

平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成23年5月13日
上場取引所 大

上場会社名 株式会社 サンウッド

コード番号 8903 URL <http://www.sunwood.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中島 正章

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 管理本部長 (氏名) 岡本 真人

TEL 03-5425-2661

定時株主総会開催予定日 平成23年6月28日

配当支払開始予定日

平成23年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月29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	12,623	64.6	906	—	689	—	260	—
22年3月期	7,669	△66.8	△621	—	△841	—	△846	—

	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	6,864.73	6,796.70	7.4	4.5	7.2
22年3月期	△22,302.05	—	△21.2	△3.9	△8.1

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 ー百万円 22年3月期 ー百万円

(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3月期	12,144	3,644	29.6	94,814.84
22年3月期	18,517	3,476	18.5	90,450.11

(参考) 自己資本 23年3月期 3,599百万円 22年3月期 3,433百万円

(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	933	97	△2,591	968
22年3月期	4,105	540	△6,423	2,528

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			
22年3月期	—	0.00	—	2,500.00	2,500.00	94	—	2.4
23年3月期	—	0.00	—	2,500.00	2,500.00	94	36.4	2.7
24年3月期(予想)	—	0.00	—	2,500.00	2,500.00	—	—	—

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)	3,400	132.0	△180	—	△330	—	△330	—	△8,692.90
通期	8,000	△36.6	△520	—	△800	—	△800	—	△21,073.71

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
② ①以外の変更 : 無

(注) 詳細は、添付資料P.17「重要な会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

23年3月期	38,940 株	22年3月期	38,940 株
23年3月期	978 株	22年3月期	978 株
23年3月期	37,962 株	22年3月期	37,962 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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き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、当社が現時点で入手可能な情報に基づいて算出したものであり、今後の経済情勢、事業運営における様々な状況変化によって、実際の業績は見通しと異なる場合があります。

○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	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
4. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 株主資本等変動計算書	12
(4) キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 継続企業の前提に関する注記	15
(6) 重要な会計方針	15
(7) 重要な会計方針の変更	17
(8) 表示方法の変更	17
(9) 財務諸表に関する注記事項	17
(貸借対照表関係)	17
(損益計算書関係)	18
(株主資本等変動計算書関係)	19
(キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(リース取引関係)	21
(金融商品関係)	22
(有価証券関係)	26
(デリバティブ取引関係)	26
(持分法損益等)	26
(関連当事者情報)	27
(税効果会計関係)	27
(退職給付関係)	28
(ストック・オプション等関係)	29
(セグメント情報等)	31
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33
5. その他	33
(1) 役員の異動	33
(2) その他	33

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当事業年度のわが国経済は、新興国向け輸出の増加、政府による景気刺激策の効果もあり、企業収益の改善や個人消費の持ち直し等回復の兆しが見えてまいりました。しかしながら、急激な円高の進行に加えて輸出の伸びの鈍化等の景気下押しリスクを内包する不安定な経済情勢が続きました。また、本年3月に発生しました東日本大震災や原発事故による電力不足の影響を受け、企業を取り巻く環境は厳しい局面に直面しております。

当社の属する不動産業界におきましては、地価は住宅地・商業地とも全国的には下落が継続しましたが、下落幅は縮小するとともに、都市部の住宅地については上昇に転じ、下落基調からの転換の兆しが見られました。平成22年のマンションの販売戸数も増加し、消費者心理も改善に向かっておりましたが、東日本大震災の影響を受けて住宅購入意欲の低下、建築工事費の上昇懸念等が発生してきております。

このような状況下、当社は分譲マンションの販売や販売方針変更に伴う一括売却契約物件の引渡しに注力するとともに、仲介事業やリフォーム事業などの事業拡大を図りました。また、従来からの経営方針であります高品質なマンションの供給を継続するため、翌事業年度以降の売上高に寄与するマンション用地を積極的に取得し、将来の経営基盤の強化に向け尽力いたしました。

当社の当事業年度の経営成績は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	当 期 (平成22. 4. 1～平成23. 3. 31)	前 期 (平成21. 4. 1～平成22. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	12,623	7,669	4,954	(64.6%)
営業利益又は営業損失(△)	906	△621	1,528	(-%)
経常利益又は経常損失(△)	689	△841	1,531	(-%)
当期純利益又は当期純損失(△)	260	△846	1,107	(-%)

売上高の主要セグメントである不動産販売事業につきましては、当事業年度末に竣工した「サンウッド松濤」の一部住戸の引渡し及び開発方針の変更等により、東京都中央区の事業用地及び「鳥居坂プロジェクト」を売却いたしました。これにより、不動産販売事業売上高は124億3千5百万円（前年同期比64.4%増）となりました。また、その他の事業として、リフォーム事業に係る売上や不動産販売に係る仲介手数料、賃貸収入等を中心に1億8千7百万円（同78.6%増）を計上しました結果、売上高は126億2千3百万円（同64.6%増）となりました。

一方、利益面では、たな卸資産評価損3億1千8百万円を含めました売上原価が107億5千6百万円、販売費及び一般管理費が9億6千万円となりましたため、営業利益を9億6百万円（前事業年度は営業損失6億2千1百万円）計上しました。また、受取利息等により3百万円を営業外収益として、事業用地資金の借入に伴う支払利息等により2億2千万円を営業外費用として計上しました結果、経常利益は6億8千9百万円（前事業年度は経常損失8億4千1百万円）となり、当期純利益は2億6千万円（前事業年度は当期純損失8億4千6百万円）となりました。

次期の見通しといたしましては、平成20年の不動産市況の悪化に伴いリスク資産の思い切った圧縮（事業用地の売却等）を進めましたことにより、次期の売上計上物件数が少なく、売上高が大幅に減少し、営業損失を計上する見通しであります。現在販売中の「サンウッド松濤」及び販売を完了しております「サンウッド中目黒フラッツ」等の引渡しを予定しておりますが、複数の新規プロジェクトの販売活動が本格化する予定であり、広告宣伝費等の先行経費が発生する見込みであります。そのため、仲介事業、リフォーム事業等のフィービジネスやリフォーム事業等をより活発化させ、利益の獲得に努めて参りますが、売上高80億円、営業損失5億2千万円、経常損失8億円、当期純損失8億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

	次期見通し (平成23. 4. 1～平成24. 3. 31)	当期実績 (平成22. 4. 1～平成23. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	8,000	12,623	△4,623	(△36.6%)
営業利益又は営業損失(△)	△520	906	△1,426	(-%)
経常利益又は経常損失(△)	△800	689	△1,489	(-%)
当期純利益又は当期純損失(△)	△800	260	△1,060	(-%)

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

当社の当事業年度末の資産、負債、純資産は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	当期末 (平成23. 3. 31)	前期末 (平成22. 3. 31)	増減
総資産	12, 144	18, 517	△6, 372
総負債	8, 500	15, 041	△6, 540
うち有利子負債	7, 619	10, 116	△2, 496
純資産	3, 644	3, 476	167
うち自己資本	3, 599	3, 433	165
D/E レシオ (倍)	2. 1	2. 9	△0. 8

