



平成23年6月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成23年8月11日
大

上場会社名 株式会社アーバネットコーポレーション 上場取引所
コード番号 3242 URL <http://www.urbanet.jp/>
代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)服部 信治
問合せ先責任者 (役職名)取締役常務執行役員管 (氏名)鳥居 清二 TEL03(3512)5005
理本部ジェネラルマネージャー
定時株主総会開催予定日 平成23年9月22日 配当支払開始予定日 平成23年9月26日
有価証券報告書提出予定日 平成23年9月26日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成23年6月期の業績（平成22年7月1日～平成23年6月30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	%
23年6月期	5,026	△52.5	236	12.5	132	33.6	127	30.4
22年6月期	10,592	12.8	210	—	98	—	97	—

	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	%	%	%
23年6月期	2,996 81	2,968 10	12.7	3.1	4.7
22年6月期	2,478 00	2,442 62	11.6	1.6	2.0

（参考） 持分法投資損益 23年6月期 一百万円 22年6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
23年6月期	4,707	1,034	21.8	24,190 33
22年6月期	3,816	966	25.2	22,693 52

（参考） 自己資本 23年6月期 1,026百万円 22年6月期 963百万円

（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
23年6月期	△1,176	△49	745	911
22年6月期	3,635	28	△3,279	1,391

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	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	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年6月期	—	0 00	—	1,500 00	1,500 00	63	60.5	4.6
23年6月期	—	0 00	—	1,500 00	1,500 00	63	50.1	6.4
24年6月期(予想)	—	0 00	—	1,500 00	1,500 00		23.6	

3. 平成24年6月期の業績予想（平成23年7月1日～平成24年6月30日）

（％表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	1,100	△1.4	△240	△3.9	△235	△22.7	△235	△23.8	△5,535 40
通 期	6,100	21.4	365	54.1	270	104.4	270	112.2	6,359 82

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
- ② ①以外の変更 : 無

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

23年6月期	44,286株	22年6月期	44,286株
23年6月期	1,832株	22年6月期	1,832株
23年6月期	42,454株	22年6月期	39,376株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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条件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、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。
- ・当社は、平成23年8月12日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（音声）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	7
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	11
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	13
(1) 会社の経営の基本方針	13
(2) 目標とする経営指標	13
(3) 中長期的な会社の経営戦略	13
(4) 会社の対処すべき課題	13
(5) その他、会社の経営上重要な事項	14
4. 財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 株主資本等変動計算書	19
(4) キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 継続企業の前提に関する注記	23
(6) 重要な会計方針	24
(7) 重要な会計方針の変更	26
(8) 財務諸表に関する注記事項	27
(貸借対照表関係)	27
(損益計算書関係)	27
(株主資本等変動計算書関係)	28
(キャッシュ・フロー計算書関係)	30
(リース取引関係)	30
(金融商品関係)	31
(関連当事者情報)	35
(税効果会計関係)	36
(ストック・オプション等関係)	37
(賃貸等不動産関係)	43
(セグメント情報等)	44
(1株当たり情報)	45
(重要な後発事象)	46
5. その他	47
(1) 役員の異動	47

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、ユーロ圏の安定化と米国経済の復調等により、緩やかなデフレ基調と継続する円高・株安の中においても企業業績の改善による設備投資の復調等、景気回復の兆しが見えておりましたが、本年3月11日に発生いたしました東日本大震災とそれに伴う福島第一原子力発電所事故により、一転して厳しい環境となりました。失業率の大幅な増加と個人消費や生産活動の急激な落ち込みと、全国の原子力発電量の減少による電力供給の継続的な不足というリスク要因が残る中、長引く政治混迷もあり、日本経済は一段と不透明さを増しております。

当社の事業領域であります不動産業界におきましては、住宅ローン減税や贈与税の非課税枠の拡充及び住宅版エコポイント制度等政府の住宅取得促進政策が奏功し、比較的堅調な動きが続いておりました。しかしながら、東日本大震災後に冷え込んだ消費者心理は好転しておらず、雇用環境が回復しない中、不動産業界各社に対する金融機関の融資厳格化も依然として続いており、本格的な回復は秋以降になるとの見方が強くなっております。

このような事業環境にありまして、当社は前々事業年度(平成21年6月期)に立案したリスタート計画を着々と推進し、当事業年度には、着工凍結物件を前事業年度(平成22年6月期)に再着工した分譲用コンパクトマンション『アジュールコフレ三軒茶屋』・『アジュールコフレ渋谷神泉』を竣工し、『アジュールコフレ渋谷神泉』の5戸を除いて売上計上いたしました。

一方、リスタート計画の最終目的である金融機関からの新規開発融資につきましても、前事業年度の下期より2行、当事業年度には6行3社からの新規開発融資をいただきました。これらの新規融資による開発物件のうち、投資用ワンルームマンション『グランドコンシェルジュ白金高輪アジュールコート』、分譲用ファミリーマンション『グランアジュール大倉山』はいずれも当事業年度中に全戸完売しております。

また、来事業年度(平成24年6月期)以降の売上計上予定物件として、投資用ワンルームマンション「代々木PJ」・「両国ⅡPJ」・「馬込PJ」・「方南町PJ」・「馬込ⅡPJ」・「千鳥町ⅡPJ」の6物件並びに分譲用ファミリーマンション「大島PJ」・「大森ⅡPJ」の2物件、計8物件の開発用地を購入しております。

次に、当社における東日本大震災の影響についてご説明いたします。

人的被害につきましては、幸いなことに当社役職員並びに家族に一切ございませんでした。また、当社開発物件につきましても、当社業績に影響を与えるような損傷はなく、すべて軽微なものであります。間接的な影響といたしましては、分譲活動を震災発生より5月上旬まで自粛いたしましたことから、前述いたしましたとおり『アジュールコフレ渋谷神泉』において5戸が当事業年度計上できなかったことであります。

今後の影響につきましては、消費マインドの回復・供給電力状況等の不透明な部分は多々ございますが、現在のところは認識しているものはございません。

このように、当社は、既存開発用不動産の開発・売却を進めると共に、今後の不動産開発販売事業のための新規開発用地の取得を実施してまいりました結果、当事業年度における業績は、売上高は5,026百万円(前期比52.5%減)と前事業年度に比べて大幅に減少したものの、リーマンショック後の新規開発物件が増加したことによる利益率の向上と固定費の削減により、営業利益236百万円(前期比12.5%増)、経常利益132百万円(前期比33.6%増)、当期純利益127百万円(前期比30.4%増)といずれも前事業年度に比べて黒字額を増加させることができました。

各事業内容別の業績は以下のとおりであります。なお、当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、不動産事業内容別に記載しております。

(不動産開発販売)

分譲用ファミリーマンション並びにコンパクトマンション3棟(76戸)及び投資用ワンルームマンション1棟(36戸)のほか、共同事業(菊川PJ)の地位譲渡を合わせて、売上高4,168百万円(前期比46.3%減)となりました。

また、設計・施工監理等の業務受託4件により売上高は7百万円(前期比23.6%減)となり、それらの関連業務を合わせた不動産開発販売の売上高合計は4,192百万円(前期比46.2%減)となりました。

(不動産仕入販売)

