

平成21年2月期 決算短信(非連結)

平成21年4月14日

上場取引所 名

上場会社名 株式会社 ゲオエステート

コード番号 3260 URL <http://www.geoestate.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 石川 英樹

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長

(氏名) 田端 勝彦

TEL 052-735-3306

定時株主総会開催予定日 平成21年5月28日

配当支払開始予定日

平成21年5月29日

有価証券報告書提出予定日 平成21年5月28日

(百万円未満切捨て)

1. 21年2月期の業績(平成20年3月1日～平成21年2月28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	%
21年2月期	9,897	97.1	624	2.0	454	3.5	259	13.3
20年2月期	5,020	35.3	612	147.9	439	96.9	229	74.0

	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2月期	173.62	173.00	17.9	4.6	6.3
20年2月期	201.35	—	20.8	5.3	12.2

(参考) 持分法投資損益 21年2月期 一百万円 20年2月期 一百万円

(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	百万円	%	円 銭
21年2月期	11,470	1,616	14.1	1,065.12
20年2月期	8,257	1,286	15.6	1,055.90

(参考) 自己資本 21年2月期 1,616百万円 20年2月期 1,286百万円

(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
21年2月期	△0	△3	423	768
20年2月期	△839	△91	183	348

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
	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2月期	—	—	—	57.00	57.00	69	28.3	5.4
21年2月期	—	30.00	—	30.00	60.00	91	34.6	6.3
22年2月期 (予想)	—	10.00	—	10.00	20.00		34.0	

(注) 21年2月期第2四半期および期末配当金には、それぞれ5円00銭の株式上場記念配当が含まれております。

3. 22年2月期の業績予想(平成21年3月1日～平成22年2月28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	2,537	△22.6	114	△55.1	40	△76.4	23	△73.7	15.73
通期	5,000	△49.5	296	△52.6	150	△70.0	89	△65.6	58.83

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 無
- ② ①以外の変更 無

(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) 21年2月期 1,518,000株 20年2月期 1,218,000株
- ② 期末自己株式数 21年2月期 61株 20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、37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

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およ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。

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、米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機に加え、急激な円高や原油価格の乱高下等により企業収益が大幅に減少し、先行き不安に伴う消費の低迷が景気後退を一段と加速させ極めて厳しい状況となりました。

不動産業界におきましては、消費者の購買意欲の低下により不動産の買い控え傾向が強まるとともに、金融機関の不動産取引に対する融資審査の厳格化により、資金繰りの悪化した新興・中堅不動産企業の経営破綻が相次ぐなど、さらに悪化の様相を呈してまいりました。

このような状況のもと、当社はデベロップメント事業として自社開発マンションおよび宅地開発等277戸、リセール事業として再販マンションおよび宅地等76戸を販売・引渡し、さらにインベストメント事業として8件の決済を行いました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高9,897,431千円(前事業年度比97.1%増)、営業利益624,365千円(前事業年度比2.0%増)、経常利益454,831千円(前事業年度比3.5%増)、当期純利益259,973千円(前事業年度比13.3%増)となりました。

(次期の見通し)

今後のわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や企業収益の悪化等の影響により、当面厳しい状況が続くものと思われます。

不動産業界におきましては、引き続き消費者の買い控え傾向は継続し、需給ギャップの解消に向けた価格調整が進む一方で、需要の低迷や資金調達難を背景とした不動産業者の物件供給が減少し、市場の低迷は長期化するものと予想されます。

