合、当社株式の価値は希薄化する可能性があります。

⑭ 関係会社について

当社は、株式会社ゲオを中心とする企業グループに属しております。当グループでは各企業別に事業領域を明確に区分しており、本書提出日現在におけるグループの組織図は以下のとおりです。



当社は株式会社ゲオグループに属しながら当社の特色を生かした独自の経営を目指しておりますが、当グループの方針によっては当社の事業及び業績に影響を受ける可能性があります。

また、当社と当グループ企業の間には遊休不動産の有効活用を目的とした不動産の仕入取引があります。さらに、当社の信頼度向上や当社知名度向上などを目的として、当社販促物に株式会社ゲオの社名およびロゴマークを必要に応じて使用するため、株式会社ゲオの商標使用契約を締結しております。

なお、第36期（自平成19年3月1日 至平成20年2月29日）の取引関係は以下のとおりであります。

親会社及び法人主要株主等

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（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				
親会社	㈱ゲオ	愛知県 春日井市	8,592,602	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、 販売他	(被所有) 直接83.7	兼任 4名	—	販売用土地 建物の購入	135,400	—	—
							商標権の 使用	使用料	4,800	—	—

(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等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

商標権の使用料については、両者協議のうえ価格を決定しております。

兄弟会社等

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（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				
親会社の 子会社	㈱ゲオ イエス	札幌市 東区	65,000	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、 販売他	なし	兼任 1名	—	販売用土地 建物の販売	274,200	—	—
							—	販売用土地 建物の購入	274,200	—	—

(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

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

## 2. 企業集団の状況

最近の有価証券届出書（平成20年2月21日提出）における「事業の内容」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

## 3. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造してまいります」を経営理念に掲げ、不動産のコーディネーター&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を営んでおります。特定の不動産ビジネスに限定せず、市場のニーズを的確に捉え、選択と集中をもって効率の高い経営を目指しております。

### (2) 目標とする経営指標

当社は、事業リスクとリターンバランス、投資期間（短期・中期・長期）のバランス、ならびにプロジェクト利益率について一定の指標を設けて事業化の是非を検討・決定しております。

また、不動産事業は多額の資金を要するため、借入金依存度は他の業界に比べ高いものの、財務体質の健全化は経営課題の一つであり、当面は自己資本比率25%を目標に資本効率を高めてまいり所存です。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

事業ポートフォリオの拡大を図るため、さらに安定的な収益基盤を確保するため、ストックビジネスの強化を経営戦略の一つとしております。

また、当社の事業展開・事業拡大にはビジネスパートナーが必要不可欠となります。既存パートナーとの関係強化に加え、新たなビジネスパートナーネットワークの拡大を経営戦略の一つと捉えております。

### (4) 会社の対処すべき課題

当社をとりまく環境は、これまで国内景気の回復基調に支えられ、マンションやオフィスビル等の供給は大都市圏を中心に順調に推移してまいりましたが、一方で地価の上昇による開発用地の取得難、建築資材等の値上がり、金利の上昇傾向、改正建築基準法による建築確認の長期化、さらには米国の低所得者向け高金利住宅融資（サブプライムローン）問題に伴う金融市場や不動産投資市場の混乱など、懸念材料が増してまいりました。

これらのマイナス要因も市場メカニズムの中で一定規模までは吸収されるものと思われませんが、他の業界同様に不動産業界におきましても再編淘汰の動きは出てくるものと予想されます。

このような市場環境の下、当社は不動産のコーディネーター&マネジメントに特化したビジネスモデルを追求し、さらなる事業アイテムの拡大やビジネスパートナーネットワークの構築・拡大に注力し、市場環境がどのように変化しても柔軟に対応できるよう、事業の選択と集中、そしてリスクとリターンを勘案した投資バランスを的確に行い、さらに強固な経営基盤を確立するとともに、事業拡大のための資本の増強や資金調達力の強化、ならびに内部管理体制の充実を図るための人材育成・増強に努め、業績の向上に邁進してまいります。

