

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年6月29日
【事業年度】	第45期（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）
【会社名】	日本ハウズイング株式会社
【英訳名】	NIHON HOUSING CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小佐野 台
【本店の所在の場所】	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
【電話番号】	03(5379)4141(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員経理部長 山内 敦雄
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
【電話番号】	03(5379)4141(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員経理部長 山内 敦雄
【縦覧に供する場所】	日本ハウズイング株式会社 大阪支店 (大阪府大阪市中央区北久宝寺町二丁目5番9号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高(百万円)	56,515	67,514	108,136	63,767	58,398
経常利益(百万円)	2,028	2,816	2,585	2,516	606
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	595	902	1,102	1,022	1,883
純資産額(百万円)	11,719	10,618	11,830	12,360	9,976
総資産額(百万円)	74,546	89,419	43,524	36,386	27,720
1株当たり純資産額(円)	795.41	723.42	786.41	834.59	672.91
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額( )(円)	37.62	61.51	75.12	69.63	128.31
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	15.7	11.9	26.5	33.7	35.6
自己資本利益率(%)	5.2	8.1	10.0	8.6	17.0
株価収益率(倍)	15.87	16.18	11.45	13.39	6.51
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	6,517	6,044	36,038	2,896	1,469
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	499	26	4,149	347	198
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	9,285	10,476	42,821	8,398	2,731
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	11,353	15,852	13,229	7,354	5,708
従業員数 (内、準社員数)(人)	4,906 (3,632)	4,988 (3,632)	5,014 (3,632)	5,222 (3,755)	5,300 (3,798)

- (注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。ただし、第43期、第44期については一部売上高に免税事業者である連結子会社の消費税等が含まれております。
2. 第41期、第43期及び第44期の潜在株式調整後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おりません。  
また、第42期及び第45期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 第42期の当期純損失の主な理由は、「開発事業損失引当金繰入額」を計上したこと等によるものであります。
4. 上記従業員の他にパート等を第41期6,787人、第42期7,432人、第43期8,084人、第44期8,683人、第45期9,454人雇用しております。
5. 第43期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。
6. 第45期の当期純損失の主な理由は、「事業撤退損」を計上したこと等によるものであります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高(百万円)	49,391	55,117	74,031	53,177	49,767
経常利益(百万円)	1,858	2,245	2,148	2,632	1,788
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	541	880	874	1,027	1,968
資本金(百万円)	1,529	1,529	1,529	1,529	1,529
発行済株式総数(千株)	14,680	14,680	14,680	14,680	14,680
純資産額(百万円)	10,977	9,857	10,545	11,276	8,953
総資産額(百万円)	56,291	56,110	33,407	27,021	24,286
1株当たり純資産額(円)	744.88	671.55	718.43	768.24	609.94
1株当たり配当額(円) (うち1株当たり中間配当額)	12.5 (6.25)	12.5 (6.25)	14.25 (6.25)	24.00 (12.00)	24.00 (12.00)
1株当たり当期純利益金額又は 当期純損失金額( )(円)	33.94	60.00	59.59	69.97	134.10
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	19.5	17.6	31.6	41.7	36.9
自己資本利益率(%)	5.0	8.5	8.6	9.4	19.5
株価収益率(倍)	17.59	16.58	14.43	13.32	6.23
配当性向(%)	36.8	20.8	23.9	34.3	17.9
従業員数 (内、準社員数)(人)	4,605 (3,608)	4,656 (3,609)	4,691 (3,608)	4,905 (3,731)	4,988 (3,744)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第41期、第43期及び第44期の潜在株式調整後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おりません。

また、第42期及び第45期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第42期の当期純損失の主な理由は、「開発事業損失引当金繰入額」を計上したこと等によるものであります。