(注) 有利子負債：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。

D/E レシオ=有利子負債/自己資本

当事業年度末における資産合計は、前事業年度末比63億7千2百万円減少し、121億4千4百万円となりました。減少の主な要因は、「サンウッド松濤」、東京都中央区の事業用地、「鳥居坂プロジェクト」の引渡しによりたな卸資産が43億3千1百万円減少したこと、現金及び預金が16億6千万円減少したことによるものであります。

負債合計は、前事業年度末比65億4千万円減少し、85億円となりました。減少の主な要因は、仕掛品の増加に伴い長期借入金が46億4千9百万円増加したものの、上述しましたたな卸資産の引渡し等により短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が71億4千2百万円、前受金が29億9百万円、買掛金が11億5千8百万円減少したことによるものであります。

純資産合計は、前事業年度末比1億6千7百万円の増加し、36億4千4百万円となりました。増加の主な要因は、当期純利益の計上によって利益剰余金が増加したことによるものであります。自己資本の増加及びたな卸資産の減少に伴う総資産の減少により、自己資本比率は、18.5%から29.6%と11.1ポイント増加しました。

②キャッシュ・フローの状況

当事業年度末の「現金及び現金同等物」(以下「資金」という。)は、前事業年度末比15億6千万円減少し、9億6千8百万円となりました。

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。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動の結果得られた資金は9億3千3百万円(前年同期比77.3%減)となりました。

これは、税引前当期純利益の計上及びたな卸資産の減少により資金が増加したことが主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果得られた資金は9千7百万円(同81.9%減)となりました。

これは、定期預金の払戻により資金が増加したことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果使用した資金は25億9千1百万円(同59.7%減)となりました。

これは、1年内長期借入金及び短期借入金を返済したことにより資金が減少したことが主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年3月期 (参考)	平成21年3月期 (参考)	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率 (%)	13.0	18.9	18.5	29.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	16.5	8.6	12.4	15.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	2.9	3.0	2.5	8.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	13.9	14.0	14.1	4.1

(注) 1. 平成21年3月期まで連結キャッシュ・フロー計算書を作成していたため、連結ベースでの数値を記載しております。

2. 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

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。

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

3. 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すべての負債を対象としております。また、利払いはキャッシュ・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

当社の利益配分に関する基本方針は、中期的な収益動向を勘案したうえで財務体質の強化を図り、内部留保の充実に努めるとともに株主に対して安定的かつ高水準の利益還元を継続的に行うことと考えております。

平成23年3月期（第15期）の期末配当につきましては、当期純利益を2億6千万円計上いたしましたため、1株につき普通配当2,500円としたいと考えております。

平成24年3月期（第16期）につきましては、現時点では非常に厳しい計画数値を公表しておりますが、これまでに積み増した利益剰余金の存在や利益配分に関する基本方針であります安定的な利益還元踏襲の観点より1株につき普通配当2,500円を継続したいと考えております。

(4) 事業等のリスク

当社の経営成績、事業の状況及び財務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。

① 不動産市況等の影響について

当社の主要事業であるマンション分譲事業は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、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、あるいは供給過剰による販売価格の下落の発生等、これらの情勢に変化があった場合には、購買者のマンション購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社の経営成績は影響を受ける可能性があります。

② プロジェクトの進行状況による経営成績の変動について

当社は、現状程度の事業規模のもとでは、事業年度の売上高に占める1物件当たりの比率が極めて高くならざるを得ない体質にあります。従いまして、特に年度末近くに竣工・引渡しを計画している物件について、契約獲得は順調に進んでいても顧客への引渡しが翌年度にずれ込むといった事態が生じた場合には、当該年度の当社の経営成績は影響を受ける可能性があります。また、同様の事由により、同一事業年度内においても時期によって経営成績に偏りが生じる場合があります。

③ 当社の売上構成の変動について

当社は、マンション分譲事業を主要事業としておりますが、用地の取得後に不動産市況や周辺土地との一体開発等、状況の変化に応じて建築工事に着工せず事業用地として、あるいは建物を建設した上で土地付建物として売却する場合があります。その場合には当社の売上全体に占めるマンション分譲事業の割合が減少し、当社の売上構成が大幅に変動する可能性があります。

直近4期間の事業別の売上高は下表のとおりです。

(単位：百万円、%)

	平成19年3月期		平成20年3月期		平成21年3月期		平成22年3月期		平成23年3月期	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
分譲マンション	2,577	32.3	2,760	16.7	20,699	89.7	—	—	242	1.9
事業用地等	5,245	65.7	13,677	82.8	1,996	8.6	7,564	98.6	12,192	96.6
その他	157	2.0	78	0.5	392	1.7	104	1.4	187	1.5
合計	7,980	100.0	16,516	100.0	23,088	100.0	7,669	100.0	12,623	100.0

④ 金利の変動について

当社の主要事業であるマンション分譲事業は、事業用地の取得から顧客への引渡しまで概ね2年から5年程度の期間を要します。また当社は、第三者による事業計画の採算性のチェックという狙いも含めて、事業用地取得資金等を主に金融機関からの借入金によって調達しておりますので、当社の仕掛品残高及び借入金残高は、総資産に対し高い割合となっております。従いまして、今後の金利の変動等によっては当社の経営成績及び財務状況は影響を受ける可能性があります。

⑤ 事業用地の仕入について

当社は事業の発展に資するため、都心部を中心とした事業用地の取得を進め、成熟した都市住宅環境に適合したマンションの開発・分譲に努めております。当社におけるそれらの事業の遂行は、十分な不動産関連情報に基づいておりますが、今後何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や、事業用地取得に必要な資金調達が十分に行えなくなった場合には、当社の経営成績及び財務状況は影響を受ける可能性があります。

⑥ 訴訟等の可能性について

当社は、開発・分譲するマンションについては、開発段階における当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や分譲後における瑕疵等を理由とする訴訟等が提起される可能性があります。その場合には当社の経営成績及び財務状況は影響を受ける可能性があります。

⑦ 建築工事の外注について

当社は、マンションの企画・開発及び分譲を主たる業務としておりますが、建築工事につきましてはその全てを外注によって行っております。外注の委託先である建設業者の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等の社会的信用力等を総合的に勘案したうえで行っており、また、工事着工後においては、施工者、設計者及び当社による工程ごとの管理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めておりますが、建設業者が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には計画どおりの開発に支障をきたす可能性があります。その場合には、当社の経営成績及び財務状況は影響を受ける可能性があります。

⑧ 不動産関連法制について

当社の属する不動産業界は、「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」等により法的規制を受けております。当社は不動産業者としてこれらの規制を受け、「宅地建物取引業法」に基づく免許を取得し、不動産販売、不動産受託販売及び関連事業を行っております。今後上記の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の事業が影響を受ける可能性があります。