### (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。



## 4. 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2月28日)		当事業年度 (平成20年2月29日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		1,094,711		348,197		
2. 受取手形		—		230,000		
3. 売掛金		38,700		—		
4. 販売用不動産		1,006,139		499,554		
5. 仕掛販売用不動産	※2	2,884,046		6,239,983		
6. 前渡金		—		10,000		
7. 前払費用		170,930		385,819		
8. 繰延税金資産		3,759		11,314		
9. その他		64,504		29,824		
流動資産合計		5,262,791	68.5	7,754,692	93.9	2,491,900
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物附属設備		—		6,530		
減価償却累計額		—		879		5,651
2. 工具・器具及び備品		1,822		3,477		
減価償却累計額		703		1,275		2,201
有形固定資産合計		1,118	0.0	7,853	0.1	6,734
(2) 無形固定資産						
1. 商標権		2,243		1,969		
2. その他		771		771		
無形固定資産合計		3,014	0.0	2,741	0.0	△273
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券		2,400,000		423,581		
2. 出資金		—		17,500		
3. 長期前払費用		2,095		2,907		
4. 繰延税金資産		—		24,541		
5. その他		12,425		23,616		
投資その他の資産合計		2,414,520	31.5	492,147	6.0	△1,922,373
固定資産合計		2,418,654	31.5	502,741	6.1	△1,915,912
資産合計		7,681,446	100.0	8,257,434	100.0	575,988

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年2月28日)		当事業年度 (平成20年2月29日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 工事未払金		103,024		41,763		
2. 短期借入金		5,800,000		2,696,000		
3. 未払金		10,267		16,081		
4. 未払費用		2,923		15,792		
5. 未払法人税等		25,790		147,972		
6. 前受金		154,266		239,766		
7. 預り金		2,067		2,368		
8. 役員賞与引当金		4,000		—		
流動負債合計		6,102,340	79.5	3,159,745	38.3	△2,942,594
II 固定負債						
1. 長期借入金	※2	650,000		3,800,000		
2. その他		5,737		11,604		
固定負債合計		655,737	8.5	3,811,604	46.1	3,155,867
負債合計		6,758,077	88.0	6,971,350	84.4	213,272

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年2月28日)		当事業年度 (平成20年2月29日)		対前年比		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)		
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金			499,800	6.5		669,400	8.1	169,600
2. 資本剰余金								
(1) 資本準備金		4,800			4,800			
資本剰余金合計			4,800	0.1		4,800	0.1	—
3. 利益剰余金								
(1) 利益準備金		3,300			6,318			
(2) その他利益剰余金								
別途積立金		—			300,000			
繰越利益剰余金		415,468			311,813			
利益剰余金合計			418,768	5.4		618,131	7.5	199,363
株主資本合計			923,368	12.0		1,292,331	15.7	368,963
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評 価差額金			—			△6,247	△0.1	
評価・換算差額等合計			—			△6,247	△0.1	△6,247
純資産合計			923,368	12.0		1,286,084	15.6	362,715
負債純資産合計			7,681,446	100.0		8,257,434	100.0	575,988

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)			当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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. 不動産売上高	※1	3,667,378			5,016,207			
2. その他売上高		44,561	3,711,940	100.0	4,612	5,020,820	100.0	1,308,879
II 売上原価	※1		3,017,044	81.3		4,009,872	79.9	992,828
売上総利益			694,896	18.7		1,010,947	20.1	316,051
III 販売費及び一般管理費	※2		447,926	12.1		398,635	7.9	△49,291
営業利益			246,969	6.6		612,312	12.2	365,342
IV 営業外収益								
1. 受取利息		782			2,522			
2. 受取配当金		—			150			
3. 解約違約金収入		3,366			2,170			
4. 消費税等免税益		21,005			—			
5. コンサルティング収入		—	25,153	0.7	30,000	34,842	0.7	9,689
V 営業外費用								
1. 支払利息	※1	48,539			116,869			
2. 株式交付費		75			1,770			
3. 株式上場関連費用		—			9,777			
4. シンジケートローン 手数料		—			79,164			
5. その他		230	48,846	1.3	—	207,581	4.1	158,735
經常利益			223,276	6.0		439,573	8.8	216,296
VI 特別損失								
1. 投資有価証券評価損		—	—	—	50,000	50,000	1.0	50,000
税引前当期純利益			223,276	6.0		389,573	7.8	166,296
法人税、住民税及び 事業税		85,528			187,863			
法人税等調整額		5,815	91,343	2.4	△27,833	160,030	3.2	68,686
当期純利益			131,933	3.6		229,543	4.6	97,609

