

平成21年3月期 決算短信

平成21年5月13日

上場取引所 名

上場会社名 日本商業開発株式会社

コード番号 3252 URL <http://www.ncd-jp.com>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 松岡 哲也

問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務・経理本部長

(氏名) 入江 賢治

TEL 06-4706-7501

定時株主総会開催予定日 平成21年6月25日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月26日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	11,201	34.8	△409	—	△629	—	△917	—
20年3月期	8,309	—	1,033	—	1,001	—	498	—

	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	%	%	%
21年3月期	△82,593.01	—	△126.3	△4.5	△3.7
20年3月期	47,982.79	47,570.45	58.8	7.0	12.4

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 一百万円 20年3月期 一百万円

(注) 当社グループは、平成20年3月期より連結財務諸表を作成しているため、平成20年3月期の対前期増減率は記載していません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	10,784	285	2.3	22,138.22
20年3月期	17,062	1,262	7.1	108,689.60

(参考) 自己資本 21年3月期 245百万円 20年3月期 1,206百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	3,003	763	△4,204	689
20年3月期	△2,543	△150	3,617	1,126

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 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	0.00	—	4,000.00	4,000.00	44	8.3	3.7
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

(注) 平成20年3月期の純資産配当率については、前連結会計年度末1株当たり連結純資産により算定しております。

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	1,642	△84.2	28	△85.2	△112	—	△115	—	△10,355.70
通期	2,400	△78.6	353	—	66	—	56	—	5,042.77

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 有
 新規 1社 (社名 西日本商業開発株式会社) 除外 1社 (社名)
 (注)詳細は、11ページ「企業集団の状況」をご覧ください。
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 有
 (注)詳細は、22ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」、26ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。
- (3) 発行済株式数(普通株式)
 ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期 11,105株 20年3月期 11,105株
 ② 期末自己株式数 21年3月期 1株 20年3月期 1株
 (注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、41ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	15,492	86.4	△409	—	△584	—	△886	—
20年3月期	8,309	92.8	1,035	257.1	1,005	223.1	499	153.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	△79,818.84	—
20年3月期	48,115.51	47,702.02

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	4,776	278	5.8	25,036.48
20年3月期	15,322	1,208	7.9	108,813.69

(参考)自己資本 21年3月期 278百万円 20年3月期 1,208百万円

2. 22年3月期の個別業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(％表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	1,601	△84.6	7	△96.5	△45	—	△46	—	△4,142.28
通期	2,239	△85.5	230	—	123	—	122	—	10,986.04

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1. 経営成績 (1) 経営成績の分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、サブプライムローン問題以後、平成20年秋以降の金融危機と世界同時不況で、100年に一度といわれる未曾有の経済危機に見舞われており、外需依存度の高い自動車や素材、機械などの需要が急速に縮小し売上高は前例のないほど急激に落ち込むなど経済環境は一段と厳しさを増しております。

不動産及び不動産金融業界におきましても、金融機関による不動産融資の厳格化が進むなか、買手不在による販売用不動産の評価損の拡大、中堅マンション、新興不動産会社の破綻が相次ぎ、深刻な不動産不況が続いております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、主力であります不動産ソリューション事業におきまして販路の拡大などの企業努力により在庫圧縮に一定の成果を出しましたが、利益率の低下と保有販売用不動産における評価損の計上により予想の利益を確保できず創業来初めての赤字決算となりました。

また、この間、当社所有の大型販売用不動産の効率的な運営管理と販売促進を図るため100%出資子会社西日本商業開発株式会社を設立するとともに、主力銀行の支援を得て本子会社が資金調達を行い、当該販売用不動産の所有権を本子会社に移転いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は11,201,281千円（前年同期比34.8%増）、経常損失は629,256千円（前期は経常利益1,001,781千円）、当期純損失は917,195千円（前期は当期純利益498,205千円）となりました。

このような業績を踏まえ、当連結会計年度におきましては、配当を見送らせていただくことといたします。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

不動産ソリューション事業におきましては、売上高は10,664,093千円（前年同期比39.6%増）、営業利益は154,668千円（同89.9%減）となりました。

デベロッパー・エージェント事業におきましては、売上高410,037千円（同8.7%減）、営業利益は110,378千円（同92.4%増）となりました。

その他事業におきましては、売上高127,151千円（同42.6%減）、営業利益99,395千円（同45.9%減）となりました。

② 次期の見通し

わが国大手製造業の在庫調整が進み一部の経済指標に改善の兆しが出ており、また、過去最大規模の追加経済対策による景気浮揚効果も期待できるものの、乏しい内需に加え外需の回復が見通せず、景気回復には楽観できない状況が続いております。不動産及び不動産金融業界においても取引の停滞が続き不動産不況から抜け出せない深刻な状況にあります。

このような逆風下のなか、当社グループの次期事業方針としては引続き主力の不動産ソリューション事業に軸足を置きつつも、厳しい資金調達状況を勘案、多額の投資資金を必要としない長期安定的な収入が見込めるサブリース事業と利益率の高いコンサルティング事業を重点事業と考え積極的に展開して行く所存であります。そのため次期は売上高では大幅な減収となりますが、さらなる全社的経費削減を図り、利益を確保するよう努めます。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債、純資産の状況

(流動資産)

当連結会計年度における流動資産の残高は、販売用不動産の販売促進を図ったことにより10,449,548千円（前年同期比34.4%減）となりました。

(固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、投資不動産の売却促進を図ったことにより334,948千円（同70.4%減）となりました。

(流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、販売用不動産の販売促進により短期借入金的大幅削減を図りましたが、運転資金を新たに調達したこと、また、固定負債「長期借入金」を流動負債「1年内返済予定の長期借入金」に振り替えたことにより、10,262,978千円（同4.2%減）となりました。

(固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高は、長期借入金を約定どおり返済するとともに、長期借入金を流動負債「1年内返済予定の長期借入金」に振り替えたため、235,997千円（同95.4%減）となりました。

(純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、当期純損失が917,195千円となりますので、285,520千円（同77.4%減）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、販売用不動産の販売を促進し成果が出ましたが、同時に長短借入金返済に努めた結果、前連結会計年度に比べ437,487千円減少し、689,342千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、増加した資金は、3,003,303千円（前年同期は2,543,447千円減少）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動の結果、増加した資金は、763,764千円（前年同期は150,549千円減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動の結果、減少した資金は、4,204,555千円（前年同期は3,617,492千円増加）となりました。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、現在、業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案いたし行いますが、当連結会計年度は創業後初めての赤字決算であり、このような厳しい業績及び財政状態を踏まえ、当連結会計年度の年間配当金は見送らせていただくことといたします。