⑨ 小規模組織であることについて

当社は、設立以来、少人数による効率的経営を目指し実践しております。したがって、平成23年3月31日現在における従業員数は56名と小規模の組織であり、内部管理組織も最小限に留めております。しかしながら、今後、完成プロジェクト及び新規プロジェクトの増大に比例し、内部管理組織及び事業推進に必要な組織の人員を強化していく必要があるとの認識を有しております。そのためには、人材の確保を行っていく必要がありますが、人材の確保が思うようにできなかった場合には、内部管理組織の充実及び事業の推進に支障をきたす可能性があります。

⑩ 個人情報について

当社では、営業活動に伴い様々な個人情報を入手しているため、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しておりますが、不測の事態により個人情報が流出した場合等には、損害賠償費用の発生や当社の社会的信用の低下等により、業績に影響を与える可能性があります。

⑪ 森ビルグループにおける当社の位置づけについて

森ビルグループは、都市複合開発と賃貸及び管理事業を主たる業務としております。当社は、森ビルグループにおいて、マンション企画・開発及び分譲を営む会社として位置づけられております。しかしながら将来にわたって資本関係の解消等によりグループ内での位置づけに変化が生じない事を保証するものではありません。従いまして、今後の森ビルグループの事業戦略によっては、当社の業績に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は、下記の事業を展開しております。

(1) 不動産販売事業

東京都心部を中心とするエリアにおいて、新築分譲マンションの開発・企画・販売を行っております。なお、当社では立地の選定や商品企画・価格設定等において、それぞれのシリーズの需要特性に合致した商品開発を行うことによって、顧客満足度の高い高品質マンションを供給することに注力しております。

(2) その他事業

① 不動産の斡旋・仲介

主に当社が分譲したマンションについて不動産の売買等の仲介・代理業を行っております。

② 工事請負（リフォームを含む）

主に当社が分譲したマンションの購入者からの内装や住宅設備についての変更の要請に基づき、それに対応した設計監理並びに工事の請負を行っております。

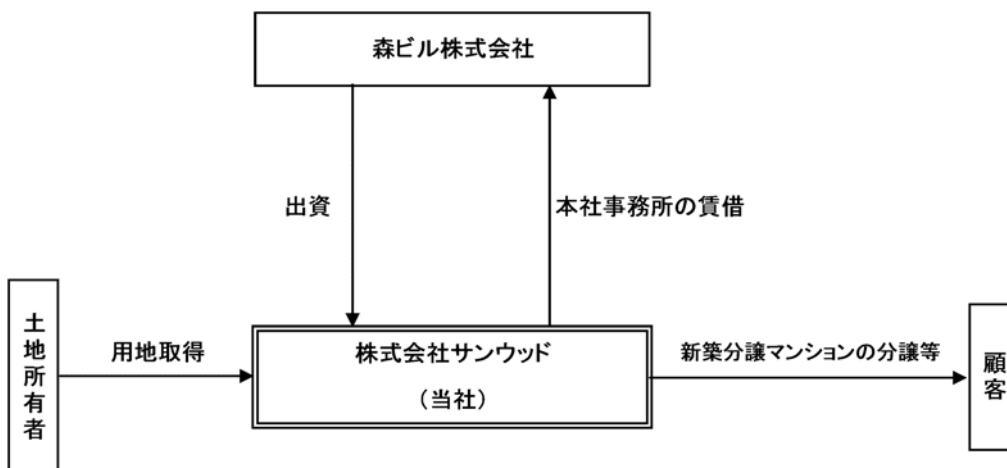
③ その他

自社所有不動産の賃貸、販売代理、損害保険代理業務等の業務を行っております。

また、当社は森ビルグループに属しております。

森ビル株式会社及びその関係者は、平成23年3月31日現在当社株式の23.97%を保有しております。森ビルグループは、都市複合開発と不動産の賃貸及び管理事業を主たる業務としておりますが、当社は同社グループにおいて、マンションの企画・開発及び分譲を営むグループ会社として位置づけられております。

当社の事業系統図は下記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、「高品質の住宅を、住宅地にふさわしいエリアで開発、販売」し、「ブランドポリシーにこだわり、マンションの根源的な価値の向上につとめ」ることを経営ビジョンとしております。それを実現するために、

- ① 徹底した事業立地の選別
- ② 他社競合商品との差別化を図るための商品企画
- ③ 市場性の高い商品価格の設定

という上記の基本方針を今後とも徹底して実践していく所存であります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、マンション分譲事業を主要事業としておりますが、マンションデベロッパーとしては売上規模が比較的小さいこともあり、売上高に対する1単位の商品金額の比率が大きく、下記「(4)会社の対処すべき課題」で詳述しましたように、1事業年度で見た場合、結果的に売上高・利益が上下動することなどから、目標とする様々な経営指標を採用することは非常に難しいものと判断しております。ただし、今後大規模案件や当社のフラッグシップとなる物件を扱う場合や当社の事業環境等の変化があった場合は、目標となる指標を採用する可能性はあるものと考えておりますので、当社として検討は継続して参りたいと存じます。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

持続的な企業価値の向上を実現するために、引き続き当社のコアビジネスであるマンション分譲事業における基盤を確立すべく、好立地にこだわり高品質な物件を供給し続けることでブランドイメージの構築を図りながら、事業拡大に努めて参る所存であります。また、当社の分譲マンション購入者を中心としたリフォーム事業、仲介事業等のマンション分譲事業周辺ビジネスや新規事業を展開し、安定経営に資する事業の育成を行う所存であります。この経営目標を遂行するための具体的施策は以下のとおりであります。

- ① 用地取得の強化およびそれに伴う保有事業用地の増大
- ② 購入層ニーズの多様化に応えるため、製販一体の特性を生かした、いわゆる当社の「ブランドポリシー」の象徴とも言える「プライバシー／セキュリティ重視」に見られるような商品企画力の強化・徹底
- ③ 当社「ブランドポリシー」に基本的に合致した範囲内での共同（J/V）事業への積極的な参画
- ④ 森ビル株式会社との連携による情報・ノウハウの共有、また戦略的な事業用地の取得や同社が展開している大規模プロジェクトへの参画

(4) 会社の対処すべき課題

マンション業界を取巻く環境は、都心の好立地マンションに動きがでてきたものの、東日本大震災の影響による経済活動の停滞等により厳しい局面になることも予想されます。当社の事業エリアは東京都心部を中心としており、電力不足による工期の遅れや建築工事費の上昇、消費者意識の変化については注視を要する状況が続くものと思われま。このような状況下、従来からの基本方針であります「基本性能の高い住まいの提供」がより重要になってくると考え、「プライバシー1st」や「安全と安心の追求」を始めとした5つのブランドポリシーを掲げ、高品質の住まいの提供を推進していく所存です。

業績面におきましては、平成20年の不動産市況の悪化に伴いリスク資産の思い切った圧縮（事業用地の売却等）を進めましたことにより、平成23年度売上計上物件の数が少なくなっております。加えて、複数の新規プロジェクトの販売活動が本格化する予定であり、広告宣伝費等の先行経費が発生する見込みであります。そのため、仲介事業等のフィービジネスやリフォーム事業等をより活発化させ、利益の獲得に努めて参ります。