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)		当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
土地原価		1,419,588	47.1	2,001,294	49.9	581,706
建物原価		1,582,191	52.4	1,996,515	49.8	414,324
その他		15,265	0.5	12,063	0.3	△3,201
合計		3,017,044	100.0	4,009,872	100.0	992,828

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自平成18年3月1日 至平成19年2月28日)

	株主資本							純資産合計
	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	利益準備金	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2月28日残高 (千円)	495,000	—	—	2,500	292,335	294,835	789,835	789,835
事業年度中の変動額								
新株の発行	4,800	4,800	4,800				9,600	9,600
利益処分による役員賞与					△8,000	△8,000	△8,000	△8,000
利益準備金の積立				800	△800	—	—	—
当期純利益					131,933	131,933	131,933	131,933
事業年度中の変動額合計 (千円)	4,800	4,800	4,800	800	123,133	123,933	133,533	133,533
平成19年2月28日残高 (千円)	499,800	4,800	4,800	3,300	415,468	418,768	923,368	923,368

当事業年度 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成19年2月28日残高 (千円)	499,800	4,800	4,800	3,300	—	415,468	418,768	923,368
事業年度中の変動額								
新株の発行	169,600						—	169,600
利益準備金の積立				3,018		△3,018	—	—
別途積立金の積立					300,000	△300,000	—	—
剰余金の配当						△30,180	△30,180	△30,180
当期純利益						229,543	229,543	229,543
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)	169,600			3,018	300,000	△103,654	199,363	368,963
平成20年2月29日残高 (千円)	669,400	4,800	4,800	6,318	300,000	311,813	618,131	1,292,331

	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2月28日残高 (千円)	—	—	923,368
事業年度中の変動額			
新株の発行			169,600
利益準備金の積立			—
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△30,180
当期純利益			229,543
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額 (純額)	△6,247	△6,247	△6,247
事業年度中の変動額合計 (千円)	△6,247	△6,247	362,715
平成20年2月29日残高 (千円)	△6,247	△6,247	1,286,084

(4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (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		223,276	389,573	
減価償却費		900	1,930	
受取利息及び受取配当金		△782	△2,672	
支払利息		48,539	116,869	
株式交付費		75	1,770	
投資有価証券評価損		—	50,000	
売上債権の増減額 (△増加額)		△38,700	△191,300	
たな卸資産の増減額 (△増加額)		△2,138,847	△2,849,351	
匿名組合出資金の増減額 (△増加額)		△2,400,000	1,987,638	
出資金の増減額 (△増加額)		—	△17,500	
前渡金の増減額 (△増加額)		70,421	△10,000	
前払費用の増減額 (△増加額)		△61,775	△214,889	
工事未払金の増減額 (△減少額)		103,024	△61,261	
未払金の増減額 (△減少額)		△159,253	5,814	
未払費用の増減額 (△減少額)		△3,076	712	
前受金の増減額 (△減少額)		67,206	85,500	
役員賞与の支払額		△8,000	△4,000	
その他		△36,418	41,978	
小計		△4,333,407	△669,187	3,664,220
利息及び配当金の受取額		782	2,672	
利息の支払額		△50,002	△104,713	
法人税等の支払額		△182,389	△67,828	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△4,565,017	△839,056	3,725,960



		前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・ フロー				
有形固定資産の取得による支出		—	△8,185	
敷金・保証金の増加による 支出		△3,762	△11,191	
投資有価証券の取得による支出		—	△71,730	
投資活動によるキャッシュ・ フロー		△3,762	△91,106	△87,344
III 財務活動によるキャッシュ・ フロー				
短期借入れによる収入		8,730,000	3,894,000	
短期借入金の返済による支出		△4,380,000	△6,998,000	
長期借入れによる収入		650,000	3,150,000	
株式の発行による収入		9,524	167,829	
配当金の支払額		—	△30,180	
財務活動によるキャッシュ・ フロー		5,009,524	183,649	△4,825,874
IV 現金及び現金同等物の増減額 (△減少額)		440,744	△746,513	△1,187,258
V 現金及び現金同等物の期首残高		653,966	1,094,711	440,744
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	1,094,711	348,197	△746,513