このような情勢のもと当社は、当面デベロップメント事業を抑制し、リセール事業に注力してまいります。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1,575百万円(前事業年度比80.3%減)、リセール事業売上高3,417百万円(前事業年度比83.3%増)等を見込み、これにより次期業績予想は、売上高5,000百万円、営業利益296百万円、経常利益150百万円、当期純利益89百万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3,318,992千円増加の11,073,685千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の増加1,748,600千円および仕掛販売用不動産の増加1,484,706千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105,532千円減少の397,208千円となりました。主な要因としましては、インベストメント事業に係る投資資金の回収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6,684,970千円増加の9,844,716千円となりました。主な要因としましては、支払手形が2,490,200千円、短期借入金が1,361,488千円、1年内返済予定長期借入金が2,800,000千円、それぞれ増加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3,802,209千円減少の9,394千円となりました。主な要因としましては、長期借入金が1年内返済予定長期借入金に振替り、3,800,000千円減少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330,698千円増加の1,616,783千円となりました。主な要因としましては、株式上場により資本金が179,400千円増加したこと、ならびに利益剰余金が145,009千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768,310千円となりました。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445千円であります。これは主に物件取得等による資金の減少3,276,398千円、支払手形の発行2,490,200千円、および税引前当期純利益438,166千円等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3,209千円であります。これは主に敷金・保証金の増加106,439千円および減少103,250千円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423,769千円であります。これは長期借入金および短期借入金の借入・返済による資金の純増額361,488千円、株式の発行による収入176,957千円、および配当金の支払による資金の減少114,637千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

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継続的な配当実施を基本方針とし、業績に応じた柔軟な利益還元策として「当期純利益の30%配当」を実施してまいります。

平成21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50円とし、さらに当社が平成20年3月に名古屋証券取引所セントレックス市場に上場した記念配当として1株当たり10円を加え、年間60円を予定しております。既に中間期は30円（うち記念配当5円）の配当を実施しておりますので、期末も同額の30円（うち記念配当5円）を配当する予定であります。

平成22年2月期は、30%配当の基本方針に基づき1株当たり20円を予定しております。

なお、配当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、「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（免許証番号：国土交通大臣(1)第7782号）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法については、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まいります。

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4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12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すが、管理体制の構築が順調に進まなかった場合は、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。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、工事中後においても、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ます。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が定める「性能保証住宅設計施工基準」に基づく現場検査に合格し、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）による保証がなされます。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。当該グループでは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。

(株)ゲオ	メディア事業	(株)ゲオイエス	(株)ゲオリークル	(株)ゲオグローバル
		(株)ゲオナイン	(株)ゲオエブリ	(株)ゲオフロンティア
		(株)ゲオシティ	(株)ゲオステーション	(株)ゲオアクティブ
		(株)イーネット・フロンティア	(株)ゲオサプライ	(株)ぼすれん
		(株)リテールコム	ティール・アンド・ジー (注)	
	不動産事業	(株)ゲオエステート		
	アミューズメント事業	スガイ・エンタテインメント	(株)ゲオフロンティア	
	リサイクル事業	(株)フォー・ユー		
	その他事業	(株)ゲオフィットネス	(株)ゲオフロンティア	
		(株)アムス	(株)スパイキー	
		(株)ゲオウェブサービス	(株)アークコア (注)	

(注) 株式会社ティール・アンド・ジーおよび株式会社アークコアは、株式会社ゲオの持分法適用会社であります。

当社は株式会社ゲオの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、当該グループの方針によっては当社の事業及び業績が影響を受ける可能性があります。

また、当社と当該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37期（自平成20年3月1日 至平成21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	8,595,105	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67.2	兼任 4名	—	土地建物の販売	300,293	—	—
							—	販売用土地の購入	301,362	—	—
							商標権の使用	使用料	4,800	—	—

(注) 1. 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 グローバル	埼玉県 ふじみ 野市	50,000	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、 販売他	なし	なし	—	販売用土地の購入	91,761	—	—

(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

① 企業グループについて

当社は、株式会社ゲオの子会社として不動産事業を担っております。本書提出日現在、株式会社ゲオが占める当社株式の議決権被所有割合は67.2%であります。なお、ゲオグループの組織図は、「(4)事業等のリスク④関係会社について」に記載のとおりであります。