事業用地取得の観点からは、大型プロジェクトを核としつつも、売上計上までの期間が比較的短い中小型のプロジェクトの事業用地を積極的に取得する必要があると考えております。しかしながら、年度毎の売上の平準化を追求するだけでは不動産市況の変化等に対応できず、大きなリスクを伴うことから、前後の会計年度を含めた平均的な売上高の拡大を目指した取得を行う所存です。

また、新興・中堅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、資金調達環境は引き続き厳しい状況下にあります。当社におきましても今後の資金調達には適切な対応が必要と考え、金融機関等との関係をさらに強化し、安定的な資金調達を展開していく方針であります。

5. 個別財務諸表
(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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 2,628,271	968,004
売掛金	9,277	14,234
販売用不動産	※1 10,266,426	※ 2,813,914
仕掛品	※1 4,804,522	※ 7,925,450
前払費用	26,535	71,297
繰延税金資産	390,560	—
未収入金	70,039	39,340
その他	23,888	23,294
貸倒引当金	—	△7,000
流動資産合計	18,219,521	11,848,536
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	89,536	89,536
減価償却累計額	△12,191	△14,577
建物及び構築物(純額)	77,344	74,958
工具、器具及び備品	18,120	16,795
減価償却累計額	△12,303	△13,672
工具、器具及び備品(純額)	5,816	3,123
土地	68,732	68,732
リース資産	2,725	2,725
減価償却累計額	△863	△1,408
リース資産(純額)	1,862	1,317
有形固定資産合計	153,756	148,132
無形固定資産		
ソフトウェア	757	468
電話加入権	436	436
リース資産	9,549	6,754
無形固定資産合計	10,743	7,659
投資その他の資産		
投資有価証券	13,038	13,031
長期前払費用	4,930	51,243
繰延税金資産	33,354	—
その他	81,916	76,295
投資その他の資産合計	133,239	140,569
固定資産合計	297,740	296,362
資産合計	18,517,262	12,144,899

(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)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,564,306	405,549
短期借入金	※1, ※2 5,484,000	※ 387,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,340,000	※ 1,294,488
リース債務	3,464	3,598
未払金	4,128	2,241
未払費用	42,660	25,187
未払法人税等	—	11,529
前受金	※2 3,216,438	306,775
預り金	4,910	39,181
賞与引当金	35,358	20,833
流動負債合計	13,695,267	2,496,385
固定負債		
長期借入金	※1 1,280,000	※ 5,929,500
リース債務	8,936	5,338
退職給付引当金	51,462	64,267
その他	5,444	5,324
固定負債合計	1,345,842	6,004,429
負債合計	15,041,109	8,500,814
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,266,817	1,266,817
資本剰余金		
資本準備金	1,115,617	1,115,617
資本剰余金合計	1,115,617	1,115,617
利益剰余金		
利益準備金	5,469	5,469
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,124,813	1,290,507
利益剰余金合計	1,130,283	1,295,977
自己株式	△79,050	△79,050
株主資本合計	3,433,667	3,599,361
新株予約権	42,485	44,723
純資産合計	3,476,152	3,644,084
負債純資産合計	18,517,262	12,144,899

(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)
売上高		
不動産事業売上高	※1 7,564,290	※1 12,435,959
その他の事業売上高	104,967	187,512
売上高合計	7,669,257	12,623,471
売上原価		
不動産事業売上原価	※3 7,303,648	※4 10,690,919
その他の事業原価	70,204	65,377
売上原価合計	7,373,853	10,756,296
売上総利益	295,403	1,867,175
販売費及び一般管理費	※2 917,176	※2 960,240
営業利益又は営業損失(△)	△621,772	906,934
営業外収益		
受取利息	5,326	1,205
固定資産税等負担収入	6,635	—
その他	2,982	2,115
営業外収益合計	14,944	3,320
営業外費用		
支払利息	※1 232,900	※1 220,210
その他	1,798	143
営業外費用合計	234,698	220,353
経常利益又は経常損失(△)	△841,526	689,901
特別損失		
固定資産除却損	—	※3 729
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	2,213
特別損失合計	—	2,943
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△841,526	686,958
法人税、住民税及び事業税	2,500	2,444
法人税等調整額	2,603	423,914
法人税等合計	5,103	426,359
当期純利益又は当期純損失(△)	△846,630	260,598

売上原価明細書

(イ) 不動産事業原価

区分	注記 番号	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)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
用地費		6,913,923	94.7	7,742,624	72.4
外注・建築工事費		173,550	2.4	2,312,659	21.6
経費		216,175	2.9	635,635	6.0
不動産事業原価		7,303,648	100.0	10,690,919	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(ロ) その他事業原価

区分	注記 番号	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)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注工事費		67,465	96.1	62,630	95.8
その他		2,739	3.9	2,747	4.2
その他事業原価		70,204	100.0	65,377	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

(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)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,266,817	1,266,817
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,266,817	1,266,817
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,115,617	1,115,617
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,115,617	1,115,617
資本剰余金合計		
前期末残高	1,115,617	1,115,617
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,115,617	1,115,617
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,469	5,469
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,469	5,469
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	2,256,159	1,124,813
当期変動額		
剰余金の配当	△284,715	△94,905
当期純利益又は当期純損失(△)	△846,630	260,598
当期変動額合計	△1,131,345	165,693
当期末残高	1,124,813	1,290,507
利益剰余金合計		
前期末残高	2,261,628	1,130,283
当期変動額		
剰余金の配当	△284,715	△94,905
当期純利益又は当期純損失(△)	△846,630	260,598
当期変動額合計	△1,131,345	165,693
当期末残高	1,130,283	1,295,977

(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)
自己株式		
前期末残高	△79,050	△79,050
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△79,050	△79,050
株主資本合計		
前期末残高	4,565,012	3,433,667
当期変動額		
剰余金の配当	△284,715	△94,905
当期純利益又は当期純損失(△)	△846,630	260,598
当期変動額合計	△1,131,345	165,693
当期末残高	3,433,667	3,599,361
新株予約権		
前期末残高	31,973	42,485
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,511	2,237
当期変動額合計	10,511	2,237
当期末残高	42,485	44,723
純資産合計		
前期末残高	4,596,986	3,476,152
当期変動額		
剰余金の配当	△284,715	△94,905
当期純利益又は当期純損失(△)	△846,630	260,598
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,511	2,237
当期変動額合計	△1,120,834	167,931
当期末残高	3,476,152	3,644,084