4. 上記従業員の他にパート等を第41期3,029人、第42期3,386人、第43期3,743人、第44期4,142人、第45期4,469人雇用しております。

5. 第43期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

6. 第45期の当期純損失の主な理由は、「関係会社整理損」を計上したこと等によるものであります。

## 2【沿革】

年月	概要
昭和41年9月	小佐野文雄（元代表取締役）及び故井上博敬（元代表取締役）が、東京都町田市旭町3丁目22番75号で、資本金450千円にて日本ハウズイング株式会社を設立し、ビル清掃管理業務を開始する。
昭和45年3月	マンション管理業務を開始、第1号（市ヶ谷薬王寺マンション）を受託する。
昭和48年10月	東北地区進出のため仙台営業所（現東北支店）を設置する。
昭和50年8月	大阪府を中心とした近畿圏進出のため大阪営業所（現大阪支店）を設置する。
昭和54年12月	東洋信託銀行本店ビルの総合管理業務を受託する。
昭和58年1月	広島営業所（現広島支店）を設置する。
昭和59年2月	社有物件の運営管理を目的に「カテリーナ・エンタープライズ株式会社」を設立する。
昭和59年3月	ザ・スクエア（店舗、公共施設、住宅の複合型物件）の総合管理業務を受託する。
昭和60年3月	管理マンションの戸数5万戸を超える。
昭和60年10月	九州営業所（現北九州支店）を設置する。
昭和61年12月	パークフィールドみさと（大街区形成）の総合管理業務を受託する。
昭和62年8月	横浜営業所（現横浜支店）を設置する。
昭和62年10月	社有ビルの運営管理を目的に「カテリーナビルディング株式会社」を設立する。
	建設工事の設計管理を目的に「株式会社カテリーナ都市設計」を設立する。
	マンション用土地開発を目的に「株式会社カテリーナ都市開発」を設立する。
昭和63年9月	千葉営業所（現千葉支店）及び大宮営業所（現北関東支店）を設置する。
昭和63年11月	札幌営業所（現札幌支店）を設置する。
平成元年4月	営繕業務拡大に伴い住宅リフォーム部門を分離し「日本コミュニティー株式会社」を設立する。
平成3年4月	名古屋営業所（現名古屋支店）を設置する。
平成5年3月	管理マンションの戸数10万戸を超える。
平成6年4月	岡山営業所（現岡山支店）を設置する。
平成6年9月	台湾に合弁会社「東京都保全股?有限公司」を設立する。
	中国に合弁会社「大連日隆物業管理有限公司」を設立する。（現大連豪之英物業管理有限公司）
平成10年3月	管理マンションの戸数15万戸を超える。
平成10年4月	首都圏強化のため立川営業所（現立川支店）、東京北営業所（現東京北支店）、町田営業所（現町田支店）を設置する。
平成11年2月	神戸営業所（現神戸支店）を設置する。
	フィリピンに合弁会社「NIPPON HOUSING PHILIPPINES INC.」を創設、マンション管理業務を開始する。
平成11年5月	京都営業所（現京都支店）を設置する。
平成11年7月	「ISO 9002」の認証を「会計・出納サービス部門」及び「オフィスビル等の清掃サービス部門」にて取得する。（平成15年10月に「ISO9002」から「ISO9001」へ移行しております。）
平成11年12月	本社を東京都新宿区新宿一丁目31番12号に移転する。
	静岡支店を設置する。
平成12年2月	マンション管理事業拡大の一環として「札幌管理サービス株式会社」の株式を100%取得し、子会社にする。
平成12年8月	日本証券業協会に株式を店頭登録する。
平成13年2月	東京東支店（墨田区）、池袋支店（豊島区）、東京南支店（港区）を設置する。
平成13年3月	管理マンションの戸数20万戸を超える。
平成14年2月	東京証券取引所市場第二部に上場する。
平成14年6月	子会社「札幌管理サービス株式会社」を吸収合併する。
平成15年2月	渋谷支店、所沢支店を設置する。
平成15年4月	管理マンションの戸数25万戸を超える。
平成15年12月	東京都港区芝四丁目 分譲用高層住宅事業を目的とした、特別目的会社「有限責任中間法人カテリーナ三田ホールディングス」、「有限会社カテリーナ三田ファイナンス」、「有限会社カテリーナ三田タワースイート」を設立する。
平成16年9月	洋伸ビルテック株式会社の株式を100%取得し、子会社にする。
平成16年11月	株式会社札幌丸増の株式を100%取得し、子会社にする。
平成17年1月	東京西支店、大阪北支店を設置する。
平成17年11月	「ISO9001」の認証を「分譲マンション修繕の設計及び施工」にて取得する。
平成18年9月	管理マンションの戸数30万戸を超える。
平成18年11月	カテリーナ三田タワースイートが竣工、管理業務を開始する。
平成19年4月	新サービス「安心快適生活」の取扱いを開始する。
平成20年12月	株式会社リロ・ホールディングと業務提携契約を締結する。

### 3【事業の内容】

#### (1) 事業の内容

当社企業グループ（当社、子会社15社、その他の関係会社1社により構成）においては、マンション・ビル管理事業及び不動産管理事業、営繕工事業を営むとともに、マンションを中心とした開発建設事業を行っております。また、台湾・中国・フィリピンの海外においてもマンション・ビル管理事業を展開しております。各事業における当社及び子会社の位置付け等は次のとおりであります。

なお、次の5事業は「第5 経理の状況 1 - (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

##### マンション管理事業

マンション管理事業は、分譲マンションの管理員業務・清掃業務・設備管理業務・保全業務から管理組合の決算・運営補助業務までのすべての業務を行っております。

当社の特徴としましては、ISO（国際標準化機構）の品質保証規格（ISO 9001）の認証に裏付けされた高品質なマンション管理業務における出納・会計サービスの提供であります。また、各マンション管理室と当社緊急センターとをオンラインで結び、共用設備の異常、停電、専有部分内の異常を瞬時に緊急センターに伝え、速やかに対応する「ライフガード24」、水廻りやサッシなどトラブル・不具合発生時の対応や買物、宿泊の割引きなど多彩なメニューを揃えた専有部分サービス「安心快適生活」も好評を得ております。

〔子会社〕

東京都保全股?有限公司 他6社

##### ビル管理事業

ビル管理事業は、環境衛生清掃業務・保安警備業務・受付業務・設備管理業務・水道光熱費管理徴収業務・ビル保全業務のすべてを行っており、全業務を行う総合管理の受託に注力しております。なお、「オフィスビル等の清掃サービス」においてISOの認証（ISO 9001）を取得しております。

〔子会社〕

洋伸ビルテック株式会社 他3社

##### 不動産管理事業

不動産管理事業は、不動産の売買・仲介・賃貸からオーナー所有物件の賃貸管理代行及びサブリース事業を行っております。

〔子会社〕

カテリーナビルディング株式会社 他1社

##### 営繕工事業

営繕工事業は、主として管理業務を受託しているマンションを対象に、設備の年次診断・長期修繕計画等に基づき行われる共用部分の補修・改修工事を中心とした外壁塗装工事・屋上防水工事・給排水管更新工事等の大規模修繕工事のほか、諸設備のオーバーホールや器具の取替等の簡易な工事まで幅広く行っております。なお、「分譲マンション修繕の設計及び施工」においてISOの認証（ISO 9001）を取得しております。