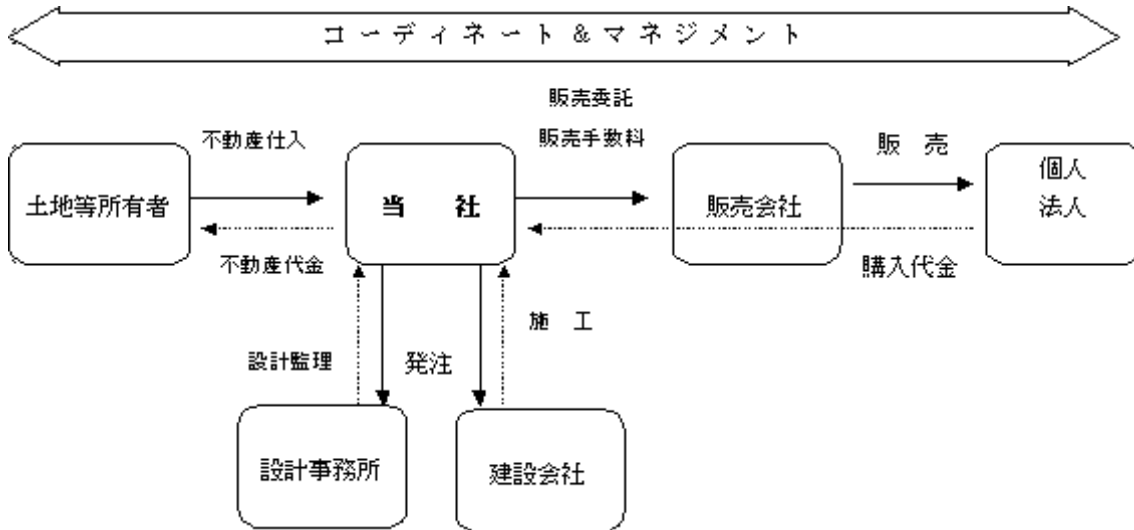
② 事業の系統について

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ます。

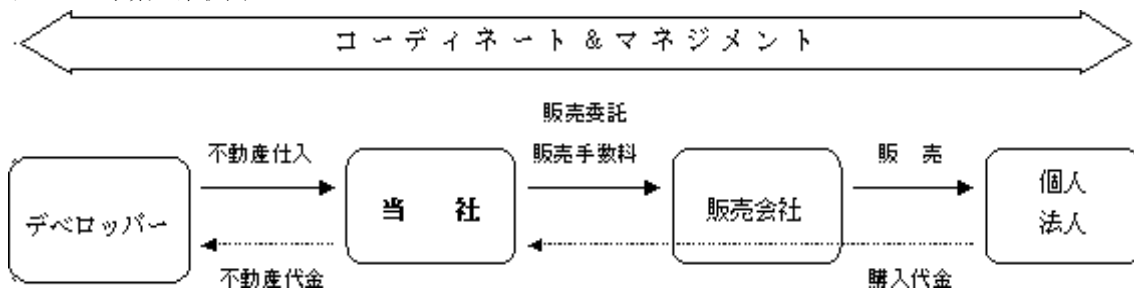
具体的には提携先や取引先等より入手する不動産情報を精査し、不動産価値の最大化を図るための企画立案、事業収支計画およびリスク分析を行ったうえで、事業収益の見込める開発用地や物件を購入し、事業化を進めています。また、事業の遂行に必要な設計、施工、販売などの業務を外部の信頼ある企業へ委託する方法をとっており、当社は事業遂行に適したパートナーの選定をはじめとする事業スキームのコーディネート、ならびに円滑な事業遂行を図るためのマネジメント業務を行っております。このように事業のコーディネート&マネジメント業務に特化することにより、経営の効率化を図るとともに市場のニーズに合致した商品提供を可能にしております。

当社は、事業のセグメントを有しておりませんが、事業形態で区分すると「デベロップメント事業」、「リセール事業」、「インベストメント事業」に区分されます。このうち売上構成比の高い「デベロップメント事業」および「リセール事業」における事業系統図の一例を示すと以下のとおりであります。

《デベロップメント事業の系統図》



《リセール事業の系統図》



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、適地最適な事業化・商品化を選択と集中をもって遂行し、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および投資期間（短期・中期・長期）のバランスを相互に勘案し、さらに各プロジェクトにおける一定の利益率基準を設け、事業化の是非を判断しております。