前事業年度より継続しております新築残戸ファミリーマンション等の買取再販による2物件(23戸)の販売及び中古ファミリーマンションの買取再販による8物件(8戸)のエンドユーザー向け販売及びそれらの関連業務により、不動産仕入販売の売上高合計は772百万円(前期比71.6%減)となりました。

(その他)

不動産賃貸業等により、その他の売上高合計は61百万円(前期比20.7%減)となりました。

(次期の業績見通し)

次期事業年度につきましては、東日本大震災の発生とそれに伴う福島第一原子力発電所事故を発端とした原子力による発電への不安、改善されない円高と政治混迷等、経済活動の低迷や消費マインドの後退及び生産拠点の空洞化等、日本経済を取り巻く環境は厳しく、景気の先行き不透明感を払拭できない状況が続くものと思われまます。また、いったんは回復した米国経済も累積する財政赤字や伸び悩む住宅価格等から不透明感を強めており、ユーロ圏内の不協和音や政治的混迷を深める中東諸国や投機資金の流入により高騰を続ける食料価格並びに原油価格等を背景に、日本経済に大きな影響を及ぼす世界経済環境は、多くの下振れ要因を内在しております。

当社が属する不動産業界に関しましては、徐々に回復基調にはあるものの、当社を含む新興・中堅不動産デベロッパーに対する金融機関の融資の厳格化は依然として続いており、引き続き厳しい環境であると思われまます。東日本大震災の影響による不動産市場全体における取引の停滞や資材・電力不足に起因する工事遅延や引渡し延期といったことも懸念されることから、本格的な回復には暫く時間を要するものと思われまます。

このような経済環境のもと、次期事業年度業績につきましては、現在着工しております5物件(投資用ワンルームマンション4棟、分譲用ファミリーマンション1棟)による売上計上に加え、リノベーション販売や投資用ワンルームマンションの買取再販(卸売)、建設会社との共同事業にも挑戦いたしてまいります。また、仲介・設計・企画等のフィービジネスも今後積極的に展開していくことで事業の多様化も図ってまいります。

当然ながら、経費削減・経営の合理化・効率化のための経営努力は今後とも継続強化してまいります。

これらの施策により、平成24年6月期の当社業績見通しにつきましては、売上高6,100百万円、営業利益365百万円、経常利益270百万円、当期純利益270百万円を見込んでおります。

※上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

当事業年度末の総資産残高は、前事業年度比890百万円増の4,707百万円となりました。

① 流動資産

当事業年度における流動資産は、主として新規開発物件の完成・販売開始に伴い販売用不動産が205百万円、新規開発用土地等の購入に伴い仕掛販売用不動産が1,092百万円それぞれ増加した一方、現金及び預金が新規開発用土地等の購入に伴い430百万円減少したことにより、前期比887百万円増の4,317百万円となりました。

② 固定資産

当事業年度における固定資産は、主として通常どおりの減価償却による減少がある一方、役員保険積立金等が増加したことにより、前期比2百万円増の389百万円となりました。

③ 流動負債

当事業年度における流動負債は、主として第3四半期会計期間において竣工した新規開発物件の増加等に伴い、買掛金が130百万円及び短期借入金が383百万円それぞれ増加した一方で、新規開発物件の完成・販売等に伴い、1年内返済予定の長期借入金が659百万円減少したことと未払消費税等が130百万円減少したことにより、前期比263百万円減の2,259百万円となりました。

④ 固定負債

当事業年度における固定負債は、主として新規開発融資による長期借入金的大幅な増加があったことにより、前期比1,085百万円増の1,412百万円となりました。

⑤ 純資産

当事業年度における純資産は、主として当期純利益を127百万円計上したことによる利益剰余金の増加があった一方、剰余金（その他利益剰余金）による配当等により前期比67百万円増の1,034百万円となりました。

当事業年度におけるキャッシュ・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）は、前期末比480百万円減の911百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により支出した資金は、1,176百万円（前期は3,635百万円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純利益を128百万円計上した一方で、たな卸資産が既存の不動産開発物件の竣工や新規の不動産開発用土地の取得等により1,311百万円と大幅に増加したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により支出した資金は、49百万円（前期は28百万円の獲得）となりました。これは主に、定期預金について払戻による収入34百万円を計上した一方で、預入による支出84百万円を計上したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により獲得した資金は、745百万円（前期は3,279百万円の支出）となりました。これは主に、不動産開発事業等に関する新規の長期借入金の増加による収入2,621百万円を計上した一方で、長期借入金の返済による支出2,194百万円を計上したことによるものであります。

（参考） キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成19年6月期	平成20年6月期	平成21年6月期	平成22年6月期	平成23年6月期
自己資本比率（％）	28.0	19.0	8.2	25.3	21.8
時価ベースの自己資本比率（％）	66.5	9.1	9.3	32.2	23.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（％）	—	—	205.4	65.7	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	18.1	41.1	—

（注）1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数により算出しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

4. 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を利用しています。

※平成19年6月期、平成20年6月期及び平成23年6月期の各期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。

(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、株主の皆様への利益還元がますます重要な経営課題の一つとなってきたことを強く認識いたす一方、事業の更なる拡大を継続するために、安定した財務体質を確立することに重点をおき、内部留保を積み上げることによって手元流動性を確保することの必要性も強く認識いたしております。

これらを総合判断しながら、当社は平成19年にジャスダック市場に上場以来、上場企業の責務として、可能な限り当社を支援いただいている株主の皆様への配当を優先させてまいりました。

当期においては前期に引き続き黒字決算を果たすことができましたので、本日開催いたしました臨時取締役会において、当初計画どおり、当期配当を1株につき1,500円とする決議をおこなっております。

次期の配当につきましても、株主の皆様への利益還元を最優先とした基本方針に基づき、1株当たり1,500円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

決算短信に記載した事業の状況、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のある事項には、以下のようなものがあります。なお、以下の記載は、当事業年度末において当社が判断したものであり、当社の事業等に関するリスク全てを網羅するものではありません。

① 経済情勢の変動について

当社の主要事業である不動産開発事業は、景気動向、金利動向、物件の需要動向、住宅税制等の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、需給悪化による販売価格の下落、住宅税制の変更・改廃等によって、販売先の需要動向が変化した場合には、当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の混迷並びに先行き不透明感により、ローン構築の不成立や顧客購入意欲の低下の可能性があり、当社販売価格を下げる必要があるなど、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 用地に係るリスクについて

a. 事業用地の取得について

当社では、東京23区を中心とした首都圏の駅から徒歩10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めています。他社との競合や価格の上昇等によって用地の取得が計画通りに行えない場合、当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 土壌汚染等によるリスクについて

当社は用地仕入れに際し、土壌汚染・地中埋設物・埋蔵文化財・産業廃棄物の地中廃棄物等によるコスト排除を明確にするため、売買契約においてこれらの費用を原則、売主負担としておりますが、想定外の土壌汚染問題等が発生した場合、処理費用が追加発生することにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 特定取引先との取引集中に係るリスクについて

a. 外注に係るリスクについて

当社は、平成23年6月期においても、建築工事の外注先として株式会社合田工務店への外注が集中しております。当社と外注先である建設会社との取引関係に急激な変化が生じた場合、もしくは外注先建設会社の不測の事態は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 販売先に係るリスクについて