なお、次期の配当につきましては、業績の黒字化を目指し鋭意経営努力いたしますが、財務体質強化のための内部留保を図りたく、復配は厳しい状況にあります。

(4) 事業等のリスク

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

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

① 事業について

a. 事業環境について

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

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

b. 競合について

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

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

c. 資産の売却について

当社グループは不動産ソリューション事業において、不動産保有リスクの低減を図るために、原則として、事業会社や不動産私募ファンド等の販売先と、売買予約を取り交わした上で不動産を取得しております。しかしながら、計画どおり売却ができない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

d. 災害等のリスクについて

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

e. 外部業者への工事の委託について

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

f. 土壌汚染及び地中埋設物の対策について

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

g. アスベスト対策について

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

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

② 経営成績、財政状態について

a. 経営成績の変動について

当社グループは、平成16年3月期から不動産ソリューション事業を本格的に開始しましたが、同事業の開始から日が浅く、また、各期の実績においてばらつきがあるため、過年度の財政状態及び経営成績だけで今後の当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

なお、当社グループの主要な経営指標等の推移は以下のとおりであります。

回次	第5期	第6期	第7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)	第9期 (連結)
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高合計 (千円)	704,570	2,489,053	4,309,215	8,309,360	8,309,360	11,201,281
不動産ソリューション事業	383,710	1,991,959	3,884,378	7,639,010	7,639,010	10,664,093
デベロッパー・エージェント事業	222,983	452,202	383,389	448,990	448,990	410,037
その他事業	97,875	44,890	41,447	221,359	221,359	127,151
営業利益又は営業損失(△) (千円)	93,293	200,425	289,935	1,035,431	1,033,229	△409,461
経常利益又は経常損失(△) (千円)	82,526	142,379	311,141	1,005,265	1,001,781	△629,256
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	56,299	76,564	197,131	499,583	498,205	△917,195
純資産額 (千円)	90,152	289,409	486,698	1,208,376	1,262,256	285,520
総資産額 (千円)	657,975	3,132,340	11,592,009	15,322,864	17,062,050	10,784,496

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第6期及び第7期の財務諸表につきましては、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、また、第8期は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、アスカ監査法人の監査を受けておりますが、第5期の財務諸表につきましては、当該監査を受けておりません。

また、当社グループは、不動産価値の向上を図るための企画・開発を行っておりますが、プロジェクトごとに開発期間、利益率及び事業規模が異なることにより、売上高、利益率等の数値は、月ごとにばらつきが生じます。そのため、四半期ごとの業績だけで当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

b. 引渡し等に係る業績変動について

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

c. 有利子負債への依存について

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

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

回次	第5期	第6期	第7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)	第9期 (連結)
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成20年3月	平成21年3月
有利子負債残高 (千円)	411,540	2,473,528	10,584,431	12,342,905	13,922,905	9,765,623
総資産額 (千円)	657,975	3,132,340	11,592,009	15,322,864	17,062,050	10,784,496
有利子負債依存度 (%)	62.55	78.97	91.31	80.55	81.60	90.55

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

d. 保有不動産に評価損等が生じる可能性について

事業の拡大に伴い販売用不動産が増加しております。平成21年3月期においては、販売を促進した結果、前期より大幅に減少しているものの、販売用不動産が総資産に占める割合は、86.81%となっております。

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

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

③ 法的規制等について

a. 法的規制について

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

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

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

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

b. 大型店舗開発に要する期間、規制について

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

c. 都市計画法の改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」が平成18年5月31日に公布されたことに伴い、都市計画法施行規則の一部改正のうち、平成19年11月30日に開発許可に関する部分が施行されました。

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

④ 組織について

a. 特定の人物への依存について

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

b. 小規模組織であること

当社グループは、決算短信提出日現在、役員及び従業員合計が30名の小規模組織であり、内部管理体制も組織の規模に応じたものとなっております。

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

c. 人材確保について

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

⑤ その他

a. 重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

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

b. 新株予約権（ストックオプション）について

当社グループは、旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に従い、平成18年2月28日開催の臨時株主総会決議並びに平成18年3月10日及び平成18年10月13日開催の取締役会決議に基づき、当社グループの取締役、監査役及び従業員に対して新株予約権を付与しております。決算短信提出日現在、これらの新株予約権による潜在株式数は2,685株であり、発行済株式総数11,105株の24.18%に相当しており、これらの新株予約権が行使された場合、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、今後も優秀な人材を確保する等の目的で新株予約権の発行を検討しており、今後発行される予定の新株予約権も含めて新株予約権の行使によって1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

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

c. 構造計算書偽装問題

当社グループは、国土交通省ホームページにおいて発表された「姉齒元一級建築士による構造計算書の偽装があった物件等（平成21年4月20日現在）」（以下、「国交省発表資料」という。）について調査し、当社グループが関連する物件は、国交省発表資料には含まれていないことを確認しております。また、当該確認の上で、当社グループの開発物件に関して、以下のとおり対応しております。

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

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

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

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、急激な不動産不況の悪化の影響を受け、当連結会計年度の経常損失は629,256千円、当期純損失は917,195千円となり、現金及び現金同等物も前連結会計年度に比べ437,487千円減少いたしました。今後もこのような不動産市況の低迷が続いた場合、物件売却による銀行融資の返済、借り換えの状況を踏まえ、これらを継続企業の前提に関する重要事象と考え、これらの状況を改善し解消すべく以下の対応策を実行し、また今後もなお一層財務体質の改善、経営の安定のため鋭意努力をいたします。