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て高い水準にありますが、財務体質の健全化を経営課題の一つと捉えており、自己資本比率25%を当面の目標としております。

(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およびさらに安定的な収益基盤を確保するため、ストック事業の着手・拡大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ので、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構築に注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産市場をとりまく環境は、世界的な金融危機を背景とした国内の企業業績や消費活動の急激な悪化の影響により、不動産取引における契約率の低下や販売期間の長期化とともに販売在庫の増加を招いており、先行き不透明感が一層高まってまいりました。

このような市場環境の下、当社は低迷する不動産業界の環境変化に柔軟に対応し、継続的かつ安定的な利益成長を実現すべく、時代のニーズに合致した事業の選択と集中、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うとともに、有利子負債の圧縮に努め、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・スキルアップに努め、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20年2月29日)		当事業年度 (平成21年2月28日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		348,197		768,310		
2. 受取手形		230,000		—		
3. 売掛金		—		153,142		
4. 販売用不動産	※2	499,554		2,248,155		
5. 仕掛販売用不動産	※2	6,239,983		7,724,689		
6. 前渡金		10,000		30,000		
7. 前払費用		385,819		32,479		
8. 繰延税金資産		11,314		24,608		
9. その他		29,824		92,299		
流動資産合計		7,754,692	93.9	11,073,685	96.6	
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物		6,530		43,315		
減価償却累計額		879	5,651	2,857	40,457	
2. 工具・器具及び備品		3,477		3,477		
減価償却累計額		1,275	2,201	2,008	1,468	
3. 土地			—		6,307	
有形固定資産合計			7,853		48,234	0.4
(2) 無形固定資産						
1. 商標権			1,969		1,696	
2. ソフトウェア			—		104	
3. その他			771		771	
無形固定資産合計			2,741		2,571	0.0
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券			423,581		5,100	
2. 出資金			17,500		303,318	
3. 長期前払費用			2,907		4,433	
4. 繰延税金資産			24,541		6,744	
5. その他			23,616		26,805	
投資その他の資産合計			492,147	6.0	346,402	3.0
固定資産合計			502,741	6.1	397,208	3.4
資産合計			8,257,434	100.0	11,470,894	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成20年2月29日)		当事業年度 (平成21年2月28日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形			—	2,490,200	
2. 工事未払金		41,763		123,218	
3. 短期借入金	※2	2,696,000		4,057,488	
4. 1年内返済予定長期借入金	※2	—		2,800,000	
5. 未払金		16,081		124,243	
6. 未払費用		15,792		18,179	
7. 未払法人税等		147,972		86,980	
8. 前受金		239,766		126,230	
9. 預り金		2,368		3,141	
10. その他		—		15,033	
流動負債合計		3,159,745	38.3	9,844,716	85.8
II 固定負債					
1. 長期借入金	※2	3,800,000		—	
2. その他		11,604		9,394	
固定負債合計		3,811,604	46.1	9,394	0.1
負債合計		6,971,350	84.4	9,854,111	85.9

区分	注記 番号	前事業年度 (平成20年2月29日)		当事業年度 (平成21年2月28日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			669,400	8.1	848,800	7.4
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	0.0
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		6,318			17,814	
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		300,000			300,000	
繰越利益剰余金		311,813			445,326	
利益剰余金合計			618,131	7.5	763,141	6.7
4. 自己株式			—		△38	
株主資本合計			1,292,331	15.7	1,616,702	14.1
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	80	0.0
評価・換算差額等合計			△6,247	△0.1	80	0.0
純資産合計			1,286,084	15.6	1,616,783	14.1
負債純資産合計			8,257,434	100.0	11,470,894	100.0