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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 —</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価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 決算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) によっております。 時価のないもの 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。 なお、賃貸中のものについては有形固定資産に準じて償却を行っております。</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は次の通りであります。 工具・器具及び備品 6～8年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は次の通りであります。 建物附属設備 10～15年 工具・器具及び備品 6～8年</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支払時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 社債発行費等 支払時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1) 株式交付費 同左</p> <p>—</p>
5. 引当金の計上基準	<p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てる支給見込額を計上しております。</p>	<p>—</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年 3 月 1 日 至 平成19年 2 月28日)	当事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)
6. 収益及び費用の計上基準	<p>販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。</p> <p>(1) 販売手数料 販売委託契約等に基づく販売手数料は売上計上に応じて費用処理することとし、売上未計上の物件に係る販売手数料は前払費用に計上しております。</p> <p>(2) 広告宣伝費 未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、引渡までに発生した費用を前払費用に計上し、引渡時に一括して費用処理しております。</p>	<p>同左</p> <p>(1) 販売手数料 同左</p> <p>(2) 広告宣伝費 同左</p>
7. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。</p>	<p>同左</p>
9. 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 税抜方式を採用しております。 なお、当事業年度は、免税事業者に該当するため、免税差額分21,005千円を営業外収益に計上しております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資金については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」に計上しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。 なお、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資金については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」に計上しております。 匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、「営業損益」に計上しており、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p>

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
<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。 従来の資本の部の合計に相当する金額は923,368千円であります。 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純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(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)が適用されることとなったため、同基準を適用しております。これにより、従来の方法によった場合に比べて営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ4,000千円減少しております。</p> <p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当事業年度より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。 これにより、前事業年度まで新株の発行に係る費用は「新株発行費」として表示しておりましたが、当事業年度より「株式交付費」として表示しております。</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 style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>(減価償却方法の変更) 当事業年度より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年2月28日)	当事業年度 (平成20年2月29日)																
<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。 当事業年度末における当座貸越契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">6,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">4,850,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,650,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	6,500,000千円	借入実行残高	4,850,000千円	差引額	1,650,000千円	<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。 当事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントライン契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">6,394,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,696,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,698,000千円</td> </tr> </table> <p>※2 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: 60%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,872,953千円</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: 60%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,800,000千円</td> </tr> </table> <p>3 財務上の特約 借入金のうちシンジケートローン契約及びコミットメントライン契約（当事業年度末残高2,800,000千円）には、契約期間中において貸借対照表の純資産の部を一定の水準に維持する等の財務上の特約が定められております。</p>	当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額	6,394,000千円	借入実行残高	2,696,000千円	差引額	3,698,000千円	仕掛販売用不動産	2,872,953千円	長期借入金	2,800,000千円
当座貸越極度額の総額	6,500,000千円																
借入実行残高	4,850,000千円																
差引額	1,650,000千円																
当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額	6,394,000千円																
借入実行残高	2,696,000千円																
差引額	3,698,000千円																
仕掛販売用不動産	2,872,953千円																
長期借入金	2,800,000千円																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)																																								
<p>※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社からの仕入高</td> <td style="text-align: right;">685,200千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社への支払利息</td> <td style="text-align: right;">10,524千円</td> </tr> </table> <p>※2 販売費に属する費用のおおよその割合は60%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は40%であります。</p> <p style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">140,284千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">128,343千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">26,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与</td> <td style="text-align: right;">53,540千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">4,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与</td> <td style="text-align: right;">3,920千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">900千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">23,918千円</td> </tr> </table>	関係会社からの仕入高	685,200千円	関係会社への支払利息	10,524千円	販売手数料	140,284千円	広告宣伝費	128,343千円	役員報酬	26,700千円	給与	53,540千円	役員賞与引当金繰入額	4,000千円	賞与	3,920千円	減価償却費	900千円	租税公課	23,918千円	<p>※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社への売上高</td> <td style="text-align: right;">274,200千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社からの仕入高</td> <td style="text-align: right;">409,600千円</td> </tr> </table> <p>※2 販売費に属する費用のおおよその割合は44%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は56%であります。</p> <p style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">75,155千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">98,889千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">50,190千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与</td> <td style="text-align: right;">47,155千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与</td> <td style="text-align: right;">3,690千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,930千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">18,002千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">消費税等</td> <td style="text-align: right;">22,074千円</td> </tr> </table>	関係会社への売上高	274,200千円	関係会社からの仕入高	409,600千円	販売手数料	75,155千円	広告宣伝費	98,889千円	役員報酬	50,190千円	給与	47,155千円	賞与	3,690千円	減価償却費	1,930千円	租税公課	18,002千円	消費税等	22,074千円
関係会社からの仕入高	685,200千円																																								
関係会社への支払利息	10,524千円																																								
販売手数料	140,284千円																																								
広告宣伝費	128,343千円																																								
役員報酬	26,700千円																																								
給与	53,540千円																																								
役員賞与引当金繰入額	4,000千円																																								
賞与	3,920千円																																								
減価償却費	900千円																																								
租税公課	23,918千円																																								
関係会社への売上高	274,200千円																																								
関係会社からの仕入高	409,600千円																																								
販売手数料	75,155千円																																								
広告宣伝費	98,889千円																																								
役員報酬	50,190千円																																								
給与	47,155千円																																								
賞与	3,690千円																																								
減価償却費	1,930千円																																								
租税公課	18,002千円																																								
消費税等	22,074千円																																								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28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	990,000	16,000	—	1,006,000
合計	990,000	16,000	—	1,006,000
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成18年6月30日 第三者割当増資による新株発行 16,000株

