



平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成23年5月12日

上場会社名 株式会社グローバルス 上場取引所 東証二部  
 コード番号 3528 URL <http://www.gro-bels.co.jp>  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)カーティス・フリーズ  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役 (氏名)牛川 好明 TEL (03)3470-8411  
 定時株主総会開催予定日 平成23年6月24日 配当支払開始予定日 —  
 有価証券報告書提出予定日 平成23年6月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期の業績(平成22年4月1日~平成23年3月31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3月期	8,925	△39.7	210	—	101	—	107	—
22年3月期	14,812	24.1	△715	—	△848	—	△724	—

	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3月期	186	—	3.1	1.1	2.4
22年3月期	△1246	—	△19.3	△6.1	△4.8

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 — 百万円 22年3月期 — 百万円

(2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	円 銭	百万円	円 銭	%	円	銭	
23年3月期	8,560	—	3,494	—	40.8	60	11	
22年3月期	9,552	—	3,386	—	35.5	58	25	

(参考) 自己資本 23年3月期 3,494百万円 22年3月期 3,386百万円

(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3月期	727	5	△365	1,290
22年3月期	3,595	187	△5,030	922

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3月期	—	—	—	000	000	0	—	—
23年3月期	—	—	—	000	000	0	—	—
24年3月期(予想)	—	—	—	000	000		—	

3. 平成24年3月期の業績予想(平成23年4月1日~平成24年3月31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)	4,200	△30.9	△40	—	△120	—	△120	—	△206
通期	11,500	28.8	400	89.7	200	97.9	200	85.3	344

#### 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3月期	59,000,000株	22年3月期	59,000,000株
23年3月期	865,768株	22年3月期	864,221株
23年3月期	58,134,910株	22年3月期	58,135,801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、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

#### ※ 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。業績予想の前提となる仮定および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、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。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績	P. 2
（1）経営成績に関する分析	P. 2
（2）財政状態に関する分析	P. 3
（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 5
（4）事業等のリスク	P. 5
2. 企業集団の状況	P. 8
3. 経営方針	P. 8
（1）会社の経営の基本方針	P. 8
（2）目標とする経営指標	P. 8
（3）中長期的な会社の経営戦略	P. 8
（4）会社の対処すべき課題	P. 8
4. 財務諸表	P. 9
（1）貸借対照表	P. 9
（2）損益計算書	P. 11
（3）株主資本等変動計算書	P. 13
（4）キャッシュ・フロー計算書	P. 15
（5）継続企業の前提に関する注記	P. 17
（6）重要な会計方針	P. 17
（7）重要な会計方針の変更	P. 19
（8）財務諸表に関する注記事項	P. 20
（貸借対照表関係）	P. 20
（損益計算書関係）	P. 21
（株主資本等変動計算書関係）	P. 22
（キャッシュ・フロー計算書関係）	P. 22
（リース取引関係）	P. 23
（有価証券関係）	P. 24
（デリバティブ取引関係）	P. 25
（持分法損益等）	P. 25
（関連当事者情報）	P. 25
（税効果会計関係）	P. 26
（退職給付関係）	P. 26
（ストック・オプション等関係）	P. 27
（企業結合等関係）	P. 27
（セグメント情報等）	P. 28
（1株当たり情報）	P. 30
（重要な後発事象）	P. 31
5. その他	P. 32
（1）役員の異動	P. 32

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

## ①当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、足踏み状態から持ち直しへの動きが見られたものの、失業率が高水準にあるなど、前年に引き続き厳しい状況となりました。また、3月に発生した東日本大震災の影響により、生産面を中心に下押し圧力の強い状態となっており、先行きが懸念されております。

首都圏分譲マンション市場におきましては、契約率、価格共に上昇を続け、厳しかった前年と比較して回復しつつあるものの、震災の影響による先行き不透明感が増加しつつあります。

このような事業環境のもと、主力のマンション分譲事業において、物件の竣工および引渡が前事業年度と比べて少ない計画であったことなどから、当事業年度における売上高は89億25百万円（前年同期は148億12百万円）となりました。

利益面につきましては、マンション販売における利益率の改善および経費削減などにより営業利益は2億10百万円（前年同期は7億15百万円の営業損失）、経常利益は1億1百万円（前年同期は8億48百万円の経常損失）、当期純利益は1億7百万円（前年同期は7億24百万円の当期純損失）と3期振りの黒字転換を実現いたしました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前事業年度 平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで		当事業年度 平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
	千円	%	千円	%
不動産販売事業				
マンション分譲	—	—	8,758,368	98.1
土地建物	—	—	111,900	1.3
計	—	—	8,870,268	99.4
その他	—	—	55,155	0.6
合計	14,812,875	100.0	8,925,423	100.0

(注) 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）および「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。

## (不動産販売事業 マンション分譲)

マンション分譲事業は当社の主力事業であり、主に首都圏にて一般顧客向けにマンションを販売しております。当事業年度においては、「グローバル ザ・スイート中村橋駅前」（全65戸）をはじめ、「グローバルマンション」6棟242戸（前年同期は5棟263戸）を竣工いたしました。

販売状況につきましては、当事業年度において345戸、112億2百万円の新規契約を行うとともに、273戸、87億58百万円の売上高を計上しております。

この結果、当事業年度末における契約済未引渡残高は166戸、52億63百万円であり、未契約完成商品の残高は14戸、5億91百万円となっております。

また、次期事業年度以降に竣工する商品準備高として498戸、173億90百万円（販売開始商品219戸、うち162戸は契約済）を確保しております。

（不動産販売事業 土地建物）

当社は、マンション分譲事業を主力事業としておりますが、宅地の売却や建物の1棟売却も行っております。

なお、当事業年度においては、宅地472.68㎡の売却を行い、1億11百万円の売上高を計上しております。

（その他）

その他につきましては、不動産賃貸事業が主であり、首都圏および近畿圏にて当社が所有しているマンション等を、一般顧客向けに賃貸しております。当事業につきましては、主力のマンション分譲事業への経営資源の集中を図るため、段階的に整理・縮小する基本方針を決定したことに伴い、最適売却条件を探りつつ適時売却処分を進めております。

②次期の見通し

次期事業年度におけるわが国経済は、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されるものの、東日本大震災の影響および金融資本市場の変動や原油価格上昇の影響、海外景気の動向等によっては、景気が下振れするリスクが存在する先行き不透明な状況であります。

このような事業環境のもと、主力のマンション分譲事業におきましては、事業期間の短縮・原価圧縮による収益力強化および販売計画の前倒しにより収益極大化を目指してまいります。