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)			当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高							
1. 不動産売上高	※1	5,016,207			9,881,900		
2. その他売上高		4,612	5,020,820	100.0	15,530	9,897,431	100.0
II 売上原価	※1		4,009,872	79.9		8,265,180	83.5
売上総利益			1,010,947	20.1		1,632,250	16.5
III 販売費及び一般管理費	※2		398,635	7.9		1,007,884	10.2
営業利益			612,312	12.2		624,365	6.3
IV 営業外収益							
1. 受取利息		2,522			2,119		
2. 受取配当金		150			—		
3. 解約違約金収入		2,170			3,960		
5. コンサルティング収入		30,000	34,842	0.7	—	6,079	0.1
V 営業外費用							
1. 支払利息		116,869			150,832		
2. 株式交付費		1,770			2,442		
3. 株式上場関連費用		9,777			8,436		
4. シンジケートローン手数料		79,164	207,581	4.1	13,903	175,614	1.8
経常利益			439,573	8.8		454,831	4.6
VI 特別利益							
1. 投資有価証券売却益		—	—		100	100	0.0
VII 特別損失							
1. 投資有価証券評価損		50,000	50,000	1.0	16,765	16,765	0.2
税引前当期純利益			389,573	7.8		438,166	4.4
法人税、住民税及び 事業税		187,863			178,007		
法人税等調整額		△27,833	160,030	3.2	184	178,192	1.8
当期純利益			229,543	4.6		259,973	2.6

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)		当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地原価		2,001,294	49.9	2,804,053	33.9
建物原価		1,996,515	49.8	5,342,056	64.7
その他		12,063	0.3	76,810	0.9
他勘定振替高	※1	—	—	42,260	0.5
合計		4,009,872	100.0	8,265,180	100.0

(注) ※1. 他勘定振替高は、販売用不動産評価損42,260千円であります。

2. 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		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	繰越利益 剰余金		
				別途積立金				
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

当事業年度 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	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				利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金			
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
事業年度中の変動額									
新株の発行	179,400						—		179,400
利益準備金の積立				11,496		△11,496	—		—
剰余金の配当						△114,964	△114,964		△114,964
当期純利益						259,973	259,973		259,973
自己株式の取得								△38	△38
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)	179,400	—	—	11,496	—	133,513	145,009	△38	324,371
平成21年2月28日残高 (千円)	848,800	4,800	4,800	17,814	300,000	445,326	763,141	△38	1,616,702

	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20年2月29日残高 (千円)	△6,247	△6,247	1,286,084
事業年度中の変動額			
新株の発行			179,400
利益準備金の積立			—
剰余金の配当			△114,964
当期純利益			259,973
自己株式の取得			△38
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	6,327	6,327	6,327
事業年度中の変動額合計 (千円)	6,327	6,327	330,698
平成21年2月28日残高 (千円)	80	80	1,616,783

(4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		389,573	438,166
減価償却費		1,930	3,235
受取利息及び受取配当金		△2,672	△2,119
支払利息		116,869	150,832
株式交付費		1,770	2,442
投資有価証券売却益		—	△100
投資有価証券評価損		50,000	16,765
売上債権の増減額 (△増加額)		△191,300	76,857
たな卸資産の増減額 (△増加額)		△2,849,351	△3,276,398
匿名組合出資金の増減額 (△増加額)		1,987,638	412,361
出資金の増減額 (△増加額)		△17,500	△285,818
前渡金の増減額 (△増加額)		△10,000	△20,000
前払費用の増減額 (△増加額)		△214,889	355,171
支払手形の増減額 (△減少額)		—	2,490,200
工事未払金の増減額 (△減少額)		△61,261	81,455
未払金の増減額 (△減少額)		5,814	107,835
未払費用の増減額 (△減少額)		712	2,065
前受金の増減額 (△減少額)		85,500	△113,536
役員賞与の支払額		△4,000	—
その他		41,978	△50,911
小計		△669,187	388,502
利息及び配当金の受取額		2,672	2,119
利息の支払額		△104,713	△152,307
法人税等の支払額		△67,828	△238,761
営業活動によるキャッシュ・フロー		△839,056	△445