〔子会社〕

日本コミュニティー株式会社 他1社

##### 開発建設事業

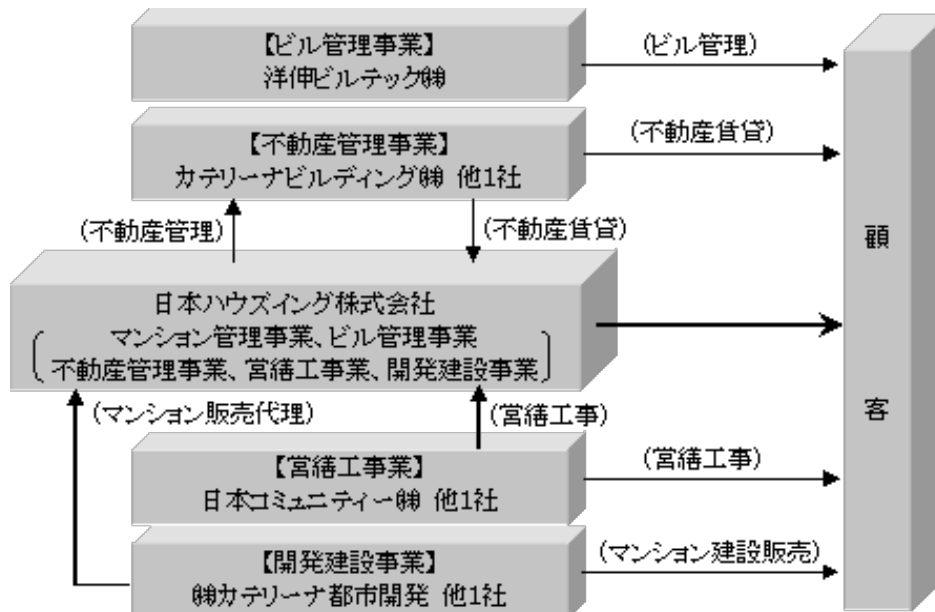
開発建設事業は、等価交換方式による複合マンションの開発・建設の他に、投資用マンション及びファミリータイプマンションの開発・建設も行っております。

〔子会社〕

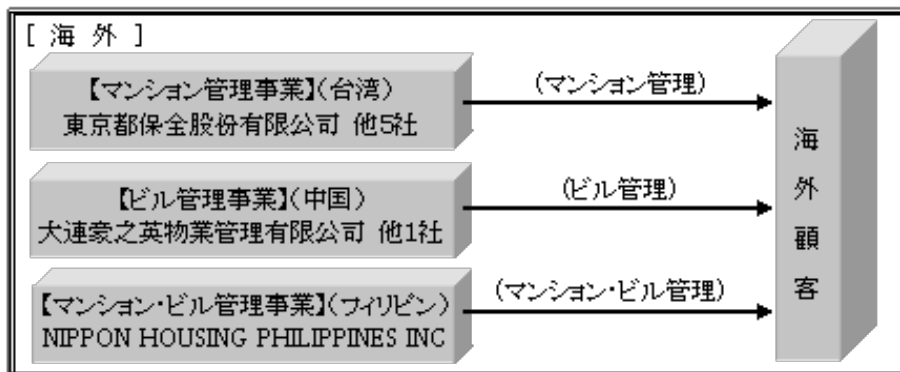
株式会社カテリーナ都市開発 他1社

## (2) 事業系統図

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注)上記会社数において、洋伸ビルテック㈱は重複して数えられております。



- (注) 1. 「その他の関係会社」である株式会社リロ・ホールディングとは、昨年12月に業務提携し、相互に情報連携を深め、共用部・専有部にとられない総合的なサービスの提供を共同で推進しております。
2. 大連豪之英物業管理有限公司(ビル管理事業)の100%出資により、大連豪之英裝飾工程有限公司(ビル管理事業)を当連結会計年度に設立しております。
3. 株式会社札幌丸増(開発建設事業)は、当連結会計年度の平成21年3月に全株式を売却いたしました。
4. カテリーナ・エンタープライズ株式会社(不動産管理事業)、株式会社カテリーナ都市設計(開発建設事業)は、平成21年4月1日付で、カテリーナビルディング株式会社(不動産管理事業)が吸収合併いたしました。

#### 4【関係会社の状況】

##### (1) 連結子会社

名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合又は被所有割合 (%)	関係内容
カテリーナ・エンタープライズ株式会社	東京都新宿区	10	不動産管理事業	100.0	当社の不動産管理 役員の兼任等...有
カテリーナビルディング株式会社	東京都新宿区	20	不動産管理事業	100.0	当社に対し建物を賃貸 役員の兼任等...有
日本コミュニティー株式会社	東京都新宿区	50	営繕工事業	100.0	当社の下請 役員の兼任等...有
株式会社カテリーナ都市開発	東京都新宿区	150	開発建設事業	100.0	不動産媒介 役員の兼任等...有
株式会社カテリーナ都市設計	東京都新宿区	20	開発建設事業	100.0	当社が建物建築請負 役員の兼任等...有
洋伸ビルテック株式会社	東京都新宿区	40	ビル管理事業 営繕工事業	100.0	当社からビル管理を発注 役員の兼任等...有
東京都保全股?有限公司	台湾台北市	120 百万台湾ドル	マンション管理事業	90.2	役員の兼任等...有
NIPPON HOUSING PHILIPPINES INC.	比国マカティ市	20 百万フィリピンペソ	マンション管理事業 ビル管理事業	100.0	役員の兼任等...有
大連豪之英物業管理有限公司	中国大連市	350 千円ドル	ビル管理事業	51.0	役員の兼任等...有
その他6社					

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 東京都保全股?有限公司は、特定子会社に該当いたします。