また、前事業年度から重要な経営課題と位置づけておりますマンション分譲周辺事業への新規参入を推進し、さらなる収益確保を進めてまいります。

これらの施策を講じることにより、次期事業年度の見通しにつきましては、売上高115億円、営業利益4億円、経常利益2億円、当期純利益2億円を予想しております。

（2）財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

（ア）資産

（流動資産）

当事業年度末における流動資産は、前事業年度末に比べ9億64百万円減少して77億48百万円となりました。これは、マンション販売の堅調な推移により現金及び預金が3億68百万円増加した一方、販売用不動産等のたな卸資産が13億51百万円減少したこと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は、前事業年度末に比べ28百万円減少して8億11百万円となりました。これは、特定目的会社への出資による払込みにより投資有価証券が3億60百万円増加した一方、賃貸マンションの売却等により有形固定資産が3億61百万円減少したこと等によるものであります。

## （イ）負債

## （流動負債）

当事業年度末における流動負債は、前事業年度末に比べ11億71百万円減少して41億86百万円となりました。これは、マンション契約に伴う手付金等の前受金が1億63百万円増加した一方、工事代金等の支払により仕入債務が8億11百万円、借入金の返済により有利子負債が4億67百万円それぞれ減少したこと等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は、前事業年度末に比べ71百万円増加して8億79百万円となりました。これは、取締役の退任による取崩等により役員退職慰労引当金が35百万円減少した一方、新規事業資金の借入れにより長期借入金が1億15百万円増加したこと等によるものであります。

## （ウ）純資産

当事業年度末における純資産は、前事業年度末に比べ1億7百万円増加して34億94百万円となりました。これは、当事業年度において1億7百万円の当期純利益を計上したこと等によるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況

(単位：千円)

	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
当事業年度	727,531	5,967	△365,148	1,290,756
前事業年度	3,595,873	187,401	△5,030,669	922,406
増減額	△2,868,341	△181,434	4,665,521	368,350

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、前事業年度に比べ、3億68百万円増加し、12億90百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## （ア）営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金は、7億27百万円の増加（前年同期は35億95百万円の増加）となりました。これは、工事代金等の支払により仕入債務の減少が8億11百万円あった一方、マンション販売の堅調な推移により、契約手付金等の前受金の増加1億63百万円、販売用不動産等のたな卸資産の減少13億51百万円、ならびに税引前当期純利益1億13百万円を計上したこと等によるものであります。

## （イ）投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金は、5百万円の増加（前年同期は1億87百万円の増加）となりました。これは、特定目的会社への出資による払込み3億60百万円および常設マンションギャラリーの新設による固定資産の取得43百万円があった一方、賃貸マンションの売却による収入が4億11百万円あったこと等によるものであります。

## （ウ）財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金は、3億65百万円の減少（前年同期は50億30百万円の減少）となりました。これは、事業資金等として25億69百万円の新規借入を行った一方、竣工に伴う既存の借入金29億21百万円を返済したこと等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

	第106期 平成19年3月期	第107期 平成20年3月期	第108期 平成21年3月期	第109期 平成22年3月期	第110期 平成23年3月期
自己資本比率(%)	34.2	33.1	22.3	35.5	40.8
時価ベースの自己資本比率(%)	32.9	20.3	3.8	12.2	18.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	—	—	302.4	122.9	559.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	12.9	22.9	6.4

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

（注1）株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

（注2）キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

（注3）有利子負債は、貸借対照表上に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。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」を使用しております。

## （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、平成20年3月期以降、5年間における配当性向を50%以上とし、毎年配当を実施する方針を採用のうえ、株主重視の経営を実現することを目指しております。

しかしながら、当事業年度におきましては、同方針に準じた配当可能額は極めて少額であるため、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、次期事業年度の配当につきましては、3月に発生した東日本大震災等の当社事業活動に与える影響が不透明であるため無配とさせていただきますが、業績を見極めつつ復配を検討いたします。

## （4）事業等のリスク

当社の経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性のある事項のうち、当事業年度末現在で重要と思われる事項を記載しております。そのため、今後の経済状況および経営状況によっては、現在重要なリスク要因ではないと判断される事項が相対的に重要度を増すことや、想定していない新たなリスク要因が発生する可能性があります。

また、将来に関する記載は、当事業年度末現在において当社が判断したものであり、今後の経済状況および経営状況によっては、異なる状況となる可能性があります。当社は、これらの発生するおそれのあるリスクを識別・評価し、管理することにより、最適なリスク管理体制の構築に取り組んでまいります。

①不動産市場リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、地価動向や建築コスト動向および競合他社の供給動向・価格動向の影響を受けやすく、また、景気停滞やそれに伴う企業収益および個人消費の悪化、金利上昇、不動産関連税制の変更など経済情勢の変化があった場合には、住宅購入顧客の購買意欲の減退や商品・保有資産の価値が減少する可能性があります、これらは当社の業績に影響を与える可能性があります。

②資金調達リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業の事業資金（プロジェクト資金）は、主に金融機関からの借入により調達しているため、借入当初想定した事業期間が長期化する場合、借入金に係る返済期日の延長が必要となります。状況に著しい変化が生じ、返済期日の延長が困難となる場合、資金繰りに影響を与え、他プロジェクトに係る工期の変更、その他資産処分等、事業計画の変更を余儀なくされる可能性があります。また、借入金につきましては、銀行の金利水準が想定を上回って大幅に変動した場合にも、当社の業績に影響を与える可能性があります。

③取引先の信用リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、施工会社との間で工事請負契約を締結して建物の建設工事を行っており、建設会社が信用不安に陥った場合には、工期延期等の問題が発生し、当社の業績に影響を与える可能性があります。

④事業リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、開発用地の調査・取得から商品設計、建築、販売活動を経て売上代金の回収にいたるまで、長期間にわたるプロジェクトであり、かつ建築確認等の開発に必要な許認可の取得や近隣にお住まいの方々へのご説明をはじめ様々な手続きを必要とするため、以下に記載するリスク要因が想定され、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(ア)近隣住民との紛争

マンションの開発に際しては、建築基準法、都市計画法その他関係する法令および行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加えて、周辺地域の暮らしや景観との調和、自然環境の保護などに十分配慮し、近隣にお住まいの方々のご意見、ご要望を反映することに努めております。

しかしながら、近隣にお住まいの方々との協議の結果によっては、開発に必要な許認可を取得している場合においても、当初の開発・販売計画に変更が生じることも想定され、その場合、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(イ)地中障害、土壌汚染等の発生

開発用地の取得にあたっては、あらかじめ対象用地の地中埋設物や、生活環境にふさわしくない化学物質等の汚染の有無について可能な範囲で調査を実施しております。

また、開発用地の売買契約締結においては、当該リスクを排除するために売主に瑕疵担保責任を負担させる等、事業上のリスク回避に努めております。

しかしながら、予想外の損害が発生する場合や、発生した場合に売主の損害賠償責任の負担能力が下落する等により、当初の開発計画の工程遅延、コストの増加等、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）瑕疵等の発生