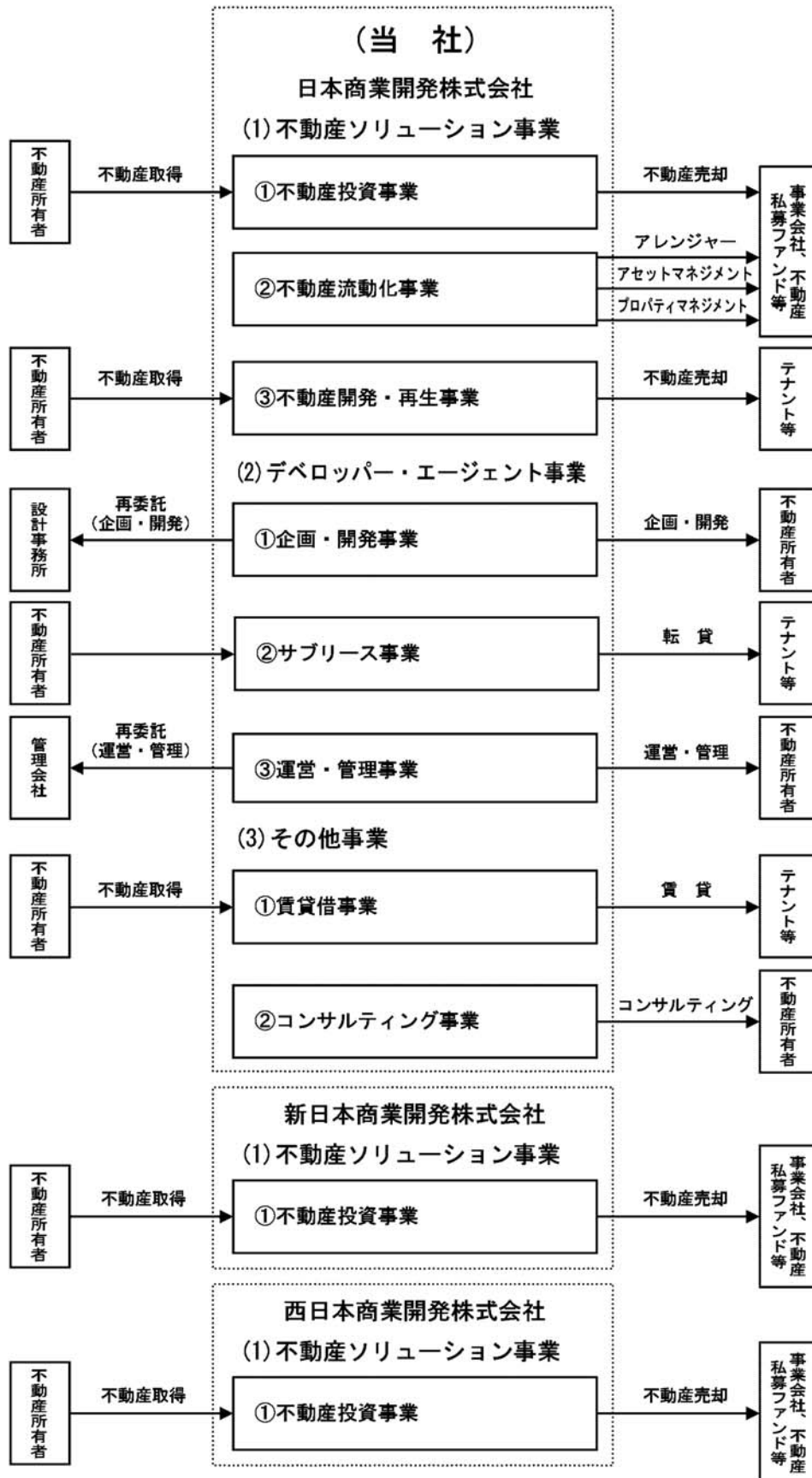
- ① 主力金融機関への協力要請の結果、大型プロジェクトに係る融資期限の延長、必要な運転資金の新規借入など支援を得ることができました。また、主力金融機関以外にも融資期限の延長、借入期間の長期化の協力を得て、また内諾を得ております。これら金融機関の支援により資金繰りの安定を図ることができました。
- ② 現存の販売用不動産に係るプロジェクト融資は上記のとおり返済期間の延長、借入金の長期化が実現できる見込みにつき、売り急ぎせず利益率を確保できるまで保有することが可能となりました。また、平成22年3月期におきましては、既に手掛けております仲介事業、コンサルティング事業によるフィービジネスを主体に利益率の高いフィールドで利益を確保することになお一層集中いたします。
- ③ 経営責任を明確にした役員報酬のさらなる減額（平成21年3月期当初計画比60%削減予定）はもちろんのこと、従業員給与の減額（同30%削減予定）を含めた全社的な経費の見直しを行い、販売費及び一般管理費の30%カットを実現させることで早期黒字化を目指します。

以上のことから、次期連結会計年度の売上高は2,400,000千円、当期純利益は56,000千円を見込んでおります。

これら対応策に関しましては、重要な不確実性はないと考えております。よって、平成21年3月期第3四半期で注記しました「継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況」の注記を解消することといたしました。

2. 企業集団の状況

[事業系統図]



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 目標とする経営指標

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

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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

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

(4) 会社の対処すべき課題

わが国大手製造業による在庫調整が進み一部の経済指標に改善の兆しが見られ、また、過去最大規模の追加経済対策による景気浮揚効果も期待できるものの、乏しい内需に加え外需の回復が見通せず、景気回復には楽観できない状況が続いております。不動産及び不動産金融業界においても取引の停滞が続き不動産不況から抜け出せない深刻な状況にあります。

このような逆風下のなか、当社グループの次期事業方針としては引き続き主力の不動産ソリューション事業に軸足を置きつつも、厳しい資金調達状況を勘案し多様な方法で資金調達を図るとともに、多額の投資資金を必要としない長期安定的な収入が見込めるサブリース事業と利益率の高いコンサルティング事業を重点事業と考え積極的に展開して行く所存であります。そのため次期は売上高では大幅な減収となりますが、さらなる全社的経費削減を図り、利益を確保するよう努める方針であります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,126,829	689,342
営業未収入金	16,256	53,923
販売用不動産	※1, ※3 13,546,859	※1 9,361,802
前渡金	859,443	117,413
前払費用	314,616	230,545
繰延税金資産	54,522	—
未収入金	890	—
預け金	9,047	260
その他	100	1,798
貸倒引当金	—	△5,537
流動資産合計	15,928,566	10,449,548
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※1 54,469	62,792
構築物(純額)	57	—
車両運搬具(純額)	2,145	719
工具、器具及び備品(純額)	9,187	13,663
土地	※1 23,565	11,166
リース資産(純額)	—	18,006
有形固定資産合計	※2 89,425	※2 106,347
無形固定資産		
商標権	108	58
その他	0	300
無形固定資産合計	108	358
投資その他の資産		
投資有価証券	71,088	2,857
出資金	6,671	6,671
敷金及び保証金	633,754	138,991
投資不動産	※1 239,550	—
長期前払費用	80,849	68,217
繰延税金資産	321	—
その他	12,040	11,829
貸倒引当金	△325	△325
投資その他の資産合計	1,043,950	228,242
固定資産合計	1,133,484	334,948
資産合計	17,062,050	10,784,496

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,253	89,813
短期借入金	※1 3,412,500	※1 4,868,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,497,264	※1 4,837,603
1年内償還予定の社債	116,000	10,000
未払金	51,961	2,892
未払費用	26,303	30,038
リース債務	—	4,164
未払法人税等	443,096	2,697
未払消費税等	9,373	11,342
前受金	13,733	62,057
預り金	31,546	14,944
前受収益	28,165	38,955
1年内返還予定の預り保証金	—	289,969
事務所移転費用引当金	50,000	—
流動負債合計	10,711,198	10,262,978
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	※1 3,887,140	※1 49,519
長期預り敷金保証金	1,191,454	171,549
リース債務	—	14,928
固定負債合計	5,088,595	235,997
負債合計	15,799,794	10,498,975
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	840,455	△121,160
株主資本合計	1,207,460	245,844
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△462	—
評価・換算差額等合計	△462	—
少数株主持分	55,258	39,675
純資産合計	1,262,256	285,520
負債純資産合計	17,062,050	10,784,496