3. 前連結会計年度において連結子会社でありました、株式会社札幌丸増は、株式をすべて売却したため、連結範囲から除いております。

4. 連結子会社のカテリーナ・エンタープライズ株式会社、株式会社カテリーナ都市設計は、平成21年4月1日付で、連結子会社のカテリーナビルディング株式会社が吸収合併いたしました。

##### (2) その他の関係会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合又は被所有割合 (%)	関係内容
株式会社リロ・ホールディング	東京都新宿区	2,561	リロケーション事業、福利 厚生代行サービス事業等の グループ会社を統括する持 株会社	被所有 27.09	業務提携契約

(注) 有価証券報告書を提出しております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
マンション管理事業	4,518	(7,490)
ビル管理事業	319	(1,738)
不動産管理事業	120	( 54)
管繕工事業	245	( 169)
開発建設事業	24	( - )
全社(共通)	74	( 3)
合計	5,300	(9,454)

- (注) 1. 上記従業員数には準社員3,798人を含んでおります。  
 2. パート等は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。なお、上記パート等には海外子会社4,818人を含んでおります。  
 3. 全社(共通)として、記載されている従業員は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成21年3月31日現在

区分	従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(千円)
本社員	1,244	35歳6ヶ月	5年7ヶ月	5,088
準社員	3,744	61歳4ヶ月	4年3ヶ月	1,933
合計	4,988	55歳0ヶ月	4年7ヶ月	2,732

- (注) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、春頃から、原油や原材料価格の高騰と海外経済の減速により、民間需要、輸出ともに弱含みの状況にありました。秋口には米国に端を発した国際金融資本市場及び金融システムの動揺が深刻化し、世界同時の調整局面に入り、わが国も景気後退感が強まりました。

このような環境の中、当社企業グループは平成20年5月13日に公表いたしました7ヶ年の成長戦略の達成に向けて全社一丸となって取り組んでおります。

当連結会計年度の業績は、主力のマンション管理事業において新築マンションの受注激減及び急激な円高という負の要因があったものの、営繕工事における堅調な工事受注が寄与し、管理系事業全体で売上高は前期比伸長いたしました。一方開発建設事業では、販売戸数の減少や市況悪化による販売価格の見直しの影響が大きく、全体の売上高は前期比8.4%減の583億9千8百万円となりました。利益面では、開発建設事業において完成在庫の圧縮を優先した結果、営業利益は前期比68.2%減の8億9千6百万円、経常利益は前期比75.9%減の6億6百万円となりました。また、開発事業からの早期撤退に向けて、事業撤退損等を特別損失として計上した結果、当期純損失は18億8千3百万円となりました。

当連結会計年度の売上高・営業利益・経常利益・当期純損益は、以下のとおりであります。

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純損益 (百万円)
平成20年3月期	63,767	2,816	2,516	1,022
平成21年3月期	58,398	896	606	1,883
増減	5,368	1,920	1,909	2,905
伸び率	8.4%	68.2%	75.9%	- %

事業の種類別セグメントの概況は、以下のとおりであります。

#### マンション管理事業

新規受託につきましては、全国的なマンション供給戸数の減少が新築マンションの受注に影響したものの、専有部サービス「安心快適生活」を活用した営業活動により既存物件の委託替えについては引き続き好調で、国内における当連結会計年度末の管理戸数は期中に12,056戸純増し、340,467戸となりました。海外を含むグループ全体では、19,895戸純増し、412,037戸となりました。

当連結会計年度の売上高は、円高の影響で海外連結子会社の邦貨換算売上高が減少したこともあり、国内の年間管理戸数純増17,000戸を前提にした成長戦略の売上高には若干未達となりましたが、前期比1.4%増の302億4千5百万円、営業利益は前期比3.4%増の25億9千4百万円と、増収・増益となりました。

#### ビル管理事業

企業収益の悪化に起因しオフィスビルの空室率が上昇傾向にある中、当社企業グループにおきましても、上期こそ大型物件の受注が続いたものの、下期において受注が伸び悩んだことに加えて解約数が前年と比較し大幅に増加した影響で、当連結会計年度末における国内のオフィスビルの管理棟数は、前期比11棟減の406棟となりました。

当連結会計年度の売上高は、年2.4%の伸び率を想定した成長戦略の売上高を下回り、前期と比較しますと、売上高は2.8%減の42億9千8百万円、営業利益は開発事業から人員をシフトした関係で33.1%減の2億円と、減収・減益となりました。

#### 不動産管理事業

新規受託につきましては、サブリース案件を中心に首都圏においては順調に推移したものの、地方圏においては苦戦を強いられました。また、物件の売却や契約先企業の合併等オーナー変更に伴う管理委託料の減額や解約による影響で、当連結会計年度末における国内の管理棟数は、前期比5棟減の641棟となりました。

当連結会計年度の売上高は、年4.0%の伸び率を想定した成長戦略の売上高を下回り、前期と比較しますと、売上高は0.7%減の34億9千9百万円、営業利益はビル管理事業と同様、開発事業からの人員シフトの影響により15.8%減の4億8千万円と、減収・減益となりました。

### 営繕工事業

営繕工事業につきましては、管理ストックの順調な増加と管理物件の経年化を背景に工事案件は着実に伸長しており、きめ細やかな工事提案を行った結果、小修繕工事に加え、春季・秋季の大規模修繕工事も受注件数を伸ばすことができました。

当連結会計年度の売上高は、年5.9%の伸び率を想定した成長戦略の売上高を大きく上回る結果となり、前期比12.3%増の144億9千8百万円、営業利益は9.0%増の10億1千万円と、増収・増益となりました。