マンションの建築工事については、当社の基準により十分な建築技術を有する施工会社に発注を行うとともに、国の定める第三者機関による「住宅性能評価書」を取得する等、分譲するマンションの品質や安全の確保に十分な対応を行っております。

しかしながら、設計・施工不良等の瑕疵を起因とした不測の事態が発生し、当社の責任が問われた場合、補修工事や補償費等の負担が発生し、その内容や負担規模によっては、当社の業績に影響を与える可能性があります。

（エ）不動産関連法制の変更

将来において、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加等により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

（オ）東日本大震災に係るリスク

現時点では顕在化していないものの、建築資材調達の不具合や計画停電の影響等による工期の遅延、または新規着工物件に係る建築費の上昇により、売上計上時期がずれ込む、または収益率が低下するリスクがあります。これらのリスクに対しては、施工会社等と緊密に連携して随時対応策を講じてまいります。

⑤新規事業参入リスク

当社はマンション分譲事業を主力としておりますが、今後の事業展開といたしましては、周辺事業への新規参入による収益力強化策を検討しております。

参入する際には収益性等を十分に検討したうえで事業展開いたしますが、想定外の事象が生じた場合、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑥法務リスク

当社は、マンション購入顧客ならびに購入検討顧客の多くの個人情報保有しております。個人情報の保護に関する法律にしたがって個人情報の取扱いに関するルールを設ける等、体制の整備に取り組んでおりますが、不測の事態が発生した場合、当社の信用失墜による売上の減少、損害賠償の発生等、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑦システムリスク

コンピュータシステムについては、データのバックアップ確保等の安全対策を講じておりますが、不測のトラブルにより、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社の業務処理、営業活動に大きな影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑧災害リスク

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑨繰延税金資産

当社は、税務上の繰越欠損金があり、当該繰越欠損金に対して繰延税金資産を計上しております。繰延税金資産の計上に際しては、将来の課税所得に関する予測に基づき回収可能性を慎重に検討したうえで計上しておりますが、今後の法人税率改定を含む事業環境等の変動により、計上額の見直しが必要となった場合には、当社の当期純利益に影響を与える可能性があります。なお、当該繰越欠損金が消滅した段階においては、通常の納付額が発生し、当社の当期純利益およびキャッシュ・フローに影響を与えることとなります。

## 2. 企業集団の状況

当社のその他の関係会社として、Prospect Asset Management, Inc.および株式会社プロスペクトの2社がありますが、当社は独立した意思決定のもと事業活動を行っております。

## 3. 経営方針

### （1）会社の経営の基本方針

当社は「すべてはお客さまの夢と感動のために」の経営理念に則り、お客さまの望まれる最高・最良の生活舞台を提供し続けることを当社の存在意義とし、徹底した「お客さま第一主義」の実践、「好企画・高品質」の「グローバルマンション」の提供を通じて社会に貢献するとともに、企業価値の最大化を図っております。

### （2）目標とする経営指標

当社では、高収益体質の確立を目指して売上高営業利益率を、また、自己資本の運用効率を高めるべく利益を重視し、ROE（自己資本利益率）を経営指標として採用しております。

### （3）中長期的な会社の経営戦略

当社は、主力のマンション分譲事業において事業基盤を堅実に固めつつ、経済情勢の変化に柔軟に対応し、すみやかな業績回復ならびに事業の伸展を目指すとともに、併せて社会に貢献し、企業価値の最大化を図ってまいります。

### （4）会社の対処すべき課題

- ①主力のマンション分譲事業におきましては、事業期間の短縮・原価圧縮による収益力強化および販売計画の前倒しにより収益極大化を目指してまいります。
- ②今年2月に横浜をマンション分譲事業における戦略上の重要エリアを位置づけ、その拠点として横浜支店を開設いたしました。支店開設後、既に3プロジェクトの仕入を完了しております。更に積極的に仕入活動に取り組み、横浜エリアにおける業務拡大を進めてまいります。
- ③前事業年度から重要な経営課題と位置づけておりますマンション分譲周辺事業への新規参入を推進するため、2月に専担部所を新設いたしました。既に具体的なプロジェクトに着手しているものの、更なる収益確保を進めてまいります。
- ④東日本大震災への対応としては、資材不足等による工期の遅延を防ぐために、綿密な情報収集活動を行い、随時対応策を講じるなど市場環境に即した対策を適時に行ってまいります。

## 4. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	922,406	1,290,756
売掛金	8,966	5,910
販売用不動産	※1 2,106,493	593,754
仕掛販売用不動産	※1 4,921,909	※1 4,642,009
開発用不動産	※1 386,540	※1 790,216
前渡金	109,875	147,527
前払費用	130,983	148,874
繰延税金資産	98,200	109,200
その他	30,277	23,100
貸倒引当金	△2,826	△2,953
流動資産合計	8,712,825	7,748,397
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	913,713	395,159
減価償却累計額	△490,793	△181,574
建物（純額）	※1 422,919	※1 213,585
工具、器具及び備品	3,046	5,106
減価償却累計額	△2,194	△2,251
工具、器具及び備品（純額）	※1 851	2,854
土地	※1 288,375	※1 136,229
リース資産	4,680	4,680
減価償却累計額	△390	△1,950
リース資産（純額）	4,290	2,730
有形固定資産合計	716,437	355,399
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,187	1,521
その他	76	76
無形固定資産合計	1,264	1,598
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※1 9,771	※1 369,790
出資金	1,000	4,000
従業員に対する長期貸付金	2,296	941
長期前払費用	—	3,502
繰延税金資産	17,800	4,700
差入保証金	※1 51,000	※1 36,000
その他	44,077	41,170
貸倒引当金	△3,658	△5,388
投資その他の資産合計	122,287	454,717
固定資産合計	839,988	811,716
資産合計	9,552,814	8,560,113

（単位：千円）

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	578,390	161,175
買掛金	30,321	—
工事未払金	529,407	165,919
短期借入金	※1 505,000	※1 450,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,289,983	※1 2,877,000
リース債務	11,563	11,563
未払金	69,799	20,461
未払費用	58,465	56,433
未払法人税等	12,090	12,223
前受金	195,950	359,500
預り金	65,890	57,833
賞与引当金	11,617	14,414
流動負債合計	5,358,478	4,186,524
固定負債		
長期借入金	※1 625,000	※1 740,000
リース債務	22,999	11,436
退職給付引当金	69,286	82,624
役員退職慰労引当金	69,866	34,415
長期預り保証金	13,704	6,048
その他	6,845	4,524
固定負債合計	807,701	879,047
負債合計	6,166,180	5,065,572
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,000,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	6,987,456	2,407,956
資本剰余金合計	6,987,456	2,407,956
利益剰余金		
利益準備金	70,424	70,424
その他利益剰余金		
別途積立金	1,100,000	—
繰越利益剰余金	△5,679,500	107,954
利益剰余金合計	△4,509,075	178,379
自己株式	△91,740	△91,794
株主資本合計	3,386,640	3,494,541
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△6	—
評価・換算差額等合計	△6	—
純資産合計	3,386,633	3,494,541
負債純資産合計	9,552,814	8,560,113