当社は、平成23年6月期におけるマンション等の開発販売物件の21.2%を株式会社明和に販売しております。当社と同社は現在、継続的かつ安定的な取引関係にあり、今後も同社との取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、同社との取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、従来の主要取引先であったファンド等の撤退により、今後とも投資用ワンルームマンションの主たる販売先としては、ワンルーム販売会社を選択することになるものと思われます。販売先ワンルーム販売会社に不測の事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 販売リスクについて

a. 販売用不動産の販売可能性について

当社開発プロジェクトのうち、投資用ワンルームマンションにおいて、販売先の確定に時間がか

かった場合に、不動産市況の悪化等により販売可能性に問題が生じ、その結果、販売用不動産が滞留する可能性があります。

また、販売物件の多様化を図るため、従来からの当社の主力商品であります投資用ワンルームマンションのほかに、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションも手がけておりますが、最終実需顧客（エンドユーザー）向けの販売となるため、景気の悪化等により販売可能性に問題が生じ、その結果、販売用不動産が滞留する可能性があります。

b. 営業エリアについて

当社では、営業エリアを東京23区を中心とした首都圏とすることで、不動産需要の減少に対して相対的に影響を受けにくい地域で事業を行っておりますが、東京23区に自然災害やテロなどの不測の事態が発生した場合に当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 保有不動産の価格変動に係るリスクについて

当社は、販売用不動産並びに仕掛販売用不動産の資産を保有しております。そのため、当該資産の時価の変動に伴い、当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 借入金への依存について

a. 金利の上昇リスクについて

当社は、事業資金を金融機関からの借入により調達しており、当社の総資産額に占める有利子負債の割合は、平成22年6月期末62.6%、平成23年6月期末67.9%と高水準であります。したがって、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 調達のリスクについて

資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引、社債やワラントの発行の検討等、資金調達の円滑化、多様化に努めております。しかしながら、何らかの理由により資金調達に支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象または状況について

当社はリスタート計画に基づいて、融資を受けた当初時点の事業計画の抜本的な見直しを行ったため、資金融資元である金融機関に当初約定期限での返済履行が困難となったプロジェクト借入金について、当事業年度末までにそのほとんどの返済を完了いたしました。返済履行困難な商業用地1物件が依然として存在しております。したがって、当事業年度末においても、前事業年度末と同様に将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象または状況が発生していると認識しております。

当社はこのような状況に対応するため、金融機関と適時に情報交換を行うとともに必要に応じて事前に個別協議を行っており、販売期間等を考慮した返済期限延長の方向で、基本的な認識を得ております。

上記のとおり、当社は重要な疑義を生じさせるような事象または状況に対して必要と思われる対応を行っており、将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような不確実性はないものと判断しております。

⑧ 設計・建築工事に係るリスクについて

当社は、設計並びに建築工事等を設計事務所並びに建設会社等に発注しております。設計会社並び

に建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理をしておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社の開発物件の工事費用は、着手金及び上棟時支払金を除いた費用を建設会社が立て替えており、当初工事請負契約締結時には戸別決済の実施とともに竣工後3～4ヶ月後の期日における残金一括支払いとなっておりますが、販売会社の販売期間の長期化等の影響により、戸別決済による当初の支払期間内に販売が完了しない場合があります。この場合は、建設会社と個別協議を行い、戸別物件の販売完了時期に対応した決済条件の変更等の契約変更をしております。

⑨ 物件の引渡し時期に係るリスクについて

当社の不動産開発事業において、売上の計上は物件の引渡しによって行われます。このため、天候不順や自然災害などによる工期遅延などにより、引渡し時期が決算期を超えて遅延する場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 人材確保について

当社は、事業用地の仕入、完成したマンションの1棟での売却、設計、施工監理、自治体との調整及び近隣との調整など、専門的な知識、経験及び資格が要求されることから、人材の獲得、育成が重要であると認識しております。しかし、優秀な人材の確保、育成が計画通りに進行しない場合、もしくは人材の流出が大規模に発生した場合は、当社の今後の事業運営及び事業計画に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 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服部信治は、当社創業以前より不動産開発の業務に長い経験を持ち、創業以来、最高責任者として経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化の意思決定及び事業の推進に至るまで重要な役割を果たしております。当社では、コーポレートガバナンスに基づき、経営体制を整備し、各分野で人材育成、強化を行うことにより、同人に対する依存による経営リスクの軽減に努めておりますが、今後何らかの要因により取締役としての業務執行が困難となった場合には、当社業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 法的規制に係るリスクについて

当社の事業は、「建築士法」「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。当社は、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後何らかの理由により免許等の取消・更新・欠格による失効等の事象が発生した場合には、当社の業務遂行に影響を及ぼす可能性があります。

	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者	取消事由の有無
一級建築士事務所登録	平成24年9月10日	—	建築士法	都道府県知事	有
宅地建物取引業者免許	平成24年10月17日	—	宅地建物取引業法	都道府県知事	有
第2種金融商品取引業登録	—	—	金融商品取引法	関東財務局長	有

⑬ 構造計算書偽装問題に係る影響について

当社では、平成19年6月の建築基準法の改正に伴い、全プロジェクトにおいて建築確認申請の中で、構造設計事務所による構造計画書について建築確認検査機関並びに構造計算適合性判定機関によるダブルチェックを受けております。また、社団法人日本建築構造技術者協会会員の設計事務所作成

によるチェックシートを使用して、意匠事務所によるチェックも継続して行っております。

当社が開発した全物件について、いずれの物件も建物の構造上、建築基準法に定める耐震性能を疑わせるような特段の事項がないことを確認しておりますが、構造計算書の偽装のような、従来想定できない問題の発生により、業界全体が影響を受け、事態が沈静化するまでに長期間かかることで、風評被害などの予想できない損害が生じた場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 潜在株式について

当社は、当社の業績向上への意欲と士気を一層高めること及び経営への参加意識を高めることを目的として、当社役員および従業員を対象として新株予約権(以下「ストック・オプション」という)を付与しており、今後もストック・オプション制度を継続する方針であります。

現在付与しているストック・オプションに加えて、今後付与されるストック・オプションが行使された場合には、当社の1株当たりの株式の価値は希薄化する可能性があります。

また、ストック・オプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成23年6月30日現在の発行済株式総数44,286株に対してストック・オプションにより潜在株式数は4,630株となっております。

⑮ 訴訟等の可能性について

当社は、コンプライアンス委員会の設置並びに従業員への啓蒙活動等により、訴訟等の発生を回避する企業努力を行っております。その結果、本資料提出日現在において訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、今後当社が販売した物件における瑕疵の発生や建築に際しての騒音・電波障害・日照問題・景観変化等の近隣住民等からのクレームに起因する訴訟及び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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑯ その他について

当社は事業展開上様々なリスクがあることを認識し、それらを出来るだけ回避しあるいはそのリスクへの対策を十分に行うよう努めております。しかしながら、当社が事業遂行するに当たり、予想できぬ事態が発生した場合には、当社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