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末 残高 (千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年2月期 ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	—

(注) 平成19年2月期ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

当事業年度において配当は行われておりません。

(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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年5月25日 定時株主総会	普通株式	30,180	利益剰余金	30	平成19年 2月28日	平成19年 5月28日

当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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	1,006,000	212,000	—	1,218,000
合計	1,006,000	212,000	—	1,218,000
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成19年5月15日 第三者割当増資による新株発行 95,000株

平成19年8月31日 第三者割当増資による新株発行 117,000株

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の目 的となる株式の 種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末 残高 (千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年2月期 ストック・オブ ションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年5月25日 定時株主総会	普通株式	30,180	30	平成19年 2月28日	平成19年 5月28日

(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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年5月26日 定時株主総会	普通株式	69,426	利益剰余金	57	平成20年 2月29日	平成20年 5月27日



(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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2月28日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年2月29日現在)
現金及び預金勘定 <u>1,094,711千円</u>	現金及び預金勘定 <u>348,197千円</u>
現金及び現金同等物 <u>1,094,711千円</u>	現金及び現金同等物 <u>348,197千円</u>

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
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 内容の重要性が乏しく、リース契約1件当たりのリース料総額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。	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 同左

(有価証券関係)

前事業年度 (平成19年2月28日現在)

時価評価されていない主な有価証券の内容

	前事業年度 (平成19年2月28日)
	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券	
匿名組合出資金	2,400,000

当事業年度 (平成20年2月29日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	当事業年度 (平成20年2月29日)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	21,730	11,220	△10,510
合計	21,730	11,220	△10,510

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

種類	当事業年度 (平成20年2月29日)
	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券	
匿名組合出資金	412,361

(注) 1. その他有価証券のうち時価のある株式については、個別銘柄毎に事業年度末の市場価格と取得価額との比較をし、下落率が50%以上の銘柄については全て減損処理を行い、2年連続して下落率が30%以上50%未満の範囲で推移した銘柄については、時価下落の内的、外的要因を分析し、今後時価が回復すると認められる場合を除いて、減損処理を行っております。また、その他有価証券のうち時価評価のない株式については、原則として当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が取得原価の50%以上下落したのものについて減損処理を行っております。