(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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△841,526	686,958
減価償却費	7,703	8,088
有形固定資産除却損	—	729
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△450	7,000
賞与引当金の増減額(△は減少)	△15,008	△14,525
受取利息及び受取配当金	△5,326	△1,205
支払利息	232,900	220,210
売上債権の増減額(△は増加)	△8,873	△4,957
販売用不動産の増減額(△は増加)	△3,754,242	7,452,512
仕掛品の増減額(△は増加)	7,062,191	△3,120,928
未収入金の増減額(△は増加)	92,158	△61
仕入債務の増減額(△は減少)	801,693	△1,158,757
前受金の増減額(△は減少)	1,655,601	△2,909,662
その他	△473,815	△48,222
小計	4,753,004	1,117,180
利息及び配当金の受取額	5,333	1,212
利息の支払額	△291,371	△226,744
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△361,318	41,534
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,105,647	933,182
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	—	△110
投資有価証券の取得による支出	—	△10
出資金の回収による収入	160,201	—
長期前払費用の取得による支出	△4,930	—
定期預金の預入による支出	△100,000	—
定期預金の払戻による収入	500,000	100,000
その他	△15,000	△2,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	540,270	97,854
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)	△916,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	1,280,000	4,649,500
長期借入金の返済による支出	△6,500,000	△2,142,512
配当金の支払額	△284,028	△94,827
リース債務の返済による支出	△3,335	△3,464
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,423,364	△2,591,303
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,777,445	△1,560,266
現金及び現金同等物の期首残高	4,305,716	※ 2,528,271
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,528,271	※ 968,004

継続企業の前提に関する注記
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	(1) 満期保有目的債券 償却原価法(定額法)を採用しております。 (2) 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を採用しております。	(1) 満期保有目的債券 同左 (2) その他有価証券 時価のないもの 同左
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法	—
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。 (2) 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)を採用しております。	(1) 販売用不動産 同左 (2) 仕掛品 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 8年~47年 工具、器具及び備品 2年~15年 (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)については、社内における見込利用期間(5年)による定額法を採用しております。 (3) リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左 (2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左 (3) リース資産 同左

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)
5. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒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債権については、個別に回収可能額を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付の支払に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</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>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、金利スワップの特例処理の要件を満たしておりますので特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 金利スワップ (ヘッジ対象) 借入金の支払利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引の限度額を実需の範囲とする方針であり、投機目的によるデリバティブは行わないこととしております。また、相手方の契約不履行に係る信用リスクを極小化するために、デリバティブ取引先を信用度の高い金融機関に限っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象は重要な条件が同一であるために高い有効性を有しております。</p>	<p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、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小なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限が到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>
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 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税等については販売費及び一般管理費として処理しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p>

重要な会計方針の変更

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)
—	(資産除去債務に関する会計基準の適用) 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。 これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ442千円、税引前当期純利益は2,656千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)
(貸借対照表) 前事業年度まで区分掲記しておりました「出資金」(当期末残高は0千円)は、金額的重要性が乏しいため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することにしました。	—

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)																														
※1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。 千円 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">566,000</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">10,266,426</td></tr> <tr><td>仕掛品</td><td style="text-align: right;">4,565,036</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,397,463</td></tr> </table> 担保付債務は次のとおりであります。 千円 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,284,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">3,340,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">1,280,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,904,000</td></tr> </table>	現金及び預金	566,000	販売用不動産	10,266,426	仕掛品	4,565,036	計	15,397,463	短期借入金	2,284,000	1年内返済予定の長期借入金	3,340,000	長期借入金	1,280,000	計	6,904,000	※担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。 千円 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">2,813,914</td></tr> <tr><td>仕掛品</td><td style="text-align: right;">7,627,521</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,441,435</td></tr> </table> 担保付債務は次のとおりであります。 千円 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">387,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">1,294,488</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">5,929,500</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,610,988</td></tr> </table>	販売用不動産	2,813,914	仕掛品	7,627,521	計	10,441,435	短期借入金	387,000	1年内返済予定の長期借入金	1,294,488	長期借入金	5,929,500	計	7,610,988
現金及び預金	566,000																														
販売用不動産	10,266,426																														
仕掛品	4,565,036																														
計	15,397,463																														
短期借入金	2,284,000																														
1年内返済予定の長期借入金	3,340,000																														
長期借入金	1,280,000																														
計	6,904,000																														
販売用不動産	2,813,914																														
仕掛品	7,627,521																														
計	10,441,435																														
短期借入金	387,000																														
1年内返済予定の長期借入金	1,294,488																														
長期借入金	5,929,500																														
計	7,610,988																														
※2. 関係会社項目 関係会社に対する負債は次のとおり含まれております。 千円 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,200,000</td></tr> <tr><td>前受金</td><td style="text-align: right;">3,098,036</td></tr> </table>	短期借入金	3,200,000	前受金	3,098,036	—																										
短期借入金	3,200,000																														
前受金	3,098,036																														

(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)																																																				
<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> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>関係会社への売上高</td> <td style="text-align: right;">6,470,000</td> </tr> <tr> <td>関係会社への支払利息</td> <td style="text-align: right;">35,807</td> </tr> </table> <p>※2. 販売費に属する費用のおおよその割合は11.6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は88.4%であります。 主要な費目及び金額は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">111,330</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">300,223</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">35,358</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">11,274</td> </tr> <tr> <td>法定福利費</td> <td style="text-align: right;">51,527</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">105,027</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">95,568</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">56,984</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">63,942</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,371</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">—</td> <td></td> </tr> </table> <p>※3. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">625,334千円</p>	関係会社への売上高	6,470,000	関係会社への支払利息	35,807	役員報酬	111,330	給与・賞与	300,223	賞与引当金繰入額	35,358	退職給付費用	11,274	法定福利費	51,527	広告宣伝費	105,027	支払手数料	95,568	租税公課	56,984	賃借料	63,942	減価償却費	6,371	—		<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> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>関係会社への売上高</td> <td style="text-align: right;">10,825,086</td> </tr> <tr> <td>関係会社への支払利息</td> <td style="text-align: right;">46,465</td> </tr> </table> <p>※2. 販売費に属する費用のおおよその割合は14.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は85.5%であります。 主要な費目及び金額は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">124,560</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">310,446</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">20,833</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">14,080</td> </tr> <tr> <td>法定福利費</td> <td style="text-align: right;">53,435</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">130,390</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">69,173</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">61,780</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">70,775</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,756</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,000</td> </tr> </table> <p>※3. 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">工具、器具及び備品 729千円</p> <p>※4. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">318,850千円</p>	関係会社への売上高	10,825,086	関係会社への支払利息	46,465	役員報酬	124,560	給与・賞与	310,446	賞与引当金繰入額	20,833	退職給付費用	14,080	法定福利費	53,435	広告宣伝費	130,390	支払手数料	69,173	租税公課	61,780	賃借料	70,775	減価償却費	6,756	貸倒引当金繰入額	7,000
関係会社への売上高	6,470,000																																																				
関係会社への支払利息	35,807																																																				
役員報酬	111,330																																																				
給与・賞与	300,223																																																				
賞与引当金繰入額	35,358																																																				
退職給付費用	11,274																																																				
法定福利費	51,527																																																				
広告宣伝費	105,027																																																				
支払手数料	95,568																																																				
租税公課	56,984																																																				
賃借料	63,942																																																				
減価償却費	6,371																																																				
—																																																					
関係会社への売上高	10,825,086																																																				
関係会社への支払利息	46,465																																																				
役員報酬	124,560																																																				
給与・賞与	310,446																																																				
賞与引当金繰入額	20,833																																																				
退職給付費用	14,080																																																				
法定福利費	53,435																																																				
広告宣伝費	130,390																																																				
支払手数料	69,173																																																				
租税公課	61,780																																																				
賃借料	70,775																																																				
減価償却費	6,756																																																				
貸倒引当金繰入額	7,000																																																				