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

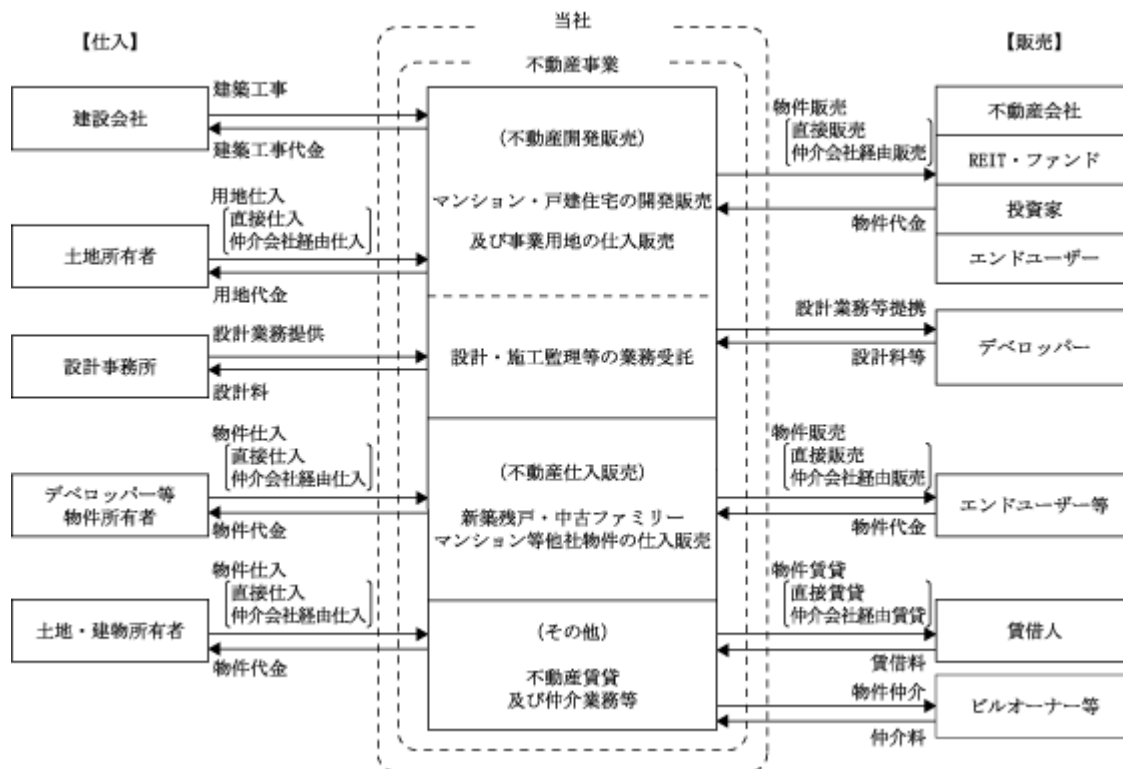
当社は、関係会社がないため、企業集団はありません。

(業務の内容)

当社は、設計事務所からスタートしたデベロッパーとして、デザイン性や芸術性を重視した「ものづくり」にこだわった投資用ワンルームマンションの開発、販売を主たる事業として取り組んでおります。

また、当事業年度は、従来からの投資用ワンルームマンションの他に、分譲用のファミリーマンションやDINKS向けのコンパクトマンションの開発、販売にも取り組んでおります。なお、前事業年度と同様に、他社が開発したファミリーマンション等の新築残戸物件の仕入販売や他社が開発したファミリーマンションの中古物件の仕入販売も行っております。

当社の事業系統図は、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、マンション・戸建住宅の企画、設計、施工監理、販売等の業務を通して、人々の安全で快適な暮らしの提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指しております。

顧客満足度を高めることを第一に考え、株主や従業員などの幸せを追求しております。また、社会が必要とする技術革新と、自社だけの特色を創造し強化しております。

当社は、企業と企業、人と人とのネットワークを大切にし、互いに成長し、共生することを経営の目的としております。

利益配分に関しましては、株主の皆様への長期的利益還元を重要な経営課題と認識するとともに、安定的な経営基盤の構築を目的とする継続的な内部留保による財務体制強化を行うため、利益並びに経営環境に応じた配当を行うことを基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、企業価値の向上と継続的な成長を目指し、売上高及び経常利益の継続的な増加と自己資本比率30%の達成を目標に取り組んでまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、安全で快適な暮らしの提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指し、東京23区を中心とした首都圏においてマンション等の企画、開発、販売等を中心に事業を行ってまいりました。今後も引き続きこの方針に沿った良質で、斬新な発想の、美的で洗練された理想の住まいを提供するよう努めてまいります。

また、短期的利益物件としてファミリーマンションやワンルームマンションの残戸もしくは1棟での買取再販事業をおこなう一方、従来の開発案件の主体である投資用ワンルームマンション以外にもファミリーマンションやDINKS向けコンパクトマンション等の企画・開発にも積極的に取り組むことで内容の多様化を図るとともに、新たな収益事業の開発を目指し、新規事業の育成にも注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

① 販売力の強化

ワンルームマンションにおいては、不動産投資市場の低迷と不動産ファンドの一部撤退に伴い、販売力の強化が重要課題と認識しております。また、販売物件の多様化を図るため、今後とも当社の主力商品であります投資用ワンルームマンションのほかに、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションも積極的に手がけていく予定であり、従来にも増して最終実需顧客向けの販売力の強化が緊急の重要課題と認識しております。

当社は、この課題に対処するため、投資用ワンルームマンションにおいては、当社の主たる取引先であり、株主でもある株式会社明和との包括的なパートナーシップ契約のもと、強固な関係を維持するとともに、販売先となるワンルーム販売会社数を厳選しつつ増加させてまいります。また、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションにおいても、実績のある外部販売会社と積極的に業務提携を行うとともに、販売物件の企画や特性を考慮した効果的な販売戦略を適時に実施していくために、コンサルティング会社等との業務委託契約の締結により販売サポート体制の整備を図ること等により、販売力の強化を目指してまいります。

② 事業用地取得と競争力の強化

不動産投資市場の低迷と不動産ファンドの一部撤退に伴い、事業用地の更なる選別と開発物件の差別化による競争力の強化が緊急課題と認識しております。

このような状況に対し、情報収集の強化や事業開発物件の精査並びに当社の特徴を生かしたプラン設計などに注力し、利益率の維持、向上を目指してまいります。

③ 不動産開発事業の多様化

従来、当社開発案件の中核は、投資用ワンルームマンションとなっておりますが、当社業績並びに経済環境を精査しながら、当事業年度より開発販売実績のあるDINKS向けコンパクトマンションやファミリーマンションなどを今後とも手がけることで企画・開発内容の多様化を図ってまいります。

また、新築残戸物件・中古物件の買取再販のほかにリノベーション事業や投資用ワンルームマンションの買取再販事業並びに不動産の流動化などにも取り組んでまいります。

④ ブランドの確立

アジールシリーズの特徴である機能的で、デザインや芸術性の高い「ものづくり」を推し進め、今後開発していく様々な物件で高い評価を受けられる様にブランドの確立を目指してまいります。

(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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年6月30日)	当事業年度 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,391,771	961,131
販売用不動産	※ 126,043	※ 331,883
仕掛販売用不動産	※ 1,840,157	※ 2,932,818
仕掛品	—	7,799
貯蔵品	9,266	14,683
前渡金	7,100	40,000
前払費用	14,990	12,741
未収消費税等	—	16,066
その他	40,487	483
流動資産合計	3,429,816	4,317,608
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ 142,710	※ 142,710
減価償却累計額	△23,928	△28,362
建物（純額）	118,781	114,347
車両運搬具	5,373	5,373
減価償却累計額	△2,244	△3,623
車両運搬具（純額）	3,129	1,750
工具、器具及び備品	30,197	29,877
減価償却累計額	△23,690	△26,437
工具、器具及び備品（純額）	6,507	3,439
土地	※ 92,132	※ 92,132
有形固定資産合計	220,550	211,670
無形固定資産		
電話加入権	388	388
ソフトウェア	24,048	16,004
無形固定資産合計	24,437	16,392
投資その他の資産		
出資金	60,433	※ 60,403
敷金及び保証金	30,463	24,867
長期前払費用	163	4,509
長期預金	40,000	40,000
その他	11,119	31,548
投資その他の資産合計	142,179	161,329
固定資産合計	387,167	389,392
資産合計	3,816,983	4,707,001