		前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (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	—
無形固定資産の取得による支出		—	△120
敷金・保証金の増加による支出		△11,191	△106,439
敷金・保証金の返還による収入		—	103,250
投資有価証券の取得による支出		△71,730	—
投資有価証券の売却による収入		—	100
投資活動によるキャッシュ・フロー		△91,106	△3,209
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		3,894,000	6,840,000
短期借入金の返済による支出		△6,998,000	△5,478,512
長期借入れによる収入		3,150,000	—
長期借入金の返済による支出		—	△1,000,000
株式の発行による収入		167,829	176,957
自己株式の取得による支出		—	△38
配当金の支払額		△30,180	△114,637
財務活動によるキャッシュ・フロー		183,649	423,769
IV 現金及び現金同等物の増減額 (△減少額)		△746,513	420,113
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,094,711	348,197
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	348,197	768,310

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)								
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のあるもの 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。</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 同左</p> <p>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。 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 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。</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。</p> <table border="0" data-bbox="523 1025 887 1093"> <tr> <td>建物</td> <td>10～15年</td> </tr> <tr> <td>工具・器具及び備品</td> <td>6～8年</td> </tr> </table> <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>	建物	10～15年	工具・器具及び備品	6～8年	<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。</p> <table border="0" data-bbox="1010 1025 1374 1093"> <tr> <td>建物</td> <td>10～39年</td> </tr> <tr> <td>工具・器具及び備品</td> <td>4～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェア 自社における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。 上記以外の無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	建物	10～39年	工具・器具及び備品	4～8年
建物	10～15年									
工具・器具及び備品	6～8年									
建物	10～39年									
工具・器具及び備品	4～8年									
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しております。</p>	<p>(1) 株式交付費 同左</p>								
5. 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>								

項目	前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。	同左
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式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>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</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。 なお、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19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
<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20年2月29日)	当事業年度 (平成21年2月28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行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>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>	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	<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3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。</p> <p>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;">3,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">500,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額	3,500,000千円	借入実行残高	3,000,000千円	差引額	500,000千円				
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																
当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額	3,500,000千円																
借入実行残高	3,000,000千円																
差引額	500,000千円																
<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>	仕掛販売用不動産	2,872,953千円	長期借入金	2,800,000千円	<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%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">999,003千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,105,148千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,104,152千円</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%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,057,488千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,857,488千円</td> </tr> </table> <p>上記担保資産のうち、仕掛販売用不動産3,307,166千円を他社の銀行借入金の物上保証に供しております。</p>	販売用不動産	999,003千円	仕掛販売用不動産	4,105,148千円	合計	5,104,152千円	短期借入金	2,057,488千円	1年内返済予定長期借入金	2,800,000千円	合計	4,857,488千円
仕掛販売用不動産	2,872,953千円																
長期借入金	2,800,000千円																
販売用不動産	999,003千円																
仕掛販売用不動産	4,105,148千円																
合計	5,104,152千円																
短期借入金	2,057,488千円																
1年内返済予定長期借入金	2,800,000千円																
合計	4,857,488千円																
<p>3 財務上の特約</p> <p>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>	<p>3 財務上の特約</p> <p>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3,800,000千円）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>																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28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	<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;">300,293千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社からの仕入高</td> <td style="text-align: right;">393,123千円</td> </tr> </table> <p>※2 販売費に属する費用のおおよその割合は70%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は30%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;">302,910千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">401,513千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">58,080千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与</td> <td style="text-align: right;">78,780千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">2,598千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">15,544千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">消費税等</td> <td style="text-align: right;">27,407千円</td> </tr> </table>	関係会社への売上高	300,293千円	関係会社からの仕入高	393,123千円	販売手数料	302,910千円	広告宣伝費	401,513千円	役員報酬	58,080千円	給与	78,780千円	減価償却費	2,598千円	租税公課	15,544千円	消費税等	27,407千円
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																																						
関係会社への売上高	300,293千円																																						
関係会社からの仕入高	393,123千円																																						
販売手数料	302,910千円																																						
広告宣伝費	401,513千円																																						
役員報酬	58,080千円																																						
給与	78,780千円																																						
減価償却費	2,598千円																																						
租税公課	15,544千円																																						
消費税等	27,407千円																																						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (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

当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21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	1,218,000	300,000	—	1,518,000
合計	1,218,000	300,000	—	1,518,000
自己株式				
普通株式	—	61	—	61
合計	—	61	—	61