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）	当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
<b>売上高</b>		
不動産事業売上高	14,737,224	8,879,232
不動産賃貸収入	75,650	46,190
売上高合計	14,812,875	8,925,423
<b>売上原価</b>		
不動産事業売上原価	※1 14,043,964	7,474,410
不動産賃貸原価	43,701	26,048
売上原価合計	14,087,666	7,500,459
<b>売上総利益</b>	725,208	1,424,964
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	369,910	291,139
賃借料	71,757	65,330
支払手数料	185,417	155,856
役員報酬	71,880	82,400
給料及び賃金	365,919	326,888
賞与引当金繰入額	8,861	10,690
退職給付費用	17,395	11,028
役員退職慰労引当金繰入額	10,428	19,548
減価償却費	629	3,376
その他	338,076	247,893
販売費及び一般管理費合計	1,440,275	1,214,152
営業利益又は営業損失（△）	△715,066	210,811
<b>営業外収益</b>		
受取利息	651	149
受取配当金	43	41
違約金収入	8,885	2,600
受取事務手数料	14,750	10,450
販売費用戻り高	3,215	4,159
不動産取得税還付金	9,059	—
雑収入	5,463	1,676
営業外収益合計	42,068	19,077
<b>営業外費用</b>		
支払利息	161,606	109,144
借入手数料	—	16,437
雑損失	13,870	1,516
貸倒引当金繰入額	—	1,750
営業外費用合計	175,477	128,848
経常利益又は経常損失（△）	△848,475	101,041

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	※2 25,312	※2 60,459
貸倒引当金戻入額	10,416	—
特別利益合計	35,729	60,459
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	※3 15,688	※3 42,258
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	2,118
減損損失	※4 6,771	※4 3,089
投資有価証券売却損	1,164	—
投資有価証券評価損	—	46
特別損失合計	23,624	47,513
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△836,370	113,987
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,933
法人税等調整額	△116,000	2,100
法人税等合計	△112,200	6,033
当期純利益又は当期純損失 (△)	△724,170	107,954

## （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4月1日 至 平成22年3月31日）	当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,000,000	1,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,000,000	1,000,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	6,987,456	6,987,456
当期変動額		
欠損填補	—	△4,579,500
当期変動額合計	—	△4,579,500
当期末残高	6,987,456	2,407,956
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	6,987,456	6,987,456
当期変動額		
欠損填補	—	△4,579,500
当期変動額合計	—	△4,579,500
当期末残高	6,987,456	2,407,956
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	70,424	70,424
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	70,424	70,424
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	1,100,000	1,100,000
当期変動額		
別途積立金の取崩	—	△1,100,000
当期変動額合計	—	△1,100,000
当期末残高	1,100,000	—
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	△4,955,329	△5,679,500
当期変動額		
欠損填補	—	4,579,500
別途積立金の取崩	—	1,100,000
当期純利益又は当期純損失（△）	△724,170	107,954
当期変動額合計	△724,170	5,787,454
当期末残高	△5,679,500	107,954
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	△3,784,904	△4,509,075

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日）	当事業年度 （自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日）
当期変動額		
欠損填補	—	4,579,500
別途積立金の取崩	—	—
当期純利益又は当期純損失（△）	△724,170	107,954
当期変動額合計	△724,170	4,687,454
当期末残高	△4,509,075	178,379
自己株式		
前期末残高	△91,733	△91,740
当期変動額		
自己株式の取得	△6	△53
当期変動額合計	△6	△53
当期末残高	△91,740	△91,794
株主資本合計		
前期末残高	4,110,818	3,386,640
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△724,170	107,954
自己株式の取得	△6	△53
当期変動額合計	△724,177	107,901
当期末残高	3,386,640	3,494,541
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△2,164	△6
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,158	6
当期変動額合計	2,158	6
当期末残高	△6	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△2,164	△6
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,158	6
当期変動額合計	2,158	6
当期末残高	△6	—
純資産合計		
前期末残高	4,108,653	3,386,633
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△724,170	107,954
自己株式の取得	△6	△53
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,158	6
当期変動額合計	△722,019	107,907
当期末残高	3,386,633	3,494,541

## （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4月1日 至 平成22年3月31日）	当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△836,370	113,987
減価償却費	9,284	8,549
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	2,118
減損損失	6,771	3,089
有価証券売却損益（△は益）	1,164	—
投資有価証券評価損益（△は益）	—	46
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△10,462	1,856
賞与引当金の増減額（△は減少）	△218	2,797
退職給付引当金の増減額（△は減少）	20,771	13,337
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	10,428	△35,451
受取利息及び受取配当金	△695	△191
支払利息	161,606	109,144
固定資産売却損益（△は益）	△9,624	△18,200
売上債権の増減額（△は増加）	4,365	3,056
前受金の増減額（△は減少）	112,759	163,550
たな卸資産の増減額（△は増加）	7,286,041	1,351,309
仕入債務の増減額（△は減少）	△3,121,063	△811,024
前払費用の増減額（△は増加）	△48,377	△16,724
未収入金の増減額（△は増加）	305,112	△2,135
リース資産減損勘定取崩額	△2,320	△2,320
その他	△133,135	△42,672
小計	3,756,036	844,122
利息及び配当金の受取額	628	141
利息の支払額	△156,991	△112,932
法人税等の支払額	△3,800	△3,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,595,873	727,531
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△920	△43,245
有形固定資産の売却による収入	179,948	411,210
無形固定資産の取得による支出	△1,250	△701
有価証券の償還による収入	10,000	—
投資有価証券の取得による支出	△9,701	△360,000
投資有価証券の売却による収入	7,000	—
出資金の払込による支出	—	△3,000
貸付けによる支出	△2,950	—
貸付金の回収による収入	5,274	1,702
投資活動によるキャッシュ・フロー	187,401	5,967

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）	当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
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	965,000	1,360,000
短期借入金の返済による支出	△460,000	△1,415,000
長期借入れによる収入	625,000	1,209,000
長期借入金の返済による支出	△6,149,500	△1,506,983
自己株式の取得による支出	△6	△53
リース債務の返済による支出	△10,393	△11,563
配当金の支払額	△768	△548
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,030,669	△365,148
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,247,394	368,350
現金及び現金同等物の期首残高	2,169,800	922,406
現金及び現金同等物の期末残高	※1 922,406	※1 1,290,756