### 開発建設事業

開発建設事業につきましては、連結子会社を含むすべての開発事業からの撤退を決定しており、早期の撤退完了を目指して、首都圏、札幌地区ともに完成在庫及び取得済プロジェクト用地の圧縮に注力してまいりました。

当連結会計年度の売上高は、前期比55.3%減の58億5千7百万円となりました。利益面につきましては、販売を推進するために、マーケットの価格下落に伴う採算性の悪化に加え、完成在庫の早期圧縮を優先した結果、営業損失は13億8千5百万円となりました。

	売上高（百万円）			営業利益（百万円）		
	平成20年 3月期	平成21年 3月期	前期比	平成20年 3月期	平成21年 3月期	前期比
マンション管理事業	29,821	30,245	1.4%	2,508	2,594	3.4%
ビル管理事業	4,422	4,298	2.8%	298	200	33.1%
不動産管理事業	3,524	3,499	0.7%	570	480	15.8%
営繕工事業	12,907	14,498	12.3%	927	1,010	9.0%
開発建設事業	13,090	5,857	55.3%	486	1,385	- %
消去又は全社	-	-	-	1,975	2,004	-
合計	63,767	58,398	8.4%	2,816	896	68.2%

### (2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ16億4千5百万円減少し、57億8百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況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)

営業活動の結果獲得した資金は、14億6千9百万円（前年同期は28億9千6百万円の獲得）となりました。これは主に、たな卸資産等の減少による増加要因75億5千3百万円が、税金等調整前当期純損失26億8千9百万円、仕入債務の減少31億2千2百万円等の減少要因を上回ったことによるものであります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は1億9千8百万円（前年同期は3億4千7百万円の使用）となりました。これは主に、固定資産の取得による支出1億3千5百万円によるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は27億3千1百万円（前年同期は83億9千8百万円の使用）となりました。これは主に、借入金等有利子負債の圧縮（純減額23億5千4百万円）によるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### 1. 生産実績

当社企業グループの業務内容は、マンション及びビルの管理、賃貸、修繕等の役務提供を主体としています。このため、生産実績の表示は困難なため、その記載は省略しております。

### 2. 販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
マンション管理事業	30,245	1.4
ビル管理事業	4,298	2.8
不動産管理事業	3,499	0.7
営繕工事業	14,498	12.3
開発建設事業	5,857	55.3
合計	58,398	8.4

(注) 1. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3【対処すべき課題】

#### (1) 対処すべき課題

管理事業の主力であるマンション管理事業につきましては、居住者の管理に対する関心が高まるとともに管理に対するニーズも多様化かつ高度化しています。また、住生活基本法の制定など、住宅政策は量から質へと転換し、良好なストック形成の重要性が一段と叫ばれるなか「マンションの資産価値の維持、より良い住環境の提供」が求められています。今後も、計画的な設備改修など建物長命化のための提案や防犯・防災対策及び高齢居住者対策の提案など、より充実したサービスの提供により事業強化を図ってまいります。また、リログループとの業務提携を活用し、共用部・専有部の区分にとられない総合的な建物管理サービスを展開してまいります。

ビル管理事業、不動産管理事業は、建物のライフサイクルコストの見直し提案等プロパティマネジメントの強化や入居率アップのための設備更新提案、リーシング機能の拡充など、マーケット競争力及び営業力の一層の強化に努めるとともに、コスト見直しをはじめ業務の効率化を図りながら収益力の向上に努めてまいります。

営繕工事業は、建物管理で培ってきた豊富な経験とノウハウを活かし、「管理のプロ」としての視点から、建物の資産価値の維持向上のため、日常的な小修繕から建物のライフサイクルを考慮した長期的な大規模修繕まで、総合的な提案力を発揮し、受注増につなげてまいります。

開発建設事業につきましては、当初は平成22年度中の撤退完了を予定しておりましたが、昨年秋以降の経済情勢並びに不動産市況の急激な悪化に鑑み、撤退計画を前倒しし、開発事業による不安定性の遮断と経営資源の管理系事業への集中を早期に実施すべきと判断いたしました。

この判断に則り、完成在庫、取得済プロジェクト用地及び開発事業を手掛ける連結子会社の売却を進めてまいりました。この結果、札幌地区のファミリーマンション事業は撤退が完了し、残る首都圏のワンルームマンション事業につきましても、次期において撤退完了に目処がつく見込みとなりました。

なお、開発建設事業のうち、建設部門につきましては、その技術をマンションの大規模修繕工事や建替需要に活用すべく、営繕工事部門に統合いたします。

マンション管理事業は、今後益々、さまざまなニーズや課題に的確・迅速に対応し、より良いサービスや提案の実施が求められてまいります。そのひとつとして、居住者の高齢化の進展に対応するため、高齢者向けの諸サービスをパッケージ化した新商品を、「安心快適生活」と同様の専有部サービスとして平成21年度上期中の発売を予定しております。

お客様のご要望にお応えできるよう、現場管理員等の当社直接雇用形態を維持しつつ、組織体制の強化、定期的・実践的な研修の実施による当社スタッフ全員のスキル向上に努めてまいります。

また、業務の更なる効率化と経営基盤の一層の強化を図るため、現状セグメント毎に構築されているシステムインフラを共通化し、システム管理領域を拡張すべく、次期基幹システムの開発を開始いたしました。お客様からの問合せや依頼事項への正確・迅速な対応を目的に構築いたしました「業務支援システム」(管理物件の社内情報ネットワーク)と合せて、安定的に高い品質のサービスを提供する体制を整備してまいります。