(注) 発行済株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成20年 3 月26日 公募増資による新株発行 300,000株

自己株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成20年 5 月30日 単元未満株式の買取りによる増加 61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	—	—	—	—	—	—

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20年 5 月26日 定時株主総会	普通株式	69,426	57	平成20年 2 月29日	平成20年 5 月27日
平成20年10月14日 取締役会	普通株式	45,538	30	平成20年 8 月31日	平成20年 11月11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21年 5 月28日 定時株主総会予定	普通株式	45,538	利益剰余金	30	平成21年 2 月28日	平成21年 5 月29日

(注) 平成21年 5 月28日開催の定時株主総会において議案として付議する予定であります。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)								
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成20年 2 月29日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">348,197千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">348,197千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	348,197千円	現金及び現金同等物	348,197千円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成21年 2 月28日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">768,310千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">768,310千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	768,310千円	現金及び現金同等物	768,310千円
現金及び預金勘定	348,197千円								
現金及び現金同等物	348,197千円								
現金及び預金勘定	768,310千円								
現金及び現金同等物	768,310千円								
2 —	<p>2 重要な非資金取引の内容</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産から有形固定資産への振替額</p> <p style="text-align: right;">43,092千円</p>								

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
<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</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p>	<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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

(有価証券関係)

前事業年度 (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	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	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。

当事業年度 (平成21年2月28日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	4,965	5,100	135
合計	4,965	5,100	135

(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ある株式について16,765千円減損処理を行っております。

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)

売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
100	100	—

（デリバティブ取引関係）

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成20年3月1日 至 平成21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。

（退職給付関係）

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成20年3月1日 至 平成21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。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29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	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。

また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる自社の株式価値は、配当還元法及び純資産価値法に基づいて算出しております。

なお、当事業年度末における本源的価値はゼロとなり、ストック・オプションの公正な評価単価もゼロと算定しております。

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。

当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28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	—	106,000
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	106,000
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前事業年度末	70,000	—
権利確定	—	106,000
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	70,000	106,000

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・オプションの権利確定数の見積り方法

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。

3. 事業年度末における本源的価値の合計額等

	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
事業年度末における本源的価値の合計額 (千円)	—	—
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 (千円)	—	—

(注) 当社は、平成20年3月27日に名古屋証券取引所セントレックス市場に上場いたしましたので、当事業年度末における本源的価値は、期末日の株価に基づいて算定しております。

(関連当事者との取引)

前事業年度 (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	(株)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	(株)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。

当事業年度 (自平成20年 3 月 1 日 至平成21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	(株)ゲオ	愛知県 春日井市	8,595,105	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 67.2	兼任 4名	—	土地建物の 販売	300,293	—	—
							—	販売用土地 の購入	301,362	—	—
							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	(株)ゲオ グローバル	埼玉県 ふじみ野市	50,000	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、 販売他	なし	なし	—	販売用土地 の購入	91,761	—	—

(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19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)		当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	
1 株当たり純資産額	1,055.90円	1 株当たり純資産額	1,065.12円
1 株当たり当期純利益金額	201.35円	1 株当たり当期純利益金額	173.62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、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。		潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額 173.00円	

(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19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当期純利益 (千円)	229,543	259,973
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	229,543	259,973
期中平均株式数 (株)	1,140,032	1,497,406
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額 (千円)		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	—	5,305
(うち新株予約権)	—	(5,305)
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 1 種類 (新株予約権の数 1,060個)。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
<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おります。</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。</p> <p>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) 増資資金の使用用途 借入金の返済に充当</p>	—

5. 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
退任予定取締役
取締役 清水松生
- ③ 退任予定日
平成21年 5 月 28 日

(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部門別に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20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月 28 日)	前年同期比 (%)
デベロップメント事業 (千円)	8,012,456	238.2
リセール事業 (千円)	1,864,658	119.2
インベストメント事業 (千円)	9,104	10.1
その他 (千円)	11,212	363.5
合計 (千円)	9,897,431	197.1

(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19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月 29 日		当事業年度 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月 28 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。