## (5) 継続企業の前提に関する注記

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4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>(2) 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)</p>	<p>(1) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(2) 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 移動平均法による原価法</p>
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産、仕掛販売用不動産及び 開発用不動産 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)</p>	<p>販売用不動産、仕掛販売用不動産及び 開発用不動産 同左</p>
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法を採用しております。 但し、建物は定額法によっ ております。 なお、建物については、平 成10年度の税制改正により耐 用年数の短縮が行われており ますが、改正前の耐用年数を 継続して適用しております。 主な耐用年数は以下のとお りであります。 建物 3～60年 工具、器具 及び備品 5～20年</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) ソフトウェア(自社利用 分)については、社内におけ る利用可能期間(5年)に基 づく定額法を採用してしま す。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナン ス・リース取引に係るリース 資産 リース期間を耐用年数と し、残存価額をゼロとする定 額法によっております。 なお、リース取引物件の所 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</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) リース資産 同左</p>

	<p>ス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始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ます。</p>	
4 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 金銭債権等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る計算額を計上し、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員への退職給付に備えるため、当期末における簡便法による退職給付債務の額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員への退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
5 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金からなっております。</p>	同左
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理方法 税抜きの会計処理を行っております。</p> <p>また、たな卸資産等に係る控除対象外消費税等は、当期の負担すべき期間費用として処理しております。</p>	<p>消費税等の会計処理方法 同左</p>

## （7）重要な会計方針の変更

## 会計方針の変更

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準等)</p> <p>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)および「資産除去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。</p> <p>これにより、当事業年度の営業利益および経常利益は404千円、税引前当期純利益は2,522千円、それぞれ減少しております。</p>

## 表示方法の変更

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において区分掲記しておりました「未収入金」(当事業年度3,817千円)は、金額が僅少となったため、当事業年度においては流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度において、営業外費用の「雑損失」に含めて掲記しておりました「借入手数料」は、重要性が増したため、当事業年度においては区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度の営業外費用の「雑損失」に含まれる「借入手数料」は、13,201千円であります。</p>

## (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3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																								
<p>※1 下記の資産は、短期借入金505,000千円、1年内返済予定の長期借入金3,289,983千円および長期借入金625,000千円の担保に供しております。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">843,553</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">4,147,833</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">386,540</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">416,942</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">108</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">286,027</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,081,004</td></tr> </table> <p>なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、差入保証金50,000千円を担保に供しております。また、上記のほか、営業保証供託金として投資有価証券9,731千円を差し入れております。</p>	販売用不動産	843,553	仕掛販売用不動産	4,147,833	開発用不動産	386,540	建物	416,942	工具、器具及び備品	108	土地	286,027	計	6,081,004	<p>※1 下記の資産は、短期借入金450,000千円、1年内返済予定の長期借入金2,602,000千円および長期借入金660,000千円の担保に供しております。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">4,628,056</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">785,139</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">125,851</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">86,579</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,625,627</td></tr> </table> <p>なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、差入保証金30,000千円を担保に供しております。また、上記のほか、営業保証供託金として投資有価証券9,790千円を差し入れております。</p>	仕掛販売用不動産	4,628,056	開発用不動産	785,139	建物	125,851	土地	86,579	計	5,625,627
販売用不動産	843,553																								
仕掛販売用不動産	4,147,833																								
開発用不動産	386,540																								
建物	416,942																								
工具、器具及び備品	108																								
土地	286,027																								
計	6,081,004																								
仕掛販売用不動産	4,628,056																								
開発用不動産	785,139																								
建物	125,851																								
土地	86,579																								
計	5,625,627																								
<p>2 保証債務</p> <p>一般顧客(41名)の住宅購入民間ローン債務につき、融資元金融機関の債権保全抵当権設定登記完了までの期間、当社が融資元金融機関に負う連帯保証債務</p> <p style="text-align: right;">1,089,851千円</p>	<p>2 保証債務</p> <p>一般顧客(4名)の住宅購入民間ローン債務につき、融資元金融機関の債権保全抵当権設定登記完了までの期間、当社が融資元金融機関に負う連帯保証債務</p> <p style="text-align: right;">63,700千円</p>																								

## （損益計算書関係）

前事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）		当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）	
※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 不動産事業売上原価 388,502千円		※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 千円 建物 4,105 土地 21,207 計 25,312	
※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 千円 建物 4,105 土地 21,207 計 25,312		※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 千円 建物 6,601 土地 53,858 計 60,459	
※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 千円 建物 12,758 工具、器具及び備品 13 土地 2,917 計 15,688		※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 千円 建物 35,411 工具、器具及び備品 19 土地 6,827 計 42,258	
※4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しております。		※4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しております。	
用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸 マンション	神奈川県 横浜市	建物	459
		土地	333
	兵庫県 川西市	建物	2,902
		工具、器具 及び備品	3
		土地	2,328
	埼玉県 さいたま市	建物	458
		土地	284
	合計		
賃貸マンションについては、個別物件単位でグルーピングしております。当該資産については、売却予定となったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、6,771千円を減損損失として特別損失に計上しております。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、契約予定額または近隣売買事例を合理的に補正して算定した価額等を使用しております。			
用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸 マンション	千葉県 千葉市	建物	727
		土地	427
	神奈川県 横浜市	建物	1,074
		土地	861
合計			3,089
賃貸マンションについては、個別物件単位でグルーピングしております。当該資産については、売却予定となったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、3,089千円を減損損失として特別損失に計上しております。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、契約予定額または近隣売買事例を合理的に補正して算定した価額等を使用しております。			

## （株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	59,000,000	—	—	59,000,000

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	863,770	451	—	864,221

（変動事由の概要）

増加数の主な内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 451株

## 3 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	59,000,000	—	—	59,000,000

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	864,221	1,547	—	865,768

（変動事由の概要）

増加数の主な内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 1,547株

## 3 配当に関する事項

該当事項はありません。

## （キャッシュ・フロー計算書関係）

前事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）	当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年3月31日) 千円	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年3月31日) 千円
現金及び預金勘定 922,406	現金及び預金勘定 1,290,756
現金及び現金同等物 922,406	現金及び現金同等物 1,290,756