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高	8,309,360	11,201,281
売上原価	6,514,339	※2 10,798,039
売上総利益	1,795,020	403,242
販売費及び一般管理費	※1 761,791	※1 812,704
営業利益又は営業損失(△)	1,033,229	△409,461
営業外収益		
受取利息	982	1,842
販売用不動産賃貸料	163,209	—
匿名組合投資利益	13,541	1,123
不動産賃貸料	—	74,999
保険解約返戻金	—	17,461
その他	5,563	301
営業外収益合計	183,296	95,727
営業外費用		
支払利息	114,651	310,895
社債利息	3,536	1,899
株式公開費用	26,784	—
控除対象外消費税等	56,018	—
繰延資産償却	655	261
その他	13,098	2,466
営業外費用合計	214,744	315,522
経常利益又は経常損失(△)	1,001,781	△629,256
特別利益		
投資有価証券売却益	10,815	—
投資不動産売却益	16,948	—
固定資産売却益	—	※3 36,060
事務所移転費用引当金戻入額	—	7,900
特別利益合計	27,763	43,960
特別損失		
事務所移転費用引当金繰入額	50,000	—
ゴルフ会員権評価損	6,050	—
社債償還損	181	—
投資有価証券償還損	—	62,724
売買契約解約損	—	236,744
その他	—	1,938
特別損失合計	56,231	301,407
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	973,313	△886,703
法人税、住民税及び事業税	518,005	2,261
法人税等調整額	△42,154	54,522
法人税等還付税額	—	△10,709

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
法人税等合計	475,850	46,074
少数株主損失(△)	△741	△15,582
当期純利益又は当期純損失(△)	498,205	△917,195

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	82,680	194,280
当期変動額		
新株の発行	111,600	—
当期変動額合計	111,600	—
当期末残高	194,280	194,280
資本剰余金		
前期末残高	61,125	172,725
当期変動額		
新株の発行	111,600	—
当期変動額合計	111,600	—
当期末残高	172,725	172,725
利益剰余金		
前期末残高	342,250	840,455
当期変動額		
剰余金の配当	—	△44,420
当期純利益又は当期純損失(△)	498,205	△917,195
当期変動額合計	498,205	△961,615
当期末残高	840,455	△121,160
株主資本合計		
前期末残高	486,055	1,207,460
当期変動額		
新株の発行	223,200	—
剰余金の配当	—	△44,420
当期純利益又は当期純損失(△)	498,205	△917,195
当期変動額合計	721,405	△961,615
当期末残高	1,207,460	245,844
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	643	△462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,106	462
当期変動額合計	△1,106	462
当期末残高	△462	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	643	△462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,106	462
当期変動額合計	△1,106	462

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期末残高	△462	—
少数株主持分		
前期末残高	—	55,258
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	55,258	△15,582
当期変動額合計	55,258	△15,582
当期末残高	55,258	39,675
純資産合計		
前期末残高	486,698	1,262,256
当期変動額		
新株の発行	223,200	—
剰余金の配当	—	△44,420
当期純利益又は当期純損失 (△)	498,205	△917,195
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	54,151	△15,119
当期変動額合計	775,557	△976,735
当期末残高	1,262,256	285,520

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	973,313	△886,703
減価償却費	6,636	12,930
引当金の増減額(△は減少)	—	△7,900
事務所移転費用引当金繰入額	50,000	—
投資有価証券償還損益(△は益)	—	62,724
有価証券評価損益(△は益)	—	1,938
受取利息	△982	△1,842
投資不動産売却益	△16,948	—
匿名組合投資損益(△は益)	△13,541	△1,123
売買契約解約損	—	236,744
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	5,537
支払利息	114,651	310,895
社債利息	3,536	1,899
社債償還損	181	—
控除対象外消費税等	56,018	30,510
投資有価証券売却損益(△は益)	△10,815	—
ゴルフ会員権評価損	6,050	—
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△36,060
売上債権の増減額(△は増加)	9,365	△41,006
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,233,855	4,185,057
仕入債務の増減額(△は減少)	9,752	58,559
前渡金の増減額(△は増加)	△660,083	588,146
前払費用の増減額(△は増加)	△231,786	94,080
預け金の増加額(△は減少)	△60	8,786
未払費用の増減額(△は減少)	12,944	△11,782
未払金の増減額(△は減少)	49,368	△49,296
未払消費税等の増減額(△は減少)	2,585	1,968
前受金の増減額(△は減少)	13,733	48,323
預り金の増減額(△は減少)	16,004	△16,601
前受収益の増減額(△は減少)	5,067	10,790
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	884,592	△729,935
その他	△67,953	△77,464
小計	△2,022,225	3,799,176
利息及び配当金の受取額	982	1,842
利息の支払額	△311,675	△307,286
その他の支出	—	△82,860
法人税等の支払額	△210,529	△407,567
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,543,447	3,003,303

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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	—	△53,286
有形固定資産の売却による収入	—	323,827
投資有価証券の取得による支出	△78,957	△601
投資有価証券の売却による収入	209,000	9,414
投資不動産の売却による収入	142,524	—
敷金及び保証金の差入による支出	△435,619	△673
敷金及び保証金の回収による収入	—	495,437
その他	12,502	△10,353
投資活動によるキャッシュ・フロー	△150,549	763,764
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,959,500	1,456,000
長期借入れによる収入	6,990,000	1,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,128,525	△6,497,282
社債の償還による支出	△482,681	△116,000
リース債務の返済による支出	—	△3,080
株式の発行による収入	223,200	—
少数株主からの払込みによる収入	56,000	—
配当金の支払額	—	△44,192
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,617,492	△4,204,555
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	923,497	△437,487
現金及び現金同等物の期首残高	203,332	1,126,829
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,126,829	※1 689,342

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社 当連結会計年度において、新規設立したことにより、連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社 西日本商業開発株式会社 当連結会計年度において、西日本商業開発株式会社を設立したことにより、連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	持分法適用会社はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>① 有価証券 その他有価証券 (時価のあるもの) 連結会計年度の末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 (時価のないもの) 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>② たな卸資産 (販売用不動産) 個別法による原価法を採用しております。</p>	<p>① 有価証券 その他有価証券 (時価のあるもの) 同左 (時価のないもの) 同左 同左</p> <p>② たな卸資産 (販売用不動産) 個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」 (企業会計基準第9号 平成18年7月5日) を当連結会計年度から適用し、評価基準については、個別法による原価法から個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げ方法)により算定しております。 この変更に伴い、従来と同一の方法であった場合と比べ、売上原価が417,342千円増加し、売上総利益は同額減少し、営業損失、経常損失、税金等調整前当期純損失は、同額増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																				
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定率法（ただし、建物（附属設備を除く。）については定額法）を採用しております。 なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p>	建物	3～45年	構築物	9年	車両運搬具	6年	器具及び備品	2～20年	<p>① 有形固定資産（リース資産除く） (1) 賃貸借事業用資産 定額法 なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>39年</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>5～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 賃貸借事業用資産以外 定率法（ただし、建物（附属設備を除く。）については定額法）を採用しております。 なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>(会計方針の変更) 従来、当社サブリース事業及び賃貸借事業等における賃貸借事業用の建物等の減価償却方法は、定率法を採用しておりましたが、当連結会計年度から定額法に変更しております。 この変更は、今後サブリース事業等の新設を見込むことを検討した結果、契約期間にわたり一定の収益が得られる賃貸借事業用の建物等の減価償却費を当該契約期間にわたり均等に期間配分することによって、より適切な費用収益の対応を図るために行ったものであります。 この変更に伴い、従来と同一の方法による場合と比べ、売上総利益、営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失の影響額は軽微であります。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>② 無形固定資産（リース資産除く） 同左</p>	建物	39年	器具及び備品	5～20年	建物	3～45年	構築物	9年	車両運搬具	6年	器具及び備品	2～20年
建物	3～45年																					
構築物	9年																					
車両運搬具	6年																					
器具及び備品	2～20年																					
建物	39年																					
器具及び備品	5～20年																					
建物	3～45年																					
構築物	9年																					
車両運搬具	6年																					
器具及び備品	2～20年																					