#### (2) 当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）について

当社は、平成20年6月27日開催の第44期定時株主総会において株主の皆様のご承認を受け、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます。）を導入いたしました。

本プランは、平成21年6月26日開催の第45期定時株主総会の終結の時をもって有効期間満了を迎えることから、その延長の是非を含め継続して検討してまいりました。結果、平成21年5月13日開催の取締役会において、定款に買収防衛策の導入等に関する決定を株主総会の決議事項とする旨の「定款一部変更の件」及び「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）の継続の件」を平成21年6月26日開催の第45期定時株主総会に付議することを決定いたしました。

しかしながら、近時「買収防衛策」に関連する制度・社会的要請が変化していることに鑑み、現状の当社においては、買収防衛策を継続する必要はないと判断し、平成21年6月26日開催の取締役会において、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）の継続の件」を付議しないことをあらためて決議し、本プランを継続しないことといたしました。

#### 4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。当社企業グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避および発生した場合の早期対応に努める所存であります。

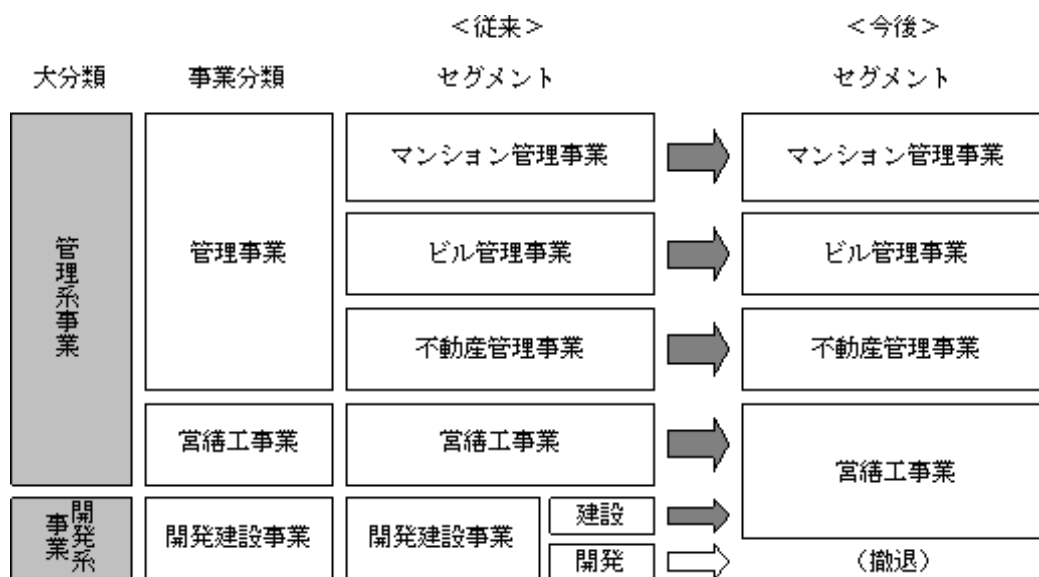
なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（平成21年6月29日）現在において当社企業グループが判断したものであります。

##### （1）経営方針

当社企業グループの業務は、従来管理系事業と開発系事業の大きく2つに分類され、管理系事業の中に、建物の管理事業と営繕工事業とがあり、管理事業は更にマンション管理事業、ビル管理事業、不動産管理事業と3つに分けられ、全部で5つのセグメントで事業展開を行ってまいりました。

しかしながら昨年5月、当社の経営判断として開発事業から撤退し、管理系事業に集中した事業戦略を展開する方針に転換することといたしました。

今後は、管理系事業の4つのセグメント（マンション管理事業、ビル管理事業、不動産管理事業、営繕工事業）で事業展開を行なってまいります。



開発建設事業につきましては、当初は平成22年度中の撤退完了を予定しておりましたが、昨年秋以降の経済情勢ならびに不動産市況の急激な悪化に鑑み、撤退計画を前倒しし、開発事業による不安定性の遮断と経営資源の管理系事業への集中を早期に実施すべきと判断いたしました。

この判断に則り、完成在庫、取得済プロジェクト用地及び開発事業を手掛ける連結子会社の売却を進めてまいりました。この結果、札幌地区のファミリーマンション事業は撤退が完了し、残る首都圏のワンルームマンション事業につきましても、次期において撤退完了に目処が見つかり見込みとなりました。

なお、開発建設事業のうち、建設部門につきましては、その技術をマンションの大規模修繕工事や建替需要に活用すべく、営繕工事部門に統合いたします。

( 2 ) 業績の変動要因

マンション管理事業

新規分譲物件を中心に管理委託料は下げ止まりの傾向にあるものの、対象物件の受注競争如何によっては管理委託料引き下げに繋がる場合があり、当該動向により業績に影響を及ぼす可能性があります。

ビル管理事業

オーナーからのコスト削減要請に伴う管理仕様の大幅な見直し、委託替え等の影響によっては、管理物件の減少も含め、業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産管理事業

当該事業のうちサブリース方式による賃貸管理業務については、当該物件の入居率又は賃貸料が想定以上に低下した場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。

管繕工事業

当該事業は、今後もその需要は増加することが見込まれておりますが、一方、專業建設事業者の参入などもあり、当社企業グループにおいても業者間の競争の影響により工事の受注率及び受注価格の低下等が生じる可能性があります、これらの動向が業績に影響を及ぼす可能性があります。