## （リース取引関係）

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																																																																																				
<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有形固定資産 主として、社用車（車両運搬具）であります。</li> <li>・無形固定資産 主として、セキュリティ用ソフトウェアおよび営業管理用ソフトウェアであります。</li> </ul> <p>② リース資産の減価償却の方法 リース資産を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。</p> <p>2. 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 当社は、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始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ます。</p> <p>(借主側)</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">ソフトウェア (千円)</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">11,604</td> <td style="text-align: right;">11,604</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">10,326</td> <td style="text-align: right;">10,326</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産および無形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額及びリース資産減損勘定期末残高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">2,320 千円</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">2,320 千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,524 "</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,845 千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定期末残高</td> <td style="text-align: right;">6,845 千円</td> <td></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及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2,320 千円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td style="text-align: right;">2,320 "</td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,320 "</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。</p>		ソフトウェア (千円)	合計 (千円)	取得価額相当額	11,604	11,604	減価償却累計額相当額	1,277	1,277	減損損失累計額相当額	10,326	10,326	期末残高相当額	—	—		2,320 千円		未経過リース料期末残高相当額			1年以内	2,320 千円		1年超	4,524 "		合計	6,845 千円		リース資産減損勘定期末残高	6,845 千円		支払リース料	2,320 千円		リース資産減損勘定の取崩額	2,320 "		減価償却費相当額	2,320 "		<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有形固定資産 同左</li> <li>・無形固定資産 同左</li> </ul> <p>② リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>2. 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 同左</p> <p>(借主側)</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">ソフトウェア (千円)</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">11,604</td> <td style="text-align: right;">11,604</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">10,326</td> <td style="text-align: right;">10,326</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産および無形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額及びリース資産減損勘定期末残高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">2,320 千円</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">2,320 千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,203 "</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,524 千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定期末残高</td> <td style="text-align: right;">4,524 千円</td> <td></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及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2,320 千円</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td style="text-align: right;">2,320 "</td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,320 "</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		ソフトウェア (千円)	合計 (千円)	取得価額相当額	11,604	11,604	減価償却累計額相当額	1,277	1,277	減損損失累計額相当額	10,326	10,326	期末残高相当額	—	—		2,320 千円		未経過リース料期末残高相当額			1年以内	2,320 千円		1年超	2,203 "		合計	4,524 千円		リース資産減損勘定期末残高	4,524 千円		支払リース料	2,320 千円		リース資産減損勘定の取崩額	2,320 "		減価償却費相当額	2,320 "	
	ソフトウェア (千円)	合計 (千円)																																																																																			
取得価額相当額	11,604	11,604																																																																																			
減価償却累計額相当額	1,277	1,277																																																																																			
減損損失累計額相当額	10,326	10,326																																																																																			
期末残高相当額	—	—																																																																																			
	2,320 千円																																																																																				
未経過リース料期末残高相当額																																																																																					
1年以内	2,320 千円																																																																																				
1年超	4,524 "																																																																																				
合計	6,845 千円																																																																																				
リース資産減損勘定期末残高	6,845 千円																																																																																				
支払リース料	2,320 千円																																																																																				
リース資産減損勘定の取崩額	2,320 "																																																																																				
減価償却費相当額	2,320 "																																																																																				
	ソフトウェア (千円)	合計 (千円)																																																																																			
取得価額相当額	11,604	11,604																																																																																			
減価償却累計額相当額	1,277	1,277																																																																																			
減損損失累計額相当額	10,326	10,326																																																																																			
期末残高相当額	—	—																																																																																			
	2,320 千円																																																																																				
未経過リース料期末残高相当額																																																																																					
1年以内	2,320 千円																																																																																				
1年超	2,203 "																																																																																				
合計	4,524 千円																																																																																				
リース資産減損勘定期末残高	4,524 千円																																																																																				
支払リース料	2,320 千円																																																																																				
リース資産減損勘定の取崩額	2,320 "																																																																																				
減価償却費相当額	2,320 "																																																																																				

## （有価証券関係）

前事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

## 1 満期保有目的の債券

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
(時価が貸借対照表計上額を超えるもの)			
国債・地方債等	9,731	9,783	51
合計	9,731	9,783	51

## 2 その他有価証券

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
(貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの)			
株式	39	46	△6
合計	39	46	△6

## 3 事業年度中に売却したその他有価証券

（単位：千円）

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	7,000	—	1,164
合計	7,000	—	1,164

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

## 1 満期保有目的の債券

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
(時価が貸借対照表計上額を超えるもの)			
国債・地方債等	9,790	9,886	95
合計	9,790	9,886	95

## 2 その他有価証券

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
(貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの)			
株式	0	46	△46
合計	0	46	△46

（注）当事業年度において、46千円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

（デリバティブ取引関係）

前事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は、デリバティブ取引を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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当社は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

（持分法損益等）

前事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は関連会社を有しておりませんので、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当社は関連会社を有しておりませんので、記載を省略しております。

（関連当事者情報）

前事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

## 1. 関連当事者との取引

(ア) 財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	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)
その他の関係会社の子会社	紀尾井町特定目的会社	東京都渋谷区	100	不動産業	—	優先出資	優先出資	360,000	投資有価証券	360,000

(注) 1 取引及び取引条件の決定方針等

紀尾井町特定目的会社への優先出資については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。

2 上記金額のうち、取引金額および期末残高には消費税等が含まれておりません。

(イ) 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	カーティス・フリーズ	—	—	当社代表取締役社長	—	債務被保証	当社銀行借入れに対する債務被保証	149,000	—	—

(注) 1 取引及び取引条件の決定方針等

当社は、東京信用保証協会保証の銀行借入149,000千円に対して、代表取締役社長カーティス・フリーズの債務保証を受けております。なお、当該債務保証について、保証料の支払は行っておりません。

2 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. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

## （税効果会計関係）

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																																																
<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">3,546,958</td> </tr> <tr> <td>固定資産減損損失</td> <td style="text-align: right;">898,134</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">3,373</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">4,726</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">28,192</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">28,428</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">2,585</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">7,204</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">4,519,605</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△4,403,605</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">116,000</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	繰越欠損金	3,546,958	固定資産減損損失	898,134	未払事業税	3,373	賞与引当金	4,726	退職給付引当金	28,192	役員退職慰労引当金	28,428	貸倒引当金	2,585	その他	7,204	繰延税金資産小計	4,519,605	評価性引当額	△4,403,605	繰延税金資産合計	116,000	<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">4,055,249</td> </tr> <tr> <td>固定資産減損損失</td> <td style="text-align: right;">345,701</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">3,373</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">5,865</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">33,619</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">14,003</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">3,354</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">6,371</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">4,467,539</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△4,353,639</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">113,900</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	繰越欠損金	4,055,249	固定資産減損損失	345,701	未払事業税	3,373	賞与引当金	5,865	退職給付引当金	33,619	役員退職慰労引当金	14,003	貸倒引当金	3,354	その他	6,371	繰延税金資産小計	4,467,539	評価性引当額	△4,353,639	繰延税金資産合計	113,900
繰延税金資産	千円																																																
繰越欠損金	3,546,958																																																
固定資産減損損失	898,134																																																
未払事業税	3,373																																																
賞与引当金	4,726																																																
退職給付引当金	28,192																																																
役員退職慰労引当金	28,428																																																
貸倒引当金	2,585																																																
その他	7,204																																																
繰延税金資産小計	4,519,605																																																
評価性引当額	△4,403,605																																																
繰延税金資産合計	116,000																																																
繰延税金資産	千円																																																
繰越欠損金	4,055,249																																																
固定資産減損損失	345,701																																																
未払事業税	3,373																																																
賞与引当金	5,865																																																
退職給付引当金	33,619																																																
役員退職慰労引当金	14,003																																																
貸倒引当金	3,354																																																
その他	6,371																																																
繰延税金資産小計	4,467,539																																																
評価性引当額	△4,353,639																																																
繰延税金資産合計	113,900																																																
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>当事業年度においては、税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">5.0</td> </tr> <tr> <td>住民税等均等割</td> <td style="text-align: right;">3.5</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△43.9</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">5.3</td> </tr> </table>		%	法定実効税率	40.7	（調整）		交際費等永久に損金に算入されない項目	5.0	住民税等均等割	3.5	評価性引当額の増減	△43.9	税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.3																																		
	%																																																
法定実効税率	40.7																																																
（調整）																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	5.0																																																
住民税等均等割	3.5																																																
評価性引当額の増減	△43.9																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.3																																																