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年6月30日)	当事業年度 (平成23年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	139,253	269,538
短期借入金	※ 36,000	※ 419,245
1年内返済予定の長期借入金	※ 2,030,660	※ 1,371,484
未払金	132,855	121,517
未払費用	7,490	6,781
未払法人税等	2,788	2,698
未払消費税等	130,673	—
前受金	29,431	48,850
預り金	10,231	13,131
その他	4,130	6,620
流動負債合計	2,523,514	2,259,868
固定負債		
長期借入金	※ 322,005	※ 1,407,323
その他	5,105	5,599
固定負債合計	327,110	1,412,922
負債合計	2,850,624	3,672,790
純資産の部		
株主資本		
資本金	705,083	705,083
資本剰余金		
資本準備金	105,295	105,295
その他資本剰余金	93,908	93,908
資本剰余金合計	199,204	199,204
利益剰余金		
利益準備金	1,375	7,743
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	97,573	154,750
利益剰余金合計	98,949	162,494
自己株式	△39,806	△39,806
株主資本合計	963,430	1,026,976
新株予約権	2,928	7,234
純資産合計	966,359	1,034,210
負債純資産合計	3,816,983	4,707,001

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
売上高	10,592,863	5,026,475
売上原価	9,590,140	3,934,268
売上総利益	1,002,723	1,092,207
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	198,012	164,741
役員報酬	44,520	56,835
賞与	55,522	58,500
法定福利費	32,263	31,794
旅費及び交通費	15,038	14,818
広告宣伝費	120,020	203,539
販売促進費	29,596	17,124
消耗品費	5,150	4,213
地代家賃	34,599	25,457
保険料	4,915	4,212
租税公課	25,781	30,439
支払手数料	51,037	25,856
支払報酬	24,781	22,806
業務委託費	54,306	110,474
減価償却費	18,676	13,703
その他	77,936	70,833
販売費及び一般管理費合計	792,160	855,350
営業利益	210,563	236,857
営業外収益		
受取利息	257	15,909
受取配当金	8	8
協賛金収入	1,619	2,523
保険解約返戻金	4,008	—
投資事業組合運用益	4,735	6,910
雑収入	1,543	693
営業外収益合計	12,171	26,045
営業外費用		
支払利息	94,007	94,766
支払手数料	17,677	36,016
株式交付費	9,240	—
貸倒引当金繰入額	220	—
雑損失	2,703	—
営業外費用合計	123,848	130,782
経常利益	98,886	132,119

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
特別利益		
固定資産売却益	※1 573	—
特別利益合計	573	—
特別損失		
固定資産売却損	※2 519	—
固定資産除却損	※3 1,504	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,943
特別損失合計	2,023	3,943
税引前当期純利益	97,436	128,176
法人税、住民税及び事業税	950	950
法人税等調整額	△1,086	—
法人税等合計	△136	950
当期純利益	97,573	127,226

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	603,187	705,083
当期変動額		
新株の発行	101,895	—
当期変動額合計	101,895	—
当期末残高	705,083	705,083
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	570,044	105,295
当期変動額		
新株の発行	101,895	—
資本準備金の積立	3,400	—
準備金から剰余金への振替	△570,044	—
当期変動額合計	△464,748	—
当期末残高	105,295	105,295
その他資本剰余金		
前期末残高	—	93,908
当期変動額		
剰余金（その他資本剰余金）の配当	△34,000	—
資本準備金の積立	△3,400	—
準備金から剰余金への振替	570,044	—
資本剰余金から利益剰余金への振替	△438,735	—
当期変動額合計	93,908	—
当期末残高	93,908	93,908
資本剰余金合計		
前期末残高	570,044	199,204
当期変動額		
新株の発行	101,895	—
剰余金（その他資本剰余金）の配当	△34,000	—
資本準備金の積立	—	—
準備金から剰余金への振替	—	—
資本剰余金から利益剰余金への振替	△438,735	—
当期変動額合計	△370,839	—
当期末残高	199,204	199,204
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	1,375	1,375
当期変動額		
利益準備金の積立	—	6,368
当期変動額合計	—	6,368
当期末残高	1,375	7,743

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	△438,735	97,573
当期変動額		
剰余金の配当	—	△63,681
利益準備金の積立	—	△6,368
資本剰余金から利益剰余金への振替	438,735	—
当期純利益	97,573	127,226
当期変動額合計	536,308	57,177
当期末残高	97,573	154,750
利益剰余金合計		
前期末残高	△437,359	98,949
当期変動額		
剰余金の配当	—	△63,681
利益準備金の積立	—	—
資本剰余金から利益剰余金への振替	438,735	—
当期純利益	97,573	127,226
当期変動額合計	536,308	63,545
当期末残高	98,949	162,494
自己株式		
前期末残高	△19,795	△39,806
当期変動額		
自己株式の取得	△20,010	—
当期変動額合計	△20,010	—
当期末残高	△39,806	△39,806
株主資本合計		
前期末残高	716,076	963,430
当期変動額		
新株の発行	203,791	—
剰余金（その他資本剰余金）の配当	△34,000	—
剰余金の配当	—	△63,681
資本剰余金から利益剰余金への振替	—	—
当期純利益	97,573	127,226
自己株式の取得	△20,010	—
当期変動額合計	247,354	63,545
当期末残高	963,430	1,026,976
新株予約権		
前期末残高	599	2,928
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,328	4,305
当期変動額合計	2,328	4,305
当期末残高	2,928	7,234

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
純資産合計		
前期末残高	716,675	966,359
当期変動額		
新株の発行	203,791	—
剰余金（その他資本剰余金）の配当	△34,000	—
剰余金の配当	—	△63,681
当期純利益	97,573	127,226
自己株式の取得	△20,010	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,328	4,305
当期変動額合計	249,683	67,851
当期末残高	966,359	1,034,210

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	97,436	128,176
減価償却費	22,078	17,105
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△16,610	—
株式交付費	9,240	—
固定資産除却損	1,504	—
固定資産売却損益 (△は益)	△53	—
投資事業組合運用損益 (△は益)	△4,735	△6,910
受取利息及び受取配当金	△265	△15,917
支払利息	94,007	94,766
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,943
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,207,009	△1,311,717
未払消費税等の増減額 (△は減少)	130,673	△130,673
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,860,704	130,285
その他	31,633	△1,805
小計	3,711,214	△1,092,747
利息及び配当金の受取額	265	15,917
利息の支払額	△88,450	△99,589
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	12,691	△366
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,635,721	△1,176,786
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△22,000	△84,000
定期預金の払戻による収入	44,000	34,000
有形固定資産の取得による支出	△4,285	—
有形固定資産の売却による収入	1,478	63
敷金及び保証金の回収による収入	9,619	280
その他	—	30
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,812	△49,627
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)	△114,000	383,245
長期借入れによる収入	902,000	2,621,000
長期借入金の返済による支出	△4,208,060	△2,194,858
株式の発行による収入	194,550	—
自己株式の取得による支出	△20,010	—
配当金の支払額	△33,917	△63,614
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,279,436	745,773
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	385,097	△480,639
現金及び現金同等物の期首残高	1,006,673	1,391,771
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,391,771	※ 911,131