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>③ 長期前払費用 均等償却を採用しております。 なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。</p> <p>① 貸倒引当金 営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 事務所移転費用引当金 平成20年度上半期に予定しております本社の事務所移転に備えるため、賃借している事務所に係る原状回復費等を見積もり、計上しております。</p>	<p>③リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理に基づいております。 (会計方針の変更) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。 なお、リース取引開始日が「リース取引に関する会計基準」適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。 この変更に伴い、従来と同一の方法による場合と比べ、売上総利益、営業損失、経常損失、税金等調整前当期純損失の影響額は軽微であります。</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(4) 重要なリース取引の処理方法 (5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>① 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用としております。ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>② 販売用不動産の支払利息に係る会計処理 支払利息は、原則として期間費用処理しておりますが、販売用不動産に係る特定の長期開発事業に要した資金に対する正常な開発期間の支払利息については、開発期間が1年超、かつ、紐付融資額が1億円以上の個別プロジェクトに係るものを取得原価に算入しております。 なお、当連結会計年度の算入額及び当連結会計年度末残高につきましては「注記事項（連結貸借対照表関係）」に記載のとおりであります。</p>	<p>① 消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。	同左
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<hr/>	<p>(販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更)</p> <p>従来、「不動産開発事業を行う場合の支払利息の監査上の取り扱いについて」(業種別監査研究部会、建設業部会、不動産業部会 昭和49年8月20日)に準じて販売用不動産に係る支払利息を資産計上しておりましたが当連結会計期間から期間費用として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を当連結会計年度からの適用を踏まえてたな卸資産のより健全性を検討した結果、支払利息の期間費用を行うことによって、より適正にたな卸資産の健全性を図れるものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当連結会計年度の販売用不動産は120,123千円減少し、売上原価は、23,038千円減少した結果、売上総利益は23,038千円増加し、営業損失は23,038千円減少しており、支払利息は143,162千円増加した結果、経常損失、税金等調整前当期純損失は、120,123千円増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>
<hr/>	<p>(販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更)</p> <p>従来、販売用不動産の商業施設等を誘致した結果、テナントからの賃貸料収入は営業外収益にて処理、預り敷金は固定負債として処理しておりましたが、当連結会計年度から当該賃貸料収入は売上高、預り敷金は流動負債として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が増したことを検討した結果、当社の事業スキームである土地の購入・商業施設等のテナント誘致・テナントから発生する賃貸料収入・利回り商品としての投資家等への売却までが一貫した取引であり、当該テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が今後とも増すことが想定できること等から、開発中の損益区分のより明確化を図るものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当連結会計年度の固定負債は、289,969千円減少し、流動負債が同額増加しており、売上高は59,127千円、売上総利益は、同額増加し、営業損失は同額減少してはいますが、経常損失、税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
_____	<p>(控除対象外消費税等の会計処理の変更)</p> <p>従来、控除対象外消費税等は営業外費用にて処理しておりましたが、当連結会計年度からは、販売費及び一般管理費として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、控除対象外消費税等の金額の重要性が増してきたこと等を検討した結果、損益区分をより適正に表示するために行うものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、30,510千円増加し、同額営業損失は増加していますが、経常損失、税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<hr/>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業外収益の「販売用不動産賃貸料」に含めて表示しておりました、「不動産賃貸料」は、当連結会計年度において、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更「販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更」により、区分掲記しました。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「不動産賃貸料」は、99,999千円であります。</p>
<hr/>	<p>2. 前連結会計年度において、特別利益の「投資不動産売却益」(当連結会計年度は31,769千円)として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「固定資産売却益」に含めて表示することにしました。</p>
<hr/>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「投資不動産売却益」(当連結会計年度は31,769千円)として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「固定資産売却益」に含めて表示することにしました。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																												
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td>13,277,202千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>23,962千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>12,399千円</td></tr> <tr><td>投資不動産</td><td>239,550千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>13,553,113千円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>2,543,500千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>6,430,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>3,850,000千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>12,823,500千円</td></tr> </table>	販売用不動産	13,277,202千円	建物	23,962千円	土地	12,399千円	投資不動産	239,550千円	計	13,553,113千円	短期借入金	2,543,500千円	1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円	長期借入金	3,850,000千円	計	12,823,500千円	<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>販売用不動産</td><td>9,361,802千円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>4,868,500千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td>4,250,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>20,000千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>9,138,500千円</td></tr> </table>	販売用不動産	9,361,802千円	短期借入金	4,868,500千円	1年以内返済予定の長期借入金	4,250,000千円	長期借入金	20,000千円	計	9,138,500千円
販売用不動産	13,277,202千円																												
建物	23,962千円																												
土地	12,399千円																												
投資不動産	239,550千円																												
計	13,553,113千円																												
短期借入金	2,543,500千円																												
1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円																												
長期借入金	3,850,000千円																												
計	12,823,500千円																												
販売用不動産	9,361,802千円																												
短期借入金	4,868,500千円																												
1年以内返済予定の長期借入金	4,250,000千円																												
長期借入金	20,000千円																												
計	9,138,500千円																												
<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p>24,816千円</p>	<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p>23,619千円</p>																												
<p>※3 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>当連結会計年度中に、取得原価に算入した支払利息は、217,002千円であり、当連結会計年度末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、190,916千円であります。</p>	<p>※3</p> <hr/>																												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																				
<p>※1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの</p> <table> <tr><td>役員報酬</td><td>166,566千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>166,340千円</td></tr> <tr><td>賞与手当</td><td>88,200千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>6,636千円</td></tr> </table>	役員報酬	166,566千円	給与手当	166,340千円	賞与手当	88,200千円	減価償却費	6,636千円	<p>※1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの</p> <table> <tr><td>役員報酬</td><td>234,553千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td>179,848千円</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td>54,760千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td>53,444千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>12,185千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入</td><td>5,537千円</td></tr> </table>	役員報酬	234,553千円	給与手当	179,848千円	賃借料	54,760千円	支払報酬	53,444千円	減価償却費	12,185千円	貸倒引当金繰入	5,537千円
役員報酬	166,566千円																				
給与手当	166,340千円																				
賞与手当	88,200千円																				
減価償却費	6,636千円																				
役員報酬	234,553千円																				
給与手当	179,848千円																				
賃借料	54,760千円																				
支払報酬	53,444千円																				
減価償却費	12,185千円																				
貸倒引当金繰入	5,537千円																				
<hr/>	<p>※2 期末たな卸高は、収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p>417,342千円</p>																				
<hr/>	<p>※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>426千円</td></tr> <tr><td>土地他</td><td>3,864千円</td></tr> <tr><td>投資不動産(土地)</td><td>31,769千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>36,060千円</td></tr> </table> <p>土地他は、建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、固定資産売却損益を通算して計上しております。</p>	車両運搬具	426千円	土地他	3,864千円	投資不動産(土地)	31,769千円	計	36,060千円												
車両運搬具	426千円																				
土地他	3,864千円																				
投資不動産(土地)	31,769千円																				
計	36,060千円																				