## （退職給付関係）

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)												
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社は確定給付型の制度として、社内積立による退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>同左</p>												
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成22年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△69,286</td> </tr> <tr> <td>② 退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">△69,286</td> </tr> </table> <p>(注) 退職給付債務の算定にあたり、期末自己都合要支給額を退職給付債務とする簡便法を採用しております。</p>		千円	① 退職給付債務	△69,286	② 退職給付引当金	△69,286	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成23年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△82,624</td> </tr> <tr> <td>② 退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">△82,624</td> </tr> </table> <p>(注) 退職給付債務の算定にあたり、期末自己都合要支給額を退職給付債務とする簡便法を採用しております。</p>		千円	① 退職給付債務	△82,624	② 退職給付引当金	△82,624
	千円												
① 退職給付債務	△69,286												
② 退職給付引当金	△69,286												
	千円												
① 退職給付債務	△82,624												
② 退職給付引当金	△82,624												
<p>3 退職給付費用に関する事項 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">24,216</td> </tr> <tr> <td>② 退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">24,216</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は簡便法を採用しているため、退職給付費用はすべて勤務費用としております。</p>		千円	① 勤務費用	24,216	② 退職給付費用	24,216	<p>3 退職給付費用に関する事項 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">15,795</td> </tr> <tr> <td>② 退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">15,795</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は簡便法を採用しているため、退職給付費用はすべて勤務費用としております。</p>		千円	① 勤務費用	15,795	② 退職給付費用	15,795
	千円												
① 勤務費用	24,216												
② 退職給付費用	24,216												
	千円												
① 勤務費用	15,795												
② 退職給付費用	15,795												

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

（セグメント情報等）

（セグメント情報）

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

## 1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

当社は、本社において、各事業の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は各事業を基礎としたセグメントから構成されており、「不動産販売事業 マンション分譲」および「不動産販売事業 土地建物」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業 マンション分譲」は、当社の主力事業であり、中高層住宅の建設・分譲販売をしております。「不動産販売事業 土地建物」は、土地の素地販売および中高層住宅の1棟販売をしております。

## 2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースであります。

## 3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産販売事業 マンション分譲	不動産販売事業 土地建物	計		
売上高					
外部顧客への売上高	8,758,368	111,900	8,870,268	55,155	8,925,423
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,758,368	111,900	8,870,268	55,155	8,925,423
セグメント利益又は損失（△）	559,724	△6,095	553,629	29,107	582,736
その他の項目					
減価償却費	1,428	—	1,428	5,098	6,526
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	43,625	—	43,625	—	43,625

（注）「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸事業およびその他の附帯事業を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)  
(単位：千円)

売上高	金額
報告セグメント計	8,870,268
その他の売上高	55,155
財務諸表の売上高	8,925,423

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	553,629
その他の利益	29,107
全社費用（注）	△371,924
財務諸表の営業利益	210,811

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計	その他（注1）	調整額（注2）	財務諸表計上額
減価償却費	1,428	5,098	△3,150	3,376
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	43,625	—	321	43,946

(注1) 減価償却費の「その他」は不動産賃貸事業に帰属する減価償却費であり、財務諸表上は不動産賃貸原価に含まれるため、「調整額」において控除しております。

(注2) 減価償却費の「調整額」は、不動産賃貸事業に帰属する減価償却費の控除額5,098千円および本社資産に係る減価償却費1,948千円であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の「調整額」は、本社資産の設備投資額であります。

## (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）および「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。

## （1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）		当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）	
1株当たり純資産額	58.25円	1株当たり純資産額	60.11円
1株当たり当期純損失金額（△）	△12.46円	1株当たり当期純利益金額	1.86円
※ 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いません。		※ 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。	

## （注）算定上の基礎

## 1 1株当たり純資産額

項目	前事業年度 （平成22年3月31日）	当事業年度 （平成23年3月31日）
貸借対照表の純資産の部の合計額（千円）	3,386,633	3,494,541
普通株式に係る純資産額（千円）	3,386,633	3,494,541
普通株式の発行済株式数（株）	59,000,000	59,000,000
普通株式の自己株式数（株）	864,221	865,768
1株当たり純資産額の算定に 用いられた普通株式の数（株）	58,135,779	58,134,232

## 2 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（△）

項目	前事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）	当事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
損益計算書上の当期純利益又は 当期純損失（△）（千円）	△724,170	107,954
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）	△724,170	107,954
普通株式の期中平均株式数（株）	58,135,801	58,134,910

（重要な後発事象）

前事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は、平成22年6月25日開催の第109回定時株主総会において、以下のとおり剰余金の処分について決議いたしました。

(1) 剰余金の処分の目的

繰越利益剰余金の欠損填補を行い、資本政策の柔軟性および機動性を確保することを目的に、会社法第452条の規定に基づき、剰余金の処分を行うものであります。

(2) 別途積立金の減少する額

別途積立金 1,100,000,000円

(3) 剰余金の処分の方法

平成22年3月31日現在の、別途積立金の全額1,100,000,000円、およびその他資本剰余金6,987,456,974円のうち4,579,500,724円をそれぞれ減少させ、繰越利益剰余金に振り替えるものであります。なお、減少後のその他資本剰余金の額は2,407,956,250円となります。

(4) 剰余金の処分の日程

①取締役会決議日 平成22年5月13日  
 ②定時株主総会決議日 平成22年6月25日  
 ③効力発生日 平成22年6月26日

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1 重要な資産の譲渡

当社は、当社が保有する紀尾井町特定目的会社に対する優先出資持分6,000口につき、出資持分売買予約契約に基づき、平成23年4月1日に予約完結権を行使いたしました。

①譲渡の理由

当社は、本年3月に発生した東日本大震災が当社の第111期（平成24年3月期）の事業計画等に及ぼす影響を慎重に考慮した結果、当該事業への出資持分の縮小を決定いたしました。