(5)【継続企業の前提に関する注記】

前事業年度（自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日）

該当事項はありません。

(6) 【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	—
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品 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） (2) 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法（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）	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品 同左 (2) 貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 10～34年 車両運搬具 5～6年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
4 繰延資産の処理方法	株式交付費は、支出時に全額費用処理しております。	—
5 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒等による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別的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。	貸倒引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 匿名組合契約による持分の会計処理 当社の出資に係る匿名組合の持分を適正に評価するために、当社の出資額60,000千円を「出資金」に含めて計上し、同匿名組合の累積損失額のうち当社に帰属する金額92,058千円を「未払金」に含めて計上しております。また、出資に係る損益は同匿名組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当社に属する額を投資事業組合運用益として営業外収益に計上しております。 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は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期の費用としております。	(1) 匿名組合契約による持分の会計処理 当社の出資に係る匿名組合の持分を適正に評価するために、当社の出資額60,000千円を「出資金」に含めて計上し、同匿名組合の累積損失額のうち当社に帰属する金額85,148千円を「未払金」に含めて計上しております。また、出資に係る損益は同匿名組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当社に属する額を投資事業組合運用益として営業外収益に計上しております。 (2) 消費税等の処理方法 同左

(7) 【重要な会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
—	(資産除去債務に関する会計基準等) 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除却債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当事業年度の営業利益及び経常利益はそれぞれ728千円、税引前当期純利益は4,671千円減少しております。

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
(貸借対照表) 前事業年度において投資その他の資産の「その他」に含めておりました「長期預金」は、その重要性が増したため、当事業年度において区分掲記することに変更しました。 なお、前事業年度の投資その他の資産の「その他」に含めておりました「長期預金」は、40,000千円であります。	—

(8)【財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年6月30日)	当事業年度 (平成23年6月30日)
※担保に供している資産は次のとおりであります。 販売用不動産 51,349千円 仕掛販売用不動産 1,694,258千円 建物 57,620千円 土地 13,571千円 <u>計 1,816,799千円</u>	※担保に供している資産は次のとおりであります。 販売用不動産 196,033千円 仕掛販売用不動産 2,748,663千円 建物 97,256千円 土地 75,373千円 出資金 60,173千円 <u>計 3,177,500千円</u>
担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 36,000千円 1年内返済予定の 長期借入金 2,003,996千円 長期借入金 313,109千円 <u>計 2,353,105千円</u>	担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金 419,245千円 1年内返済予定の 長期借入金 1,359,196千円 長期借入金 1,313,613千円 <u>計 3,092,054千円</u>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
※1 固定資産売却益の内容 車両運搬具 573千円 <u>計 573千円</u>	—
※2 固定資産売却損の内容 工具、器具及び備品 519千円 <u>計 519千円</u>	
※3 固定資産除却損の内容 建物 1,209千円 工具、器具及び備品 294千円 <u>計 1,504千円</u>	

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
普通株式 (株)	17,508	26,778	—	44,286
合 計 (株)	17,508	26,778	—	44,286

(注) 普通株式の株式数の増加26,778株のうち、17,508株は、平成21年7月1日付で1株を2株に分割したことによる増加株式であり、9,270株は、有償第三者割当増資にともなう増加株式であります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
自己株式				
普通株式 (株)	508	1,324	—	1,832
合 計 (株)	508	1,324	—	1,832

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加1,324株のうち、508株は、平成21年7月1日付で1株を2株に分割したことによる増加株式であり、816株は、臨時取締役会決議に基づく自己株式の取得であります。

3 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)
平成19年ストック・オプションとしての新株予約権	—		1,139
平成21年ストック・オプションとしての新株予約権	—		1,788
合 計	—		2,928

4 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	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成21年9月25日 臨時取締役会	普通株式	34,000千円	2,000円	平成21年6月30日	平成21年9月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の 種 類	配当の 原 資	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成22年8月12日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	63,681千円	1,500円	平成22年6月30日	平成22年9月27日

当事業年度（自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日）

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
普通株式（株）	44,286	—	—	44,286
合 計（株）	44,286	—	—	44,286

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
自己株式				
普通株式（株）	1,832	—	—	1,832
合 計（株）	1,832	—	—	1,832

3 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）
平成19年ストック・オプションとしての新株予約権	—		1,187
平成21年ストック・オプションとしての新株予約権	—		5,594
平成22年ストック・オプションとしての新株予約権	—		451
合 計	—		7,234

（注）新株予約権は、すべて権利行使可能なものであります。

4 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	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成22年8月12日 臨時取締役会	普通株式	63,681千円	1,500円	平成22年6月30日	平成22年9月27日

(2)基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当効力発生日が翌事業年度となるもの
次のとおり、決議を予定しています。

決議	株式の 種 類	配当の 原 資	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成23年8月11日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	63,681千円	1,500円	平成23年6月30日	平成23年9月26日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金 1,391,771千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 ー千円 現金及び現金同等物 1,391,771千円	※ 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 現金及び預金 961,131千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △50,000千円 現金及び現金同等物 911,131千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
1. ファイナンス・リース取引 ファイナンス・リース取引については、事業内容に照らして重要性が乏しく、リース契約1件当たりの金額が少額であるため、記載を省略しております。	1. ファイナンス・リース取引 ファイナンス・リース取引については、事業内容に照らして重要性が乏しく、リース契約1件当たりの金額が少額であるため、記載を省略しております。
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なものに係る未経過リース料 1年以内 24,221千円 1年超 152,360千円 合計 176,581千円	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なものに係る未経過リース料 1年以内 24,221千円 1年超 128,138千円 合計 152,360千円
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なものに係る未経過リース料 1年以内 32,074千円 1年超 201,761千円 合計 233,836千円	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なものに係る未経過リース料 1年以内 32,074千円 1年超 169,686千円 合計 201,761千円

(金融商品関係)

前事業年度(自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金を主に銀行からの長期借入により調達しております。長期借入金の返済期間は、事業計画における竣工・販売時期に対応して概ね1年半～2年であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産(主に銀行預金)で運用しております。デリバティブは利用しておらず、投機的な取引も行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当初の主たる事業である不動産開発販売事業においては、現金決済をもって物件の引渡しが完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。また、当社は、市場価格の変動リスクに晒されるおそれのある有価証券等や、為替変動リスクに晒されるおそれのある外貨建ての金融商品等は保有しておりません。

借入金は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業のために必要な資金の調達を目的としたものであります。借入金は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

借入金に係る支払金利は変動リスクに晒されていますが、原則としてその借入期間は建物の竣工・販売時期に対応して概ね2年以内であり、月次単位で報告資料を作成し、急激な金利変動がないか管理を行っております。