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注1)	9,905	1,200	—	11,105
合計	9,905	1,200	—	11,105
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44	4,000	平成20年3月31日	平成20年6月27日

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

当社グループの当連結会計年度末における新株予約権の残高は2,685個ですが、公正な評価額を零と見積り、会計処理を行っておりますので、新株予約権の残高は記載しておりません。

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44	4,000	平成20年3月31日	平成20年6月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年3月31日現在)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)
現金及び預金勘定 1,126,829千円	現金及び預金勘定 689,342千円
現金及び現金同等物 1,126,829千円	現金及び現金同等物 689,342千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																								
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>25,490</td> <td>5,694</td> <td>19,795</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>10,076</td> <td>3,314</td> <td>6,762</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>35,566</td> <td>9,008</td> <td>26,558</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>5,715千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>21,556千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>27,271千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>6,492千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>5,578千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>1,351千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 車両運搬具については、リース物件の取得価額相当額から残存価額を控除した残額について、リース期間を耐用年数とする定額法によって算定し、器具及び備品については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	25,490	5,694	19,795	器具及び備品	10,076	3,314	6,762	合計	35,566	9,008	26,558	1年内	5,715千円	1年超	21,556千円	合計	27,271千円	支払リース料	6,492千円	減価償却費相当額	5,578千円	支払利息相当額	1,351千円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容 有形固定資産 車両 (車両運搬具)、事務用機器等 (器具及び備品) であります。</p> <p>②リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項」(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法に記載のとおりであります。なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>25,490</td> <td>9,698</td> <td>15,791</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>6,266</td> <td>2,193</td> <td>4,073</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,757</td> <td>11,892</td> <td>19,864</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>5,347千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>15,382千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,729千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>6,157千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>5,257千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>1,088千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 車両運搬具については、リース物件の取得価額相当額から残存価額を控除した残額について、リース期間を耐用年数とする定額法によって算定し、器具及び備品については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	25,490	9,698	15,791	器具及び備品	6,266	2,193	4,073	合計	31,757	11,892	19,864	1年内	5,347千円	1年超	15,382千円	合計	20,729千円	支払リース料	6,157千円	減価償却費相当額	5,257千円	支払利息相当額	1,088千円
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																						
車両運搬具	25,490	5,694	19,795																																																						
器具及び備品	10,076	3,314	6,762																																																						
合計	35,566	9,008	26,558																																																						
1年内	5,715千円																																																								
1年超	21,556千円																																																								
合計	27,271千円																																																								
支払リース料	6,492千円																																																								
減価償却費相当額	5,578千円																																																								
支払利息相当額	1,351千円																																																								
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																						
車両運搬具	25,490	9,698	15,791																																																						
器具及び備品	6,266	2,193	4,073																																																						
合計	31,757	11,892	19,864																																																						
1年内	5,347千円																																																								
1年超	15,382千円																																																								
合計	20,729千円																																																								
支払リース料	6,157千円																																																								
減価償却費相当額	5,257千円																																																								
支払利息相当額	1,088千円																																																								

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>																
<p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 該当事項はありません。</p> <hr style="width: 30%; margin-left: 0;"/>	<p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引(借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">50,206千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">363,998千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">414,204千円</td> </tr> </table> <p>3. オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">52,655千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">381,754千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">434,409千円</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	50,206千円	1年超	363,998千円	合計	414,204千円	未経過リース料		1年内	52,655千円	1年超	381,754千円	合計	434,409千円
未経過リース料																	
1年内	50,206千円																
1年超	363,998千円																
合計	414,204千円																
未経過リース料																	
1年内	52,655千円																
1年超	381,754千円																
合計	434,409千円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年ストック・オプション①	平成18年ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名、当社社外協力者1社	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員14名、当社採用内定者1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 2,650株	普通株式 350株
付与日	平成18年3月10日	平成18年10月13日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	付与日(平成18年10月13日)以降権利確定日(平成20年2月29日)まで継続して在籍していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	自 平成18年10月13日 至 平成20年2月29日
権利行使期間	自 平成18年3月10日 至 平成28年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成28年2月29日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

① スtock・オプションの数

	平成18年ストック・オプション①	平成18年ストック・オプション②
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	—	350
付与	—	—
失効	—	25
権利確定	—	325
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	2,650	—
権利確定	—	325
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	2,650	325

② 単価情報

	平成18年ストック・オプション①	平成18年ストック・オプション②
権利行使価格 (円)	150,000	150,000
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

上記、ストック・オプション付与時は当社株式は非上場であるため、上記ストック・オプションに係る評価単価の見積りは、株式の評価額を純資産価額方式及び類似業種比準価額方式及びP E R方式の折衷法により算定した上で、ストック・オプションの本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. ストック・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18年ストック・オプション①	平成18年ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名、当社社外協力者1社	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員14名、当社採用内定者1名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 2,650株	普通株式 350株
付与日	平成18年3月10日	平成18年10月13日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	付与日（平成18年10月13日）以降権利確定日（平成20年2月29日）まで継続して在籍していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	自 平成18年10月13日 至 平成20年2月29日
権利行使期間	自 平成18年3月10日 至 平成28年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成28年2月29日

（注） 株式数に換算して記載しております。

- (2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成21年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

- ① ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション①	平成18年ストック・オプション②
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	—	—
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	2,650	325
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	200	90
未行使残	2,450	235

② 単価情報

	平成18年ストック・オプション①	平成18年ストック・オプション②
権利行使価格 (円)	150,000	150,000
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

上記、ストック・オプション付与時は当社株式は非上場であるため、上記ストック・オプションに係る評価単価の見積りは、株式の評価額を純資産価額方式及び類似業種比準価額方式及びP E R方式の折衷法により算定した上で、ストック・オプションの本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。

4. ス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。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	不動産 ソリューション事業 (千円)	デベロッパー・エージェ ント事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	7,639,010	448,990	221,359	8,309,360	—	8,309,360
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,639,010	448,990	221,359	8,309,360	—	8,309,360
営業費用	6,111,839	391,631	37,680	6,541,151	734,979	7,276,131
営業利益 (又は営業損失)	1,527,170	57,359	183,678	1,768,209	△734,979	1,033,229
II 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	16,387,492	772,428	282,110	17,442,030	△379,980	17,062,050
減価償却費	—	—	48	48	6,587	6,636
資本的支出	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主な事業内容