2. 当事業年度において、その他有価証券で時価のない株式について50,000千円減損処理を行っております。

（デリバティブ取引関係）

前事業年度（自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28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。

当事業年度（自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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3月1日 至 平成19年2月28日）

当社は退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当事業年度（自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日）

当社は退職給付制度がないため、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3月1日 至 平成19年2月28日)

1. 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19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25日まで

(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19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	—	—
付与	70,000	106,000
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	70,000	106,000
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

② 単価情報

		平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格	(円)	500	600
行使時平均株価	(円)	—	—
公正な評価単価（付与日）	(円)	—	—

2. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価を単位当たりの本源的価値により算定しております。

3. 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。

4. 財務諸表への影響額

平成19年2月期ストック・オプションについて、財務諸表への影響はありません。

当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25日まで

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度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 ストック・オプションの数

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	70,000	106,000
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	70,000	—
未確定残	—	106,000
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	70,000	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	70,000	—

② 単価情報

		平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格	(円)	500	600
行使時平均株価	(円)	—	—
公正な評価単価 (付与日)	(円)	—	—

2. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価を単位当たりの本源的価値により算定しております。

3. 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。

4. 財務諸表への影響額

平成19年2月期ストック・オプションについて、財務諸表への影響はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年2月28日)	当事業年度 (平成20年2月29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> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税否認 2,137</p> <p>役員賞与引当金 1,622</p> <hr style="width: 10%; margin-left: 100px;"/> <p>繰延税金資産合計 3,759</p>	<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> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税否認 11,314</p> <p>固定資産</p> <p>投資有価証券評価損 20,279</p> <p>その他有価証券評価差額 4,262</p> <hr style="width: 10%; margin-left: 100px;"/> <p>繰延税金資産合計 35,856</p>
<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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)

当社には関連会社がないため、該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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3月1日 至平成19年2月28日)

(1) 親会社及び法人主要株主等

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(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				
親会社	㈱ゲオ	愛知県 春日井市	8,552,438	DVD、CD、 ゲーム、書 籍等のレン タル、リサ イクル、 販売他	(被所有) 直接 98.4	兼任 4名	—	仲介 手数料 収入	840	—	—
							—	商標権 の使用	2,800	—	—
							—	支払利息	10,524	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が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等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

商標権の使用料については、両者協議のうえ決定しております。

借入金の金利は市場金利を勘案して、決定しております。

(2) 兄弟会社等

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(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				
親会社の 子会社	㈱スガイ・ エンタテイ ンメント	札幌市 中央区	948,775	映画館、 ボウリング場 ゲーム センター等の 運営	なし	—	—	販売用土地 の購入	619,989	—	—
	㈱スリー ワイ	名古屋市 熱田区	10,000	生鮮食料品 スーパーの 経営	なし	兼任 1名	—	販売用土地 の購入	65,211	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が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等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。



当事業年度 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)

(1) 親会社及び法人主要株主等

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(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				
親会社	㈱ゲオ	愛知県春日井市	8,592,602	DVD、CD、ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	(被所有) 直接 83.7	兼任 4名	—	販売用土地建物の購入	135,400	—	—
							商標権の使用	使用料	4,800	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が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等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

商標権の使用料については、両者協議のうえ決定しております。

(2) 兄弟会社等

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(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				
親会社の 子会社	㈱ゲオ イエス	札幌市東区	65,000	DVD、CD、ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	なし	兼任 1名	—	販売用土地建物の販売	274,200	—	—
							—	販売用土地建物の購入	274,200	—	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が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等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)		当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	
1株当たり純資産額	917.86円	1株当たり純資産額	1,055.90円
1株当たり当期純利益金額	131.85円	1株当たり当期純利益金額	201.35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、新株予約権の残高はありますが、当社株式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。</p>		<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、新株予約権の残高はありますが、当社株式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。</p>	