② 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、財務部が適時に資金繰計画を作成・更新すること等により、流動性リスクの管理を行っております。また、販売計画の遅延等により、当初の返済期日までに借入金の返済が難しい場合には、金融機関と事前に個別協議を行うことにより、借入金の返済期限の延長等のリファイナンスに応じていただいております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,391,771	1,391,771	—
資産計	1,391,771	1,391,771	—
(1) 長期借入金(※)	2,352,665	2,351,748	△916
負債計	2,352,665	2,351,748	△916

※長期借入金の貸借対照表計上額および時価については1年以内に返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 長期借入金

時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注) 2 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,391,771	—	—	—
合計	1,391,771	—	—	—

(注) 3 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	2,030,660	303,892	6,996	6,996	4,121	—
合計	2,030,660	303,892	6,996	6,996	4,121	—

当事業年度(自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金を主に銀行からの長期借入により調達しております。長期借入金の返済期間は、事業計画における竣工・販売時期に対応して概ね1年半～2年であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産（主に銀行預金）で運用しております。デリバティブは利用しておらず、投機的な取引も行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産開発販売事業においては、現金決済をもって物件の引渡しが完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。また、当社は、市場価格の変動リスクに晒されるおそれのある有価証券等や、為替変動リスクに晒されるおそれのある外貨建ての金融商品等は保有しておりません。

営業債務である買掛金については、数か月以内の支払期日であり、決済時において流動性リスクに晒されております。

借入金は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業のために必要な資金の調達を目的としたものであります。借入金は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利は変動リスクに晒されていますが、原則としてその借入期間は建物の竣工・販売時期に対応して概ね2年以内であり、月次単位で報告資料を作成し、急激な金利変動がないか管理を行っております。

② 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、財務部が適時に資金繰計画を作成・更新すること等により、流動性リスクの管理を行っております。また、販売計画の遅延等により、当初の返済期日までに借入金の返済が難しい場合には、金融機関と事前に個別協議を行うことにより、借入金の返済期限の延長等のリファイナンスに応じていただいております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	961,131	961,131	—
資産計	961,131	961,131	—
(1) 買掛金	269,538	269,538	—
(2) 短期借入金	419,245	419,245	—
(3) 長期借入金 (※)	2,778,807	2,773,394	△5,412
負債計	3,467,591	3,462,178	△5,412

※長期借入金の貸借対照表計上額および時価については1年以内に返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注) 2 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	961,131	—	—	—
合計	961,131	—	—	—

(注) 3 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,371,484	1,278,484	32,484	29,609	22,188	44,558
合計	1,371,484	1,278,484	32,484	29,609	22,188	44,558

(関連当事者情報)

前事業年度(自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	服部 信治	—	—	当社 代表取締役 社長	被所有 (直接) 35.40	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注1)	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注1)	35,560	—	—

(注) 1 上記金額のうち、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

当社は、銀行借入に対して代表取締役社長服部信治より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	服部 信治	—	—	当社 代表取締役 社長	被所有 (直接) 35.40	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注1)	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注1)	168,698	—	—

(注) 1 上記金額のうち、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

当社は、銀行借入に対して代表取締役社長服部信治より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産（流動） たな卸資産評価損 284,669千円 販売原価否認 24,494千円 未払賞与否認 6,014千円 その他 1,193千円 繰延税金資産小計 316,371千円 評価性引当額 △316,371千円 繰延税金資産計 ー千円 繰延税金資産（固定） ゴルフ会員権 1,198千円 税務上の繰越欠損金 476,615千円 その他 269千円 繰延税金資産小計 478,083千円 評価性引当額 △478,083千円 繰延税金資産計 ー千円 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.69% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 4.57% 住民税均等割 0.98% 評価性引当額の増減 △47.35% その他 0.97% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 △0.14%	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産（流動） たな卸資産評価損 213,264千円 販売原価否認 18,627千円 その他 940千円 繰延税金資産小計 232,833千円 評価性引当額 △232,833千円 繰延税金資産計 ー千円 繰延税金資産（固定） 税務上の繰越欠損金 499,218千円 その他 3,262千円 繰延税金資産小計 502,480千円 評価性引当額 △502,480千円 繰延税金資産計 ー千円 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.69% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 4.08% 住民税均等割 0.74% 評価性引当額の増減 △46.14% その他 1.37% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.74%

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)

1. スtock・オプションにかかる当事業年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費(その他) 2,328千円

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17年10月 ストック・オプション	平成18年4月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	① 取締役 4名 ② 従業員 19名	① 取締役 4名 ② 従業員 5名	① 執行役員 2名 ② 従業員 18名
ストック・オプション数	普通株式 536株	普通株式 130株	普通株式 173株
付与日	平成17年11月7日	平成18年4月28日	平成20年8月25日
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。
権利行使期間	自 平成19年10月29日 至 平成27年10月28日	自 平成20年4月29日 至 平成28年4月28日	自 平成22年8月8日 至 平成25年8月7日
	平成21年9月 ストック・オプション		
付与対象者の区分及び数	① 執行役員 1名 ② 従業員 24名		
ストック・オプション数	普通株式 1,280株		
付与日	平成22年3月11日		
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。		
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。		
権利行使期間	自 平成24年3月12日 至 平成25年3月11日		

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

①ストック・オプションの数

	平成17年10月 ストック・オプション	平成18年4月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション
権利確定前			
前事業年度末	—	—	(注) 1 346株
付与	—	—	—
失効	—	—	(注) 4 44株
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	302株
権利確定後			
前事業年度末	(注) 1 2,628株	(注) 1 660株	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	(注) 2 228株	(注) 3 120株	—
未行使残	2,400株	540株	—
	平成21年9月 ストック・オプション		
権利確定前			
前事業年度末	—		
付与	1,280株		
失効	—		
権利確定	—		
未確定残	1,280株		
権利確定後			
前事業年度末	—		
権利確定	—		
権利行使	—		
失効	—		
未行使残	—		

②単価情報

	平成17年10月 ストック・オプション	平成18年4月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション
権利行使価格	(注) 1 21,217円	(注) 1 66,667円	(注) 1 33,689円
行使時平均株価	—	—	—
公正な評価単価(付与日)	—	—	7,972円
	平成21年9月 ストック・オプション		
権利行使価格	26,000円		
行使時平均株価	—		
公正な評価単価(付与日)	9,133円		

(注) 1 平成21年7月1日に普通株式1株を2株に分割しております。

2 当事業年度において退職により従業員5名、228株が失効となっております。

3 当事業年度において退職により従業員2名、120株が失効となっております。

4 当事業年度において退職により従業員6名、44株が失効となっております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当事業年度において付与された平成21年9月Stock・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

① 使用した評価方法 ブラック・ショールズ式

② 主な基礎数値及び見積方法

		平成21年9月Stock・オプション
株価変動性	(注) 1	74.48%
予想残存期間	(注) 2	2.5年
予想配当	(注) 3	1,500円/株
無リスク利子率	(注) 4	0.217%

(注) 1 2年6ヶ月(平成19年9月から平成22年3月まで)の株価実績に基づいて算定しております。

2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3 平成22年6月期の配当見込額によっております。

4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. Stock・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22年7月1日 至 平成23年6月30日）

1. スtock・オプションにかかる当事業年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費（その他） 4,321千円