不動産ソリューション事業・・・不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業

デベロッパー・エージェント事業・・・企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業

その他事業・・・賃貸借事業、コンサルティング事業

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用 (734,979千円) の主なものは、親会社本社の管理部門に係る費用であります。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	不動産ソリューション事業 (千円)	デベロッパー・エージェント事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	10,664,093	410,037	127,151	11,201,281	—	11,201,281
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,664,093	410,037	127,151	11,201,281	—	11,201,281
営業費用	10,509,425	299,658	27,755	10,836,839	773,904	11,610,743
営業利益(又は営業損失)	154,668	110,378	99,395	364,442	△773,904	△409,461
II 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	10,034,131	363,498	24,158	10,421,788	362,707	10,784,496
減価償却費	—	—	—	—	12,185	12,185
資本的支出	—	—	—	—	73,611	73,611

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各区分の主な事業内容

不動産ソリューション事業・・・不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業

デベロッパー・エージェント事業・・・企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業

その他事業・・・賃貸借事業、コンサルティング事業

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(773,904千円)の主なものは、親会社本社の管理部門に係る費用であります。

4. 会計方針の変更

① (販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より支払利息を期間費用として処理しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益は、23,038千円増加しております。

② (販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度よりテナントから発生する賃貸料収入は、営業外収益から売上高に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の売上高が59,127千円増加し、営業利益が同額増加しております。

③ (重要な減価償却資産の減価償却の方法の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より「デベロッパー・エージェント事業」及び「その他事業」の賃貸事業用の建物等の減価償却方法は、定率法から定額法に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業利益の影響額は軽微であります。

④ (控除対象外消費税等の会計処理の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より控除対象外消費税等は、営業外費用から販売費及び一般管理費に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「全社」の営業損失は、30,510千円増加しております。

⑤ (棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益

は、417,342千円減少しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

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

c. 海外売上高

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(開示の省略)

関連当事者情報、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、企業結合との取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	108,689.60円	1株当たり純資産額	22,138.22円
1株当たり当期純利益金額	47,982.79円	1株当たり当期純損失金額	82,593.01円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	47,570.45円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 については、1株当たり当期純損失であり、また、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

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

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	498,205	△917,195
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又は当期純損失 (△)(千円)	498,205	△917,195
期中平均株式数(株)	10,383	11,105
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(株)	90	—
(うち新株予約権)	(90)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	792,686	368,252
営業未収入金	16,256	53,923
販売用不動産	※1, ※5 12,041,211	※1 3,476,166
前渡金	859,443	117,413
前払費用	312,656	196,752
短期貸付金	—	※2 118,000
預け金	9,047	260
繰延税金資産	53,088	—
未収入金	890	※2 19
その他	100	※2 2,264
貸倒引当金	—	△5,537
流動資産合計	14,085,380	4,327,515
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※1 54,469	62,792
構築物(純額)	57	—
車両運搬具(純額)	2,145	719
工具、器具及び備品(純額)	9,187	13,663
土地	※1 23,565	11,166
リース資産(純額)	—	18,006
有形固定資産合計	※4 89,425	※4 106,347
無形固定資産		
商標権	108	58
その他	0	300
無形固定資産合計	108	358
投資その他の資産		
投資有価証券	71,088	2,857
関係会社株式	104,000	※1 114,000
出資金	6,671	6,671
敷金及び保証金	633,754	138,991
投資不動産	※1 239,550	—
長期前払費用	80,849	68,217
繰延税金資産	321	—
その他	12,040	11,829
貸倒引当金	△325	△325
投資その他の資産合計	1,147,950	342,242
固定資産合計	1,237,484	448,948
資産合計	15,322,864	4,776,464

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	21,294	89,813
短期借入金	※1 2,412,500	※1 568,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,497,264	※1 3,257,603
1年内償還予定の社債	116,000	10,000
リース債務	—	4,164
未払金	51,896	2,892
未払費用	25,970	9,404
未払法人税等	443,026	2,271
未払消費税等	9,373	11,342
前受金	13,733	62,057
預り金	31,521	14,846
前受収益	28,165	※2 34,423
1年内返還予定の預り保証金	—	195,117
事務所移転費用引当金	50,000	—
流動負債合計	9,700,745	4,262,436
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	※1 3,307,140	※1 49,519
長期預り敷金保証金	1,096,602	171,549
リース債務	—	14,928
固定負債合計	4,413,743	235,997
負債合計	14,114,488	4,498,433
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金		
資本準備金	172,725	172,725
資本剰余金合計	172,725	172,725
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	841,833	△88,974
利益剰余金合計	841,833	△88,974
株主資本合計	1,208,838	278,030
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△462	—
評価・換算差額等合計	△462	—
純資産合計	1,208,376	278,030
負債純資産合計	15,322,864	4,776,464

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高		
不動産ソリューション事業収益	7,639,010	※1 14,955,566
デベロッパー・エージェント事業収益	448,990	410,037
その他の事業収益	221,359	127,151
売上高合計	8,309,360	15,492,754
売上原価		
不動産ソリューション事業原価	6,110,320	※2 14,771,786
デベロッパー・エージェント事業原価	366,509	299,658
その他の事業原価	37,509	23,355
売上原価合計	6,514,339	15,094,800
売上総利益	1,795,020	397,954
販売費及び一般管理費		
役員報酬	166,566	234,553
給料及び手当	166,340	179,848
賞与	88,200	38,800
法定福利費	29,079	32,292
交際費	40,618	22,887
旅費及び交通費	34,326	30,565
賃借料	35,306	54,060
減価償却費	6,636	12,185
支払報酬	45,928	53,164
支払手数料	42,245	10,853
外注費	—	47,302
その他	104,340	91,337
販売費及び一般管理費合計	759,589	807,851
営業利益又は営業損失(△)	1,035,431	△409,897
営業外収益		
受取利息	982	※1 1,386
販売用不動産賃貸料	163,209	—
匿名組合投資利益	13,541	1,123
不動産賃貸料	—	74,999
保険解約返戻金	—	17,461
その他	5,563	※1 1,501
営業外収益合計	183,296	96,472

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業外費用		
支払利息	114,024	266,935
社債利息	3,536	1,899
株式公開費用	26,784	—
控除対象外消費税等	56,018	—
その他	13,098	2,466
営業外費用合計	213,463	271,301
経常利益又は経常損失 (△)	1,005,265	△584,726
特別利益		
投資有価証券売却益	10,815	—
投資不動産売却益	16,948	—
固定資産売却益	—	※3 36,060
事務所移転費用引当金戻入額	—	7,900
特別利益合計	27,763	43,960
特別損失		
事務所移転費用引当金繰入額	50,000	—
ゴルフ会員権評価損	6,050	—
社債償還損	181	—
投資有価証券償還損	—	62,724
売買契約解約損	—	236,744
その他	—	1,938
特別損失合計	56,231	301,407
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	976,797	△842,173
法人税、住民税及び事業税	517,935	1,835
法人税等調整額	△40,720	53,088
法人税等還付税額	—	△10,709
法人税等合計	477,214	44,214
当期純利益又は当期純損失 (△)	499,583	△886,388