(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	38,940	—	—	38,940
合計	38,940	—	—	38,940
自己株式				
普通株式	978	—	—	978
合計	978	—	—	978

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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	
提出会社	平成20年ストック・オ プションとしての新株 予約権	—	—	—	—	—	17,687
	平成20年株式報酬型ス tock・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	24,797
	合計	—	—	—	—	—	42,485

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21年6月25日 定時株主総会	普通株式	284,715	7,500	平成21年3月31日	平成21年6月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の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22年6月24日 定時株主総会	普通株式	94,905	利益剰余金	2,500	平成22年3月31日	平成22年6月25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. 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	38,940	—	—	38,940
合計	38,940	—	—	38,940
自己株式				
普通株式	978	—	—	978
合計	978	—	—	978

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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	
提出会社	平成20年ストック・オ プションとしての新株 予約権	—	—	—	—	—	19,925
	平成20年株式報酬型ス tock・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	24,797
	合計	—	—	—	—	—	44,723

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22年6月24日 定時株主総会	普通株式	94,905	2,500	平成22年3月31日	平成22年6月25日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の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23年6月28日 定時株主総会	普通株式	94,905	利益剰余金	2,500	平成23年3月31日	平成23年6月29日

(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)
※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日現在) 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 (平成23年3月31日現在) 千円
現金及び預金勘定	現金及び預金勘定
2,628,271	968,004
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金
△100,000	—
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,528,271	968,004

(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)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>(ア)有形固定資産 本社入退室システム等(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>(イ)無形固定資産 ソフトウェアであります。</p> <p>②リース資産の減価償却方法 重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">23,600</td> <td style="text-align: right;">21,193</td> <td style="text-align: right;">2,406</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,007千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">509千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,516千円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">5,074千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4,948千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">134千円</td> </tr> </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、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,200千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,200千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,400千円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	ソフトウェア	23,600	21,193	2,406	1年内	2,007千円	1年超	509千円	合計	2,516千円	支払リース料	5,074千円	減価償却費相当額	4,948千円	支払利息相当額	134千円	1年内	1,200千円	1年超	3,200千円	合計	4,400千円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>①リース資産の内容</p> <p>(ア)有形固定資産 同左</p> <p>(イ)無形固定資産 同左</p> <p>②リース資産の減価償却方法 同左</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及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">4,571</td> <td style="text-align: right;">4,095</td> <td style="text-align: right;">476</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">509千円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,055千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,930千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">48千円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,200千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,200千円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	ソフトウェア	4,571	4,095	476	1年内	509千円	支払リース料	2,055千円	減価償却費相当額	1,930千円	支払利息相当額	48千円	1年内	1,200千円	1年超	2,000千円	合計	3,200千円
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																														
ソフトウェア	23,600	21,193	2,406																																														
1年内	2,007千円																																																
1年超	509千円																																																
合計	2,516千円																																																
支払リース料	5,074千円																																																
減価償却費相当額	4,948千円																																																
支払利息相当額	134千円																																																
1年内	1,200千円																																																
1年超	3,200千円																																																
合計	4,400千円																																																
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																														
ソフトウェア	4,571	4,095	476																																														
1年内	509千円																																																
支払リース料	2,055千円																																																
減価償却費相当額	1,930千円																																																
支払利息相当額	48千円																																																
1年内	1,200千円																																																
1年超	2,000千円																																																
合計	3,200千円																																																

(金融商品関係)

前事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(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

新築分譲マンションの開発・分譲においては、用地仕入れから販売までの間に多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行借入による間接金融にて調達しております。デリバティブは、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、満期保有目的の債券及び業務上の関係を有する企業の非上場株式であり、市場価格の変動リスク及び発行体の業績変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、ほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金につきましては、新築分譲マンションの開発に係る資金調達です。変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されますが、このうち長期のものの一部については支払金利の変動リスクを回避する目的で金利スワップを利用しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

当社は、財務の健全性及び業務の適正性を確保するために、リスク管理規程に基づき、各種リスクを定期的に把握・分析し、取締役会に報告しております。

イ. 信用リスク(取引先の契約不履行に係るリスク)

当社は、受注審査規程及び購買規程に従い、営業債権及び貸付金について、所管部署が主要な取引先の状況をモニタリングし、所管部署及び財務経理部が取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

満期保有目的の債券は、長期の国債のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。デリバティブ取引については、取引の相手先は信用度の高い国内の金融機関であり、信用リスクはほとんどないと判断しております。

ロ. 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、借入金の一部について金利スワップ取引を利用しております。

ハ. 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)

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(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があります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31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。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2参照）。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現 金 及 び 預 金	2,628,271千円	2,628,271千円	—千円
(2) 売 掛 金	9,277	9,277	—
(3) 未 収 入 金	70,039	70,039	—
(4) 投 資 有 価 証 券	10,038	10,521	482
資 産 計	2,717,626	2,718,109	482
(1) 買 掛 金	1,564,306	1,564,306	—
(2) 短 期 借 入 金	5,484,000	5,487,252	3,252
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,340,000	3,334,568	△5,431
(4) リース債務（流動）	3,464	3,989	525
(5) 未 払 金	4,128	4,128	—
(6) 未 払 費 用	42,660	42,660	—
(7) 預 り 金	4,910	4,910	—
(8) 長 期 借 入 金	1,280,000	1,280,000	—
(9) リース債務（固定）	8,936	9,112	175
負 債 計	11,732,407	11,730,928	△1,478
デ リ バ テ ィ ブ 取 引	—	—	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 未収入金

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。

(4) 投資有価証券

これらの時価について、取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項（有価証券関係）をご参照ください。

負 債

(1) 買掛金、(5) 未払金、(6) 未払費用、(7) 預り金

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。

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) リース債務（流動負債）、(8) 長期借入金、

(9) リース債務（固定負債）

これらの時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入又はリース取引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。なお、変動金利による1年内返済予定の長期借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項（デリバティブ取引）をご参照ください。

2. 非上場株式（貸借対照表計上額3,000千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることが出来ず、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、「(4) 投資有価証券」に含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内
現金及び預金	2,628,271千円	—千円	—千円
売掛金	9,277	—	—
未収入金	70,039	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券	—	—	10,000
合計	2,707,588	—	10,000

4. 長期借入金及びリース債務（1年内返済予定のものを除く）の決算日後の返済予定額

	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
長期借入金	—千円	1,280,000千円	—千円	—千円
リース債務	3,598	3,738	1,600	—

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31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

新築分譲マンションの開発・分譲においては、用地仕入れから販売までの間に多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行借入による間接金融にて調達しております。現在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

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、満期保有目的の債券及び業務上の関係を有する企業の非上場株式であり、市場価格の変動リスク及び発行体の業績変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、ほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金につきましては、新築分譲マンションの開発に係る資金調達です。変動金利の借入金は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