開発建設事業

当該事業は撤退を決定しており、次期において撤退完了に目処をつける予定であります。販売価格の急激な下落等により、業績に影響を受ける可能性があります。

( 3 ) 自然災害について

自然災害等により広範囲な地域に被害が発生した場合には、当社企業グループの情報システム等の諸機能の維持に一時的な問題が発生する可能性があるほか、管理会社として管理建物の安全・維持点検等にコスト負担が生じることがあり、また、建物倒壊により管理物件数が減少する可能性があります。

( 4 ) 法的規制について

当社企業グループの営む事業に、新たな法的規制又は規制強化が図られた場合、その対応に必要なコストが増加する可能性があります。

( 5 ) 社員採用について

雇用環境の悪化が予想されるものの、管理員を中心とした現業員の採用は引き続き厳しく、管理受託物件の増加に合わせた要員確保のため、人件費等のコストが上昇する可能性があります。

( 6 ) 訴訟について

当社企業グループは、各種関係法令等を遵守し、公正かつ適正な企業行動を実践しておりますが、事業遂行のうえで訴訟提起される可能性があります。重大な訴訟の場合には、当社企業グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

( 7 ) 個人情報の管理について

当社企業グループでは、業務遂行上の必要から多くの個人情報を取扱っております。万が一この個人情報が漏洩した場合、当社企業グループの信用が損なわれることになり、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## 5【経営上の重要な契約等】

### 株式会社リロ・ホールディングとの業務提携契約について

当社は、株式会社リロ・ホールディングと平成20年10月21日「業務提携に関する基本合意書」の締結を基に、両社の業務分野を活かしてシナジーを実現し、相互の事業における更なる成長・発展を達成し、もって両社の企業価値の最大化を図ることを目的とし、平成20年12月25日に業務提携契約を締結いたしました。

#### 「業務提携の内容」

業務提携の詳細については、以下の事項をはじめとして、今後、両社間で協議決定してまいります。

- ・株式会社リロ・ホールディングおよびその子会社、関連会社（以下リログループといいます。）が展開する各種サービスについて、当社の顧客への紹介・提供
- ・リログループのコンテンツ活用による当社の専有部分サービス「安心快適生活」の付加価値向上とサービス拡充に向けたコンテンツの共同開発
- ・両社の協業による当社の顧客への室内リフォーム事業の拡販
- ・顧客向けの広報誌制作、WEBサイト構築等におけるノウハウの相互供与
- ・管理員、現業員等の採用、教育、研修に関する協業・相互支援
- ・不動産管理におけるリログループの入居者紹介ネットワーク、緊急時駆付けサービスの活用
- ・不動産管理における土地建物の有効活用事業の協業
- ・各種保険商品の活用による収益拡大に向けた協議・検討
- ・両社の管理ストック、会員ストックの拡大に向けた相互の営業協力・支援
- ・両社の事業を融合させた新商品、新サービスの研究・開発

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態及び経営成績の分析】

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社企業グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たりまして、重要な会計方針につきましては「第5〔経理の状況〕連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載した通りであり、繰延税金資産、貸倒引当金、固定資産の減価償却累計額、退職給付引当金等、過去の実績や状況に応じ合理的だと考えられる金額を計上しております。

### (2) 財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ86億6千6百万円減少し277億2千万円となりました。この主な要因は、たな卸資産の減少74億1千3百万円等であります。

負債については、前連結会計年度末に比べ62億8千2百万円減少し、177億4千4百万円となりました。この主な要因は、支払手形の減少24億3千6百万円、有利子負債の減少24億2百万円であります。

純資産は、当期純損失を18億8千3百万円計上したこと等により前連結会計年度末に比べ23億8千4百万円減少し、99億7千6百万円となりました。

### (3) 当連結会計年度の経営成績の分析

	前期	当期	増減
売上高(百万円)	63,767	58,398	5,368
売上総利益(百万円)	14,731	12,977	1,753
営業利益(百万円)	2,816	896	1,920
経常利益(百万円)	2,516	606	1,909
税金等調整前当期純損益(百万円)	2,296	2,689	4,985
当期純損益(百万円)	1,022	1,883	2,905

当連結会計年度(以下「当期」といいます。)の売上高は583億9千8百万円と前連結会計年度(以下「前期」といいます。)と比べ53億6千8百万円の大幅な減少になりました。売上総利益は前期比17億5千3百万円減の129億7千7百万円を計上、営業利益につきましては19億2千万円減の8億9千6百万円となりました。また、経常利益は前期比19億9百万円減の6億6百万円、税金等調整前当期純損益は前期比49億8千5百万円減の26億8千9百万円の損失となり、当期純損益は前期比29億5百万円減の18億8千3百万円の損失となりました。

売上高は、マンション管理事業、営繕工事業を中心とする管理系事業全体では主力のマンション管理事業において新築マンションの受注激減及び急激な円高という負の要因があったものの、営繕工事業における堅調な工事受注が寄与し前期比18億6千4百万円の増加となりました。一方、開発建設事業においては販売戸数の減少や市況悪化による販売価格の見直しの影響が大きく、前期比72億3千3百万円の減少となりました。全体では、前期比53億6千8百万円の減少となりました。

営業利益は、マンション管理事業等の管理系事業においては、マンション管理事業や営繕工事業は増益となりましたが、ビル管理事業と不動産管理事業での減益が影響し、合計では前期比1千9百万円の減益となりました。一方、開発建設事業においては、マーケットの価格下落に伴う採算性の悪化に加え、早期撤退を推進するために完成在庫の圧縮を優先した結果、前期比18億7千2百万円の減益となりました。全体では、前期比19億2千万円の減益となりました。

経常利益は、営業外費用が支払利息の減少等により4千2百万円減少いたしました。営業利益の減少を受け、前期比19億9百万円減少の6億6百万円となりました。

税金等調整前当期純損益は、開発事業からの早期撤退に向けて事業撤退損等を特別損失として計上した結果、前期比49億8千5百万円減少の26億8千9百万円の損失となりました。