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	82,680	194,280
当期変動額		
新株の発行	111,600	—
当期変動額合計	111,600	—
当期末残高	194,280	194,280
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	61,125	172,725
当期変動額		
新株の発行	111,600	—
当期変動額合計	111,600	—
当期末残高	172,725	172,725
資本剰余金合計		
前期末残高	61,125	172,725
当期変動額		
新株の発行	111,600	—
当期変動額合計	111,600	—
当期末残高	172,725	172,725
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	342,250	841,833
当期変動額		
剰余金の配当	—	△44,420
当期純利益又は当期純損失(△)	499,583	△886,388
当期変動額合計	499,583	△930,808
当期末残高	841,833	△88,974
利益剰余金合計		
前期末残高	342,250	841,833
当期変動額		
剰余金の配当	—	△44,420
当期純利益又は当期純損失(△)	499,583	△886,388
当期変動額合計	499,583	△930,808
当期末残高	841,833	△88,974
株主資本合計		
前期末残高	486,055	1,208,838
当期変動額		
新株の発行	223,200	—

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
剰余金の配当	—	△44,420
当期純利益又は当期純損失(△)	499,583	△886,388
当期変動額合計	722,783	△930,808
当期末残高	1,208,838	278,030
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	643	△462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,106	462
当期変動額合計	△1,106	462
当期末残高	△462	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	643	△462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,106	462
当期変動額合計	△1,106	462
当期末残高	△462	—
純資産合計		
前期末残高	486,698	1,208,376
当期変動額		
新株の発行	223,200	—
剰余金の配当	—	△44,420
当期純利益又は当期純損失(△)	499,583	△886,388
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,106	462
当期変動額合計	721,677	△930,345
当期末残高	1,208,376	278,030

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(損益計算書) —————	(損益計算書) 1. 前事業年度まで営業外収益の「販売用不動産賃貸料」に含めて表示しておりましたが、「不動産賃貸料」は、当事業年度において、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更「販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更」により、個別財務諸表も同様に変更しており、区分掲記しております。 なお、前事業年度末の「不動産賃貸料」は、99,999千円であります。
—————	2. 前事業年度において、特別利益の「投資不動産売却益」(当事業年度は31,769千円)として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当事業年度より「固定資産売却益」に含めて表示することになりました。

追加情報

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示方法) 当社は、第3四半期より、資本金が1億円超となり、外形標準課税制度が適用となりました。 このことにより、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税のうち付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。 この結果、販売費及び一般管理費が10,003千円増加し営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が、それぞれ同額減少しております。	—————

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																																		
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,771,553千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">23,962千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">12,399千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">239,550千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,047,465千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,543,500千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,430,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,270,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,243,500千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	11,771,553千円	建物	23,962千円	土地	12,399千円	投資不動産	239,550千円	計	12,047,465千円	短期借入金	1,543,500千円	1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円	長期借入金	3,270,000千円	計	11,243,500千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,476,166千円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式</td> <td style="text-align: right;">10,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,486,166千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">568,500千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,250,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,838,500千円</td> </tr> </table> <p>※2 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">118,000千円</td> </tr> <tr> <td>その他(立替金)</td> <td style="text-align: right;">466千円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td>前受収益</td> <td style="text-align: right;">210千円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新日本商業開発(株)</td> <td style="text-align: right;">1,377,000千円</td> </tr> <tr> <td>西日本商業開発(株)</td> <td style="text-align: right;">4,300,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,677,000千円</td> </tr> </table> <p>※4 有形固定資産の減価償却累計額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">24,816千円</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">23,619千円</td> </tr> </table> <p>※5 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>当事業年度中に、取得原価に算入した支払利息は、217,002千円であり、当事業年度末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、190,916千円であります。</p>	販売用不動産	3,476,166千円	関係会社株式	10,000千円	計	3,486,166千円	短期借入金	568,500千円	1年内返済予定の長期借入金	3,250,000千円	長期借入金	20,000千円	計	3,838,500千円	短期貸付金	118,000千円	その他(立替金)	466千円	未収入金	19千円	前受収益	210千円	新日本商業開発(株)	1,377,000千円	西日本商業開発(株)	4,300,000千円	計	5,677,000千円		24,816千円		23,619千円
販売用不動産	11,771,553千円																																																		
建物	23,962千円																																																		
土地	12,399千円																																																		
投資不動産	239,550千円																																																		
計	12,047,465千円																																																		
短期借入金	1,543,500千円																																																		
1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円																																																		
長期借入金	3,270,000千円																																																		
計	11,243,500千円																																																		
販売用不動産	3,476,166千円																																																		
関係会社株式	10,000千円																																																		
計	3,486,166千円																																																		
短期借入金	568,500千円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	3,250,000千円																																																		
長期借入金	20,000千円																																																		
計	3,838,500千円																																																		
短期貸付金	118,000千円																																																		
その他(立替金)	466千円																																																		
未収入金	19千円																																																		
前受収益	210千円																																																		
新日本商業開発(株)	1,377,000千円																																																		
西日本商業開発(株)	4,300,000千円																																																		
計	5,677,000千円																																																		
	24,816千円																																																		
	23,619千円																																																		

(損益計算書関係)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>								
<p style="text-align: center;">_____</p>	<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;">不動産ソリューション事業収益</td> <td style="text-align: right;">4,305,089千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(受取手数料)</td> <td style="text-align: right;">1,200千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> </table>	不動産ソリューション事業収益	4,305,089千円	その他(受取手数料)	1,200千円	受取利息	19千円		
不動産ソリューション事業収益	4,305,089千円								
その他(受取手数料)	1,200千円								
受取利息	19千円								
<p style="text-align: center;">_____</p>	<p>※2 期末たな卸高は、収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">417,342千円</p>								
<p style="text-align: center;">_____</p>	<p>※3 固定資産売却益の内容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;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">426千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地他</td> <td style="text-align: right;">3,864千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資不動産(土地)</td> <td style="text-align: right;">31,769千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,060千円</td> </tr> </table> <p>土地他は、建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、固定資産売却損益を通算して計上しております。</p>	車両運搬具	426千円	土地他	3,864千円	投資不動産(土地)	31,769千円	計	36,060千円
車両運搬具	426千円								
土地他	3,864千円								
投資不動産(土地)	31,769千円								
計	36,060千円								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項
該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項
該当事項はありません。

(開示の省略)

個別財務諸表に関する注記事項の貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書に関する注記事項等に関して、開示の必要性が大きいと考えましたので、記載しております。

なお、重要な会計方針、重要な会計方針の変更、リース取引、有価証券、税効果会計、1株当たり情報、重要な後発事象の取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

- ① 代表取締役の変動
該当事項はありません。
- ② その他の役員の変動
該当事項はありません。