当社は、財務の健全性及び業務の適正性を確保するために、リスク管理規程に基づき、各種リスクを定期的に把握・分析し、取締役会に報告しております。

イ. 信用リスク（取引先の契約不履行に係るリスク）

当社は、受注審査規程及び購買規程に従い、営業債権及び貸付金について、所管部署が主要な取引先の状況をモニタリングし、所管部署及び経理部門が取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

満期保有目的の債券は、長期の国債のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

ロ. 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）

当社は、変動金利の借入金について、担当部署が適時金利変動動向をモニタリングすることにより市場リスクを管理しております。

ハ. 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）

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(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があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31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。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（(注)2参照）。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	968,004千円	968,004千円	－千円
(2) 売掛金	14,234	14,234	－
(3) 未収入金	39,340	39,340	－
(4) 投資有価証券	10,031	10,527	495
資 産 計	1,031,611	1,032,107	495
(1) 買掛金	405,549	405,549	－
(2) 短期借入金	387,000	386,995	△4
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,294,488	1,294,448	△39
(4) リース債務（流動）	3,598	3,809	211
(5) 未払金	2,241	2,241	－
(6) 未払費用	25,187	25,187	－
(7) 預り金	39,181	39,181	－
(8) 長期借入金	5,929,500	5,922,452	△7,047
(9) リース債務（固定）	5,338	5,188	△149
負 債 計	8,092,084	8,085,054	△7,030

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 未収入金

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。

(4) 投資有価証券

これらの時価について、取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項（有価証券関係）をご参照ください。

負 債

(1) 買掛金、(5) 未払金、(6) 未払費用、(7) 預り金

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。

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) リース債務（流動負債）、(8) 長期借入金、

(9) リース債務（固定負債）

これらの時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入又はリース取引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。

2. 非上場株式（貸借対照表計上額3,000千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることが出来ず、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、「(4)投資有価証券」に含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内
現金及び預金	968,004千円	－千円	－千円
売掛金	14,234	－	－
未収入金	39,340	－	－
投資有価証券 満期保有目的の債券	－	10,000	－
合計	1,021,580	10,000	－

4. 長期借入金及びリース債務（1年内返済予定のものを除く）の決算日後の返済予定額

	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
長期借入金	3,680,000千円	2,249,500千円	－千円	－千円
リース債務	3,738	1,600	－	－

(有価証券関係)

前事業年度末（平成22年3月31日）

満期保有目的の債券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	10,038	10,521	482

その他有価証券

非上場株式（貸借対照表計上額3,000千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度末（平成23年3月31日）

満期保有目的の債券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	10,031	10,527	495

その他有価証券

非上場株式（貸借対照表計上額3,000千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(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）

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	前事業年度（平成22年3月31日）		
			契約額等	契約額等のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	1年内返済予定の長期借入金	1,900,000千円	－千円	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(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)

(1)財務諸表提出会社とその他関係会社との取引

属性	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)
その他の関係会社	森ビル㈱	東京都港区	65,000,000	都市開発 不動産賃貸・ 管理 文化・芸術・ タウンマネジメント	(被所有) 直接7.63% 間接16.60%	役員1名の兼任 不動産の販 売・斡旋、分 譲マンション の共同開発、 マンション分 譲事業の受託 等	本社事務所等の賃借	59,534	敷金	46,479
							不動産の販売	6,470,000	前受金	3,098,036
							資金の借入	3,200,000	短期借入金	3,200,000
							資金の返済	6,400,000		
							利息の支払	35,807	未払費用	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

本社事務所等の賃借については、同一物件内の他の入居者と同一の水準によっております。

不動産の販売については、市場価格を参考に決定しております。

資金の借入に係る支払金利については、市場金利を参考に決定しております。

当事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(1)財務諸表提出会社とその他関係会社との取引

属性	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)
その他の関係会社	森ビル㈱	東京都港区	67,000,000	都市開発 不動産賃貸・ 管理 文化・芸術・ タウンマネジメント	(被所有) 直接7.63% 間接16.34%	不動産の販売・ 斡旋、分譲マ ンションの共同 開発、マンション 分譲事業の受託 等	本社事務所等の賃借	56,654	敷金	43,823
							不動産の販売	10,822,998	前受金	—
							資金の返済	3,200,000	短期借入金	—
							利息の支払	46,465	未払費用	—

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

本社事務所等の賃借については、同一物件内の他の入居者と同一の水準によっております。

不動産の販売については、市場価格を参考に決定しております。

資金の借入に係る支払金利については、市場金利を参考に決定しております。

(税効果会計関係)

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. 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳	
繰延税金資産(流動)	千円	繰延税金資産(流動)	千円
未払事業税	980	未払事業税	3,207
賞与引当金	14,387	賞与引当金	8,477
買掛金及び未払費用	45,791	貸倒引当金	2,848
たな卸資産評価損	270,885	買掛金及び未払費用	46,249
繰越欠損金	396,952	たな卸資産評価損	146,177
その他	256	その他	205
評価性引当額	△338,694	評価性引当額	△207,166
計	390,560	計	—
繰延税金資産(固定)		繰延税金資産(固定)	
退職給付引当金	20,939	退職給付引当金	26,150
新株予約権	10,090	新株予約権	10,090
その他	4,771	繰越欠損金	234,878
評価性引当額	△2,447	その他	3,528
計	33,354	評価性引当額	△274,647
		計	—

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)
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間に重要な差異がある時の当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 当期は、税引前当期純損失であるため、記載を省略しております。	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間に重要な差異がある時の当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%) 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 0.3 評価性引当額の増減 20.5 住民税均等割額 0.3 その他 0.3 税効果会計適用後の法人税等の負担率 62.1

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職金規程に基づく退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	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)
退職給付債務 (千円)	51,462	64,267
退職給付引当金 (千円)	51,462	64,267

(注) 当社は小規模会社に該当し簡便法を採用しているため、退職給付債務全額を退職給付引当金としております。

3. 退職給付費用の内訳

	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)
退職給付費用 (千円)	11,274	14,080
勤務費用 (千円)	11,274	14,080

(注) 当社は小規模会社に該当し簡便法を採用しているため、退職給付費用全額を勤務費用としております。

4. 退職給付債務の計算基礎

	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)
退職給付債務の計算基礎	当社は小規模会社に該当し簡便法を採用しているため、基礎率については記載していません。	同左

(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)

1. スtock・オプションに係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 10,511千円

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14年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション①	平成17年ストック・オプション②	平成20年ストック・オプション①	平成20年ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名及び従業員16名	当社従業員41名	当社取締役及び監査役6名	当社従業員49名	当社取締役及び監査役6名
ストック・オプション数	普通株式 276株	普通株式 499株	普通株式 300株	普通株式 497株	普通株式 300株
付与日	平成14年2月7日	平成17年7月20日	平成17年8月25日	平成20年8月25日	平成20年8月25日
権利確定条件	該当事項はありません。	付与日(平成17年7月20日)以降、権利確定日(平成19年6月28日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成17年8月25日)以降、取締役及び監査役の地位を喪失すること。	付与日(平成20年8月25日)以降、権利確定日(平成22年8月9日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成20年8月25日)以降、取締役及び監査役の地位を喪失すること。
対象勤務期間	定めなし。	平成17年7月20日～平成19年6月28日	定めなし。	平成20年8月25日～平成22年8月9日	定めなし。
権利行使期間	平成16年2月8日～平成23年3月31日	平成19年6月30日～平成27年6月29日	平成17年9月1日～平成37年6月29日	平成22年8月9日～平成30年6月25日	平成20年8月26日～平成40年6月25日