(注) 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3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
当期純利益 (千円)	131,933	229,543
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(—)	(—)
普通株式に係る当期純利益 (千円)	131,933	229,543
期中平均株式数 (株)	1,000,652	1,140,032
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	新株予約権2種類 (新株予約権の数71,060個)。	新株予約権2種類 (新株予約権の数71,060個)。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、平成19年3月28日に株式会社十六銀行をエージェントとするコミットメントライン契約（シンジケート方式）を締結いたしました。</p> <p>(1) 調達金額 10億円                      (2) 契約期間 平成19年3月30日～平成20年3月28日                      (3) エージェント 株式会社十六銀行                      (4) 参加金融機関 株式会社十六銀行                                        株式会社百五銀行                                        三菱UFJリース株式会社                                        株式会社岐阜銀行                                        株式会社百十四銀行</p> <p>なお、同契約には、下記の財務制限条項が付されています。</p> <p>①各事業年度の末日において単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額を、平成18年2月期の末日における単体の貸借対照表における資本の部の合計金額の75%以上を維持すること。                      ②各事業年度に係る単体の損益計算書上の経常損益に関して経常損失を計上しないこと。</p> <p>2 当社は、平成19年3月30日開催の臨時株主総会において、以下のとおり募集株式の発行を決議いたしました。</p> <p>(1) 募集株式の数 普通株式95,000株                      (2) 募集株式の払込金額 1株につき800円                      (3) 増加する資本金および資本準備金の額                          全額資本金に組み入れる 76,000千円                      (4) 払込期日 平成19年5月15日                      (5) 割当先及び株式数 株式会社ゲオ30,000株                                                当社の取締役65,000株                      (6) 資金使途 運転資金                                        プロジェクト用資金</p>	<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、平成20年3月26日に株式会社十六銀行をエージェントとするコミットメントライン契約（シンジケート方式）を締結いたしました。</p> <p>(1) 調達金額 15億円                      (2) 契約期間 平成20年3月28日～平成22年3月25日                      (3) エージェント 株式会社十六銀行                      (4) 参加金融機関 株式会社十六銀行                                        株式会社百五銀行                                        株式会社百十四銀行                                        株式会社岐阜銀行                                        愛知県信用農業協同組合連合会</p> <p>なお、同契約には、下記の財務制限条項が付されています。</p> <p>①各事業年度の末日において単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額を、前事業年度の末日又は平成19年2月期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額から75%以上を維持すること。                      ②各事業年度に係る単体の損益計算書上の経常損益に関して経常損失を計上しないこと。</p> <p>2 当社は平成20年2月21日付で株式会社名古屋証券取引所から上場承認を受け、平成20年3月27日にセントレックス市場に上場いたしました。株式上場にあたり、平成20年2月21日及び平成20年3月5日開催の当社取締役会において、新株発行及び募集の条件を決議し、平成20年3月26日に払込が完了いたしました。その概要は以下のとおりであります。</p> <p>この結果、平成20年3月26日付で資本金は848,800千円、発行済株式総数は1,518,000株となっております。</p> <p>(1) 募集 一般募集（ブックビルディング方式による募集）                      (2) 発行する株式の種類及び数 普通株式300,000株                      (3) 発行価格 1株につき650円                      (4) 引受価額 1株につき598円                      (5) 発行価額の総額 160,650,000円                      (6) 資本組入額 598円                      (7) 資本組入額の総額 179,400,000円                      (8) 増資資金の使用使途 借入金の返済に充当</p>

## 5. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

生産、受注及び販売の状況

①生産実績

当社は、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績は記載しておりません。

②受注状況

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績は記載しておりません。

③販売実績

当社は事業のセグメントを有しておりませんが、当事業年度の販売実績を区分しますと、次のとおりであります。

事業部門別	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年2月29日)		前年同期比 (%)
	金額 (千円)	割合 (%)	
デベロップメント事業	3,363,347	252.5	
リセール事業	1,564,026	65.8	
インベストメント事業	90,361	—	
その他	3,084	97.8	
合計	5,020,820	135.3	

(注) 1. 最近2事業年度の主な相手先別販売実績および当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

	前事業年度 自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日		当事業年度 自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
佐々木食品工業株式会社	—	—	763,000	15.2
株式会社ゆめはま住販	—	—	521,480	10.4

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。