②譲渡する相手先の名称

株式会社プロスペクト（その他の関係会社）

③譲渡する資産

紀尾井町特定目的会社に対する資産流動化法に基づく優先出資 6,000口

④譲渡の時期

平成23年7月1日

⑤譲渡の対価

310,000千円

⑥譲渡する資産の貸借対照表計上額

300,000千円

5. その他

役員の変動

①代表者の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動（平成23年6月24日付予定）

ア. 新任取締役候補

取締役 田端 正人（現 総務部長）

イ. 退任予定取締役

取締役 牛川 好明

## 平成23年3月期 決算 補足説明資料

## 【決算概要】

- 売上高は、繰越商品とともに当期における新規竣工物件が前期と比べて少ない計画であったこと等により前期比で減収となるも、売上総利益の大幅な改善や販売費及び一般管理費での経費削減を実現したことにより利益項目（営業利益、経常利益、当期純利益）全てにおいて黒字を計上。
 

営業利益	2億10百万円	（前期	△7億15百万円）
経常利益	1億1百万円	（前期	△8億48百万円）
当期純利益	1億7百万円	（前期	△7億24百万円）
- マンション販売の堅調な推移により、
  - ① 在庫となる未契約完成商品は、前期末 40戸 17億20百万円に対し当期末 14戸 4億67百万円となり大幅に減少。
  - ② 当期の売上高となる既契約未引渡商品は、前期末 94戸 28億19百万円に対し大幅な増加となる 166戸 52億63百万円を確保。

## 1. 損益計算書

項目	当期	前期	増減額	計画		24年3月期 業績予想
					増減額	
売上高	8,925	14,812	△5,887	9,700	△774	11,500
マンション分譲	8,758	13,968	△5,210			
土地建物	111	757	△645			
附帯収入	8	10	△1			
賃貸収入	46	75	△29			
売上原価	7,500	14,087	△6,587			
マンション分譲	7,359	13,300	△5,941			
土地建物	114	743	△628			
附帯収入						
賃貸収入	26	43	△17			
売上総利益	1,424	725	699			
マンション分譲	1,398	667	730			
土地建物	△2	14	△17			
附帯収入	8	10	△1			
賃貸収入	20	31	△11			
販売費及び一般管理費	1,214	1,440	△226			
人件費	500	525	△25			
広告宣伝費	321	428	△106			
物件費	391	485	△94			
営業利益	210	△715	925	300	△89	400
営業外収益	19	42	△22			
営業外費用	128	175	△46			
経常利益	101	△848	949	200	△98	200
特別利益	60	35	24			
特別損失	47	23	23			
税引前当期純利益	113	△836	950			
法人税、住民税及び事業税	3	3	-			
法人税等調整額	2	△116	118			
当期純利益	107	△724	832	200	△92	200

## (1-1) マンション分譲について

■売上高 (単位:百万円)				
項目	当期	前期	増減	増減率
戸数	273	390戸	△117戸	△30.0%
売上高	8,758	13,968	△5,210	△37.3%
利益	1,398	667	730	109.4%
利益率	16.0%	4.8%	11.2P	234.0%

## (1-2) 販売費及び一般管理費について

- 人件費：従業員数の減少等により、人件費全体で前期比 25百万円の減少。
- 広告宣伝費：新規竣工物件に係る広告費の効率的運用と経費削減等により、広告宣伝費全体で前期比 1億6百万円の減少。
- 物件費：販売進捗の早期化や完成商品の減少、その他全社的な経費削減の努力等により、物件費全体で前期比 94百万円の削減。

■契約高 (単位:百万円)				
項目	当期	前期	増減	増減率
戸数	345戸	433戸	△88戸	△20.3%
契約高	11,202	15,188	△3,985	△26.2%

## (1-3) マンション分譲 通期予想の確保状況 (単位:百万円)

項目	通期予想	既契約残高	確保率	差額
売上高	11,450	5,263	46.0%	6,186
利益	1,660	412	24.8%	1,247
利益率	14.5%	7.8%	-	-

利益率の低い「たな卸資産」の販売は一巡し、新規仕入による適正利潤の「たな卸資産」が準備完了。  
新規竣工物件の完成に伴って売上高や利益も増加し、販売進捗と相まって黒字確保へ確かな手応えを確信。

## 2. 貸借対照表

(単位:百万円)

項目	前期末	当期末	前期末比
流動資産	8,712	7,748	△964
現金及び預金	922	1,290	368
売掛金	8	5	△3
たな卸資産	7,414	6,025	△1,388
前渡金	109	147	37
前払費用	130	148	17
繰延税金資産	98	109	11
その他	27	20	△7
固定資産	839	811	△28
有形固定資産	716	355	△361
無形固定資産	1	1	-
投資その他の資産	122	454	332
資産合計	9,552	8,560	△992
負債	6,166	5,065	△1,100
支払手形	578	161	△417
工事未払金	529	165	△363
有利子負債	4,419	4,067	△352
前受金	195	359	163
その他	442	311	△130
純資産	3,386	3,494	107
株主資本	3,386	3,494	107
資本金等	7,987	3,407	△4,579
利益剰余金	△4,509	178	4,687
自己株式	△91	△91	-
評価・換算差額等	-	-	-
負債純資産合計	9,552	8,560	△992

## 3. キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

項目	前期	当期
営業キャッシュ・フロー	3,595	727
投資キャッシュ・フロー	187	5
財務キャッシュ・フロー	△5,030	△365
増減額	△1,247	368
期首残高	2,169	922
期末残高	922	1,290

## (2-1) たな卸資産

(単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
販売用不動産	2,106	593	△1,512
仕掛用不動産	4,921	4,642	△279
開発用不動産	386	790	403
計	7,414	6,025	△1,388

## (2-1-1) マンション未契約完成商品

(単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
戸数	40戸	14戸	△26戸
簿価	1,720	467	△1,253

## (2-1-2) マンション既契約未引渡商品

(単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
戸数	94戸	166戸	72戸
売上高	2,819	5,263	2,443

## (2-2) 有利子負債

(単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
短期	505	450	△55
一年内返済	3,289	2,877	△412
長期	625	740	115
計	4,419	4,067	△352

## (2-3) 財政指標

	前期末	当期末	前期末比
自己資本比率	35.5%	40.8%	5.3P
1株当たり純資産	58.3円	60.1円	1.8円

営業CF 新規竣工に伴う仕入債務の減少があった一方、マンション販売の堅調な推移により販売用不動産等の「たな卸資産」が減少したこと等により、7億27百万円の増加。

投資CF 賃貸用マンションの売却を行う一方、特定目的会社への出資等により、5百万円の増加。

財務CF 新規事業資金の借入を行う一方、竣工に伴う既存の借入金返済等により3億65百万円の減少。