(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14年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション①	平成17年ストック・オプション②	平成20年ストック・オプション①	平成20年ストック・オプション②
権利確定前(株)					
前事業年度末	—	—	—	497	—
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	7	—
権利確定	—	—	—	—	—
未確定残	—	—	—	490	—
権利確定後(株)					
前事業年度末	330	326	80	—	300
権利確定	—	—	—	—	—
権利行使	—	—	—	—	—
失効	—	2	—	—	—
未行使残	330	324	80	—	300

② 単価情報

	平成14年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション①	平成17年ストック・オプション②	平成20年ストック・オプション①	平成20年ストック・オプション②
権利行使価額(円)	75,000	140,939	1	127,943	1
行使時平均株価(円)	—	—	—	—	—
公正な評価単価(付与日)(円)	—	—	—	43,316	82,659

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. ストック・オプションに係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 2,454千円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成14年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション①	平成17年ストック・オプション②	平成20年ストック・オプション①	平成20年ストック・オプション②
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名及び従業員16名	当社従業員41名	当社取締役及び監査役6名	当社従業員49名	当社取締役及び監査役6名
ストック・オプション数	普通株式 276株	普通株式 499株	普通株式 300株	普通株式 497株	普通株式 300株
付与日	平成14年2月7日	平成17年7月20日	平成17年8月25日	平成20年8月25日	平成20年8月25日
権利確定条件	該当事項はありません。	付与日（平成17年7月20日）以降、権利確定日（平成19年6月28日）まで継続して勤務していること。	付与日（平成17年8月25日）以降、取締役及び監査役の地位を喪失すること。	付与日（平成20年8月25日）以降、権利確定日（平成22年8月9日）まで継続して勤務していること。	付与日（平成20年8月25日）以降、取締役及び監査役の地位を喪失すること。
対象勤務期間	定めなし。	平成17年7月20日～平成19年6月28日	定めなし。	平成20年8月25日～平成22年8月9日	定めなし。
権利行使期間	平成16年2月8日～平成23年3月31日	平成19年6月30日～平成27年6月29日	平成17年9月1日～平成37年6月29日	平成22年8月9日～平成30年6月25日	平成20年8月26日～平成40年6月25日

(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14年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション①	平成17年ストック・オプション②	平成20年ストック・オプション①	平成20年ストック・オプション②
権利確定前(株)					
前事業年度末	—	—	—	490	—
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	25	—
権利確定	—	—	—	465	—
未確定残	—	—	—	—	—
権利確定後(株)					
前事業年度末	330	324	80	—	300
権利確定	—	—	—	465	—
権利行使	—	—	—	—	—
失効	330	6	—	5	—
未行使残	—	318	80	460	300

② 単価情報

	平成14年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション①	平成17年ストック・オプション②	平成20年ストック・オプション①	平成20年ストック・オプション②
権利行使価格（円）	75,000	140,939	1	127,943	1
行使時平均株価（円）	—	—	—	—	—
公正な評価単価（付与日）（円）	—	—	—	43,316	82,659

(セグメント情報等)

a. 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及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であります。

当社は、主に不動産販売事業を行っており、その他に不動産仲介、リフォーム、賃貸事業等を展開しております。不動産販売事業の占める売上高等の割合は90%超と大部分を占めるため、「不動産販売事業」のみを報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、売上総利益ベースの数値であります。

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

前事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント	その他 (注) 1	調整額 (注) 2	合計
	不動産販売事業			
売上高				
外部顧客への売上高	7,564,290	104,967	—	7,669,257
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—
計	7,564,290	104,967	—	7,669,257
セグメント利益	260,641	34,762	—	295,403
セグメント資産	15,119,569	200,677	3,197,015	18,517,262
セグメント負債	14,691,325	107,764	242,020	15,041,109
その他の項目				
減価償却費	—	1,332	—	1,332
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	1,703	1,703

(注) 1. 「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、不動産仲介、リフォーム、賃貸事業等を含んでおります。

2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。

当事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント	その他 (注) 1	調整額 (注) 2	合計
	不動産販売事業			
売上高				
外部顧客への売上高	12,435,959	187,512	—	12,623,471
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—
計	12,435,959	187,512	—	12,623,471
セグメント利益	1,745,040	122,134	—	1,867,175
セグメント資産	10,858,508	202,824	1,083,565	12,144,899
セグメント負債	8,151,591	113,880	235,342	8,500,814
その他の項目				
減価償却費	—	1,332	—	1,332
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	110	110

(注) 1. 「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、不動産仲介、リフォーム、賃貸事業等を含んでおります。

2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。

b. 関連情報

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

「不動産販売事業」の占める売上高の割合が90%超を占めるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦以外の売上高及び有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
森ビル株式会社	10,822,998	不動産販売事業

(追加情報)

当事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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。

(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 90,450.11円	1株当たり純資産額 94,814.84円
1株当たり当期純損失金額(△) △22,302.05円	1株当たり当期純利益 6,864.73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、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。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 6,796.70円

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、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株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	△846,630	260,598
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)	△846,630	260,598
期中平均株式数(株)	37,962	37,962
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	380
(うち新株予約権)	—	(380)
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	—	平成17年ストック・オプション① (新株予約権の数318個) 平成20年ストック・オプション① (新株予約権の数460個) なお、概要は(ストック・オプション等関係)に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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

・役職の変動(平成23年4月1日付)

専務取締役事業本部長	佐々木 義 実	(旧 専務取締役開発本部長)
常務取締役管理本部長	岡 本 真 人	(旧 常務取締役経営企画本部長)
取締役リフォーム部長	倉 増 晋	(旧 取締役建築設計本部長)
取締役経理部長	高 畠 利 治	(旧 取締役財務経理本部長)

(2) 販売の状況

i 売上高の状況

(単位：千円)

区分	前事業年度	当事業年度
	(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(1) 不動産販売事業	7,564,290	12,435,959
(2) その他の事業	104,967	187,512
合計	7,669,257	12,623,471

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

ii 契約実績

前事業年度及び当事業年度における契約実績は次のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度			当事業年度	
	(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)			(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
	期首契約残高	期中契約高	期末契約残高	期中契約高	期末契約残高
	金額	金額	金額	金額	金額
(1) 不動産販売事業	13,831,888	4,685,201	10,952,799	3,539,449	2,056,289
(2) その他の事業	260	113,869	9,162	180,346	1,996
合計	13,832,148	4,799,071	10,961,962	3,719,795	2,058,286

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。