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17年10月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション	平成21年9月 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	① 取締役 4名 ② 従業員 19名	① 執行役員 2名 ② 従業員 18名	① 執行役員 1名 ② 従業員 24名
ストック・オプション数	普通株式 536株	普通株式 173株	普通株式 1,280株
付与日	平成17年11月7日	平成20年8月25日	平成22年3月11日
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。
権利行使期間	自 平成19年10月29日 至 平成27年10月28日	自 平成22年8月8日 至 平成25年8月7日	自 平成24年3月12日 至 平成25年3月11日
	平成22年9月 ストック・オプション		
付与対象者の区分及び数	① 取締役 5名 ② 執行役員 1名 ③ 従業員 18名		
ストック・オプション数	普通株式 992株		
付与日	平成23年5月13日		
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。		
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。		
権利行使期間	自 平成25年5月14日 至 平成26年5月13日		

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

①ストック・オプションの数

	平成17年10月 ストック・オプション	平成18年4月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション
権利確定前			
前事業年度末	—	—	302株
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	—	—	302株
未確定残	—	—	—
権利確定後			
前事業年度末	2,400株	540株	—
権利確定	—	—	302株
権利行使	—	—	—
失効	—	(注) 1 540株	(注) 2 4株
未行使残	2,400株	—	298株

	平成21年9月 ストック・オプション	平成22年9月 ストック・オプション
権利確定前		
前事業年度末	1,280株	—
付与	—	992株
失効	(注) 3 340株	—
権利確定	—	—
未確定残	940株	992株
権利確定後		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

②単価情報

	平成17年10月 ストック・オプション	平成18年4月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション
権利行使価格	21,217円	66,667円	33,689円
行使時平均株価	—	—	—
公正な評価単価(付与日)	—	—	7,972円

	平成21年9月 ストック・オプション	平成22年9月 ストック・オプション
権利行使価格	26,000円	27,116円
行使時平均株価	—	—
公正な評価単価(付与日)	9,133円	6,805円

(注) 1 平成23年5月13日に権利未行使の540株全株を無償で取得し、消却しております。

2 当事業年度において退職により従業員1名、4株が失効となっております。

3 当事業年度において退職により従業員7名、340株が失効となっております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当事業年度において付与された平成22年9月Stock・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

① 使用した評価方法 ブラック・ショールズ式

② 主な基礎数値及び見積方法

		平成22年9月Stock・オプション
株価変動性	(注) 1	54.82%
予想残存期間	(注) 2	2.5年
予想配当	(注) 3	1.500円/株
無リスク利子率	(注) 4	0.222%

(注) 1 2年6ヶ月(平成20年11月から平成23年5月まで)の株価実績に基づいて算定しております。

2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3 平成23年6月期の配当見込額によっております。

4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. Stock・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。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当社では、東京都において、賃貸用の商業施設(店舗)やマンションを有しております。平成22年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は40,493千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当事業年度末の時価
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
207,180	△3,402	203,778	249,077

- (注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2 当期増減額は、減価償却費による減少額であります。
 3 当期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による鑑定評価額であります。

当事業年度(自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)

当社では、東京都において、賃貸用の商業施設(店舗)やマンションを有しております。平成23年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は19,944千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当事業年度末の時価
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
203,778	△3,402	200,376	224,099

- (注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2 当期増減額は、減価償却費による減少額であります。
 3 当期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による鑑定評価額であります。

(セグメント情報等)

当該事業年度（自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日）

当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(追加情報)

当事業年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(関連情報)

当該事業年度（自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産開発販売	不動産仕入販売	その他	合計
外部顧客への売上高	4,192,885	772,297	61,292	5,026,475

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	売上高
株式会社明和	881,788
合計	881,788

(注) 当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載は省略しております。

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

当該事業年度（自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日）

該当事項はありません。

(報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

当該事業年度（自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日）

該当事項はありません。

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

当該事業年度（自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
1株当たり純資産額 22,693.52円 1株当たり当期純利益 2,478.00円 潜在株式調整後 2,442.62円 1株当たり当期純利益	1株当たり純資産額 24,190.33円 1株当たり当期純利益 2,996.81円 潜在株式調整後 2,968.10円 1株当たり当期純利益
当社は、平成21年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりになります。 前事業年度 1株当たり純資産額 21,078.70円 1株当たり当期純損失 52,423.56円 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

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

	前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	97,573	127,226
普通株式に係る当期純利益(千円)	97,573	127,226
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	39,376	42,454
当期純利益調整額(千円)	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株)		
新株予約権	570	411
普通株式増加数(株)	570	411
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まなかった潜在株式の概要	平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権(平成18年4月28日臨時株主総会決議) 会社法に基づき発行した新株予約権(平成19年9月27日臨時株主総会決議) これらの概要は、「新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	会社法に基づき発行した新株予約権(平成19年9月27日臨時株主総会決議) 会社法に基づき発行した新株予約権(平成21年9月25日臨時株主総会決議) 会社法に基づき発行した新株予約権(平成22年9月24日臨時株主総会決議) これらの概要は、「新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年7月1日 至 平成22年6月30日)	当事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)
1. 新株予約権の発行について 平成22年8月12日開催の臨時取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社取締役、執行役員及び従業員に対し、ストック・オプションとして新株予約権を発行することならびに募集事項の決定を取締役に委任することの承認を求める議案を、平成22年9月24日開催の第13回定時株主総会に付議することを決議いたしました。 (1) 新株予約権の割当を受ける者 当社取締役、執行役員及び当社従業員。 (2) 新株予約権の目的たる株式の種類及び数 当社普通株式1,000株を上限とする。 (3) 発行する新株予約権の総数 1,000個を上限とする。 (4) 新株予約権の払込金額 新株予約権と引換に金銭の払込を要しないものとする。 (5) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法 1株当たりの払込金額(行使価額)に新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じた金額とする。 行使価額は、新株予約権を割り当てる日(割当日)の属する月の前月の各日(終値のない日を除く)の大阪証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額(1円未満の端数は切り上げ)とする。ただし、当該金額が新株予約権割当日の終値(割当日の終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値)を下回る場合は、当該終値とする。 (6) 新株予約権の権利行使期間 新株予約権の割当にかかる取締役会決議の日後2年経過した日から3年以内とする。 (7) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金及び資本準備金に関する事項 ① 資本金の額 会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額(1円未満切り上げ)とする。 ② 資本準備金の額 ①記載の資本金等増加限度額から①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。 なお、実際の当該新株予約権の発行は、平成22年9月24日開催予定の第13回定時株主総会において、「ストック・オプションとして新株予約権を発行する件」が承認されることを条件といたします。	—

資産除去債務関係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いたします。

5. その他

(1) 役員の異動

① 代表者の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動（平成23年9月22日付予定）

1. 新任取締役候補

服部 信治（現 代表取締役社長）

田中 敦（現 取締役 常務執行役員 都市開発事業本部 ジェネラルマネージャー
兼 都市開発事業部 シニアマネージャー
兼 開発営業部 シニアマネージャー）

鳥居 清二（現 取締役 常務執行役員 管理本部 ジェネラルマネージャー
兼 総務部 シニアマネージャー）

梶河 孝志（現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画建設部 シニアマネージャー）

木村 義純（現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画開発部 シニアマネージャー）

高野 眞二（現 取締役 執行役員 管理本部 経理部 シニアマネージャー）

2. 退任予定取締役

該当者はありません。

3. 新任監査役候補

該当者はありません。

4. 退任予定監査役

該当者はありません。