当期純損益につきましては、法人税、住民税及び事業税、法人税等調整額、少数株主利益を控除した結果、前期比29億5百万円減少の18億8千3百万円の損失となりました。

なお、事業別の分析は、「第2〔事業の状況〕1〔業績等の概要〕(1)業績の項目」をご参照下さい。

### (4) キャッシュ・フローの分析

「第2〔事業の状況〕1〔業績等の概要〕(2)キャッシュ・フロー」に記載しております。



### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資の総額は1億7千8百万円となり、その主なものは、業務システムへの投資2千8百万円であります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社企業グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成21年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
			建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地 (面積千㎡)	その他	合計	
本社各営業部他 (東京都新宿区)	不動産管理事業他	不動産管理事業用施設他	1,536	0	3,335 (5)	349	5,221	923
大阪支店 (大阪市中央区) 他23支店	不動産管理事業他	不動産管理事業用施設他	436	0	373 (1)	79	890	4,065

(注) 提出会社の本社屋はカテリーナビルディング株式会社より賃借を受けており、その年間賃借料は285百万円であります。

##### (2) 国内子会社

平成21年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
				建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地 (面積千㎡)	その他	合計	
カテリーナビルディング株式会社	本社 (東京都新宿区)	不動産管理事業	事業用施設他	776	-	2,793 (1)	0	3,570	0
カテリーナ・エンタープライズ株式会社	本社 (東京都新宿区)	不動産管理事業	事業用施設他	11	-	322 (1)	1	335	0
日本コミュニティー株式会社	本社 (東京都新宿区)	営繕工事業	営業用施設他	0	-	-	7	7	63
株式会社カテリーナ都市開発	本社 (東京都新宿区)	開発建設事業	事業用地他	5	-	228 (10)	2	236	0
株式会社カテリーナ都市設計	本社 (東京都新宿区)	開発建設事業	営業用施設	-	-	-	0	0	1
洋伸ビルテック株式会社	本社 (東京都新宿区)	ビル管理事業 営繕工事業	営業用施設他	0	-	-	3	3	22

##### (3) 在外子会社

平成21年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
				建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地 (面積千㎡)	その他	合計	
東京都保全股?有限公司他5社	本社 (台湾台北市)	マンション管理事業	清掃用備品他	-	2	-	41	43	198
NIPPON HOUSING PHILIPPINES INC.	本社 (比国マカティ市)	マンション・ビル管理事業	清掃用設備他	0	1	-	0	1	10
大連豪之英物業管理有限公司他1社	本社 (中国大連市)	ビル管理事業	清掃用備品他	-	3	-	4	8	18

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具及び備品、建設仮勘定並びにのれんを除く無形固定資産であります。

なお、金額には消費税等を含みません。

2. 東京都保全股?有限公司他5社とは、東京都保全股?有限公司とその子会社4社(衆鼎機電工程股?有限公司、東京都公寓大廈管理維護股?有限公司、東京都環保服務股?有限公司及び東昇國際管理顧問股?有限公

司)及び東京都物業管理股?有限公司であります。

3.大連豪之英物業管理有限公司他1社とは、大連豪之英裝飾工程有限公司であります。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

#### (1)重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設計画としては、平成22年10月完成予定の次期基幹システムの開発があり、投資総額は10億円程度を見込んでおります。

#### (2)重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	50,000,000
計	50,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	14,680,000	14,680,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数100株
計	14,680,000	14,680,000	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成12年8月30日(注)	1,500,000	14,680,000	510	1,529	730	1,329

(注) 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行株数 1,500,000株  
発行価格 827円  
資本組入額 340円  
払込金総額 1,240百万円

(5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未 満株式 の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	8	38	4	1	790	844	-
所有株式数(単元)	-	10,019	28	98,002	25	1	38,722	146,797	300
所有株式数の割合(%)	-	6.82	0.02	66.76	0.02	0.00	26.38	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,470株は、「個人その他」に14単元及び「単元未満株式の状況」に70株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社リロ・ホールディング	東京都新宿区新宿4-3-23	39,770	27.09
株式会社ランドマーク	広島県広島市中区袋町4-31	27,536	18.75
小佐野投資株式会社	東京都日野市程久保3-25-21	16,615	11.31
株式会社カテリーナ・ファイナンス	東京都新宿区新宿1-31-12	11,135	7.58
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1-4-5	7,330	4.99
日本ハウズイング従業員持株会	東京都新宿区新宿1-31-12	5,160	3.51
小佐野 台	東京都多摩市	4,527	3.08
永井 枝美	大阪府吹田市	3,450	2.35
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	2,502	1.70
エム・ユー・トラスト流動化サービス株式会社	東京都中央区日本橋3-1-8	2,180	1.48
計	-	120,205	81.88

(注) 1. 前事業年度末現在主要株主であった株式会社カテリーナ・イノウエ、株式会社原弘産は、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

2. 前事業年度末現在主要株主でなかった株式会社リロ・ホールディングは、当事業年度末では主要株主となっております。

3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,678,300	146,783	-
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	14,680,000	-	-
総株主の議決権	-	146,783	-

【自己株式等】

平成21年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日本ハウズイング株式会社	東京都新宿区新宿 1-31-12	1,400	-	1,400	0.0
計	-	1,400	-	1,400	0.0

(8)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得。

### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	73	65,700
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	1,470	-	1,470	-

(注) 当期間における保有自己株式には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

当社は、経営基盤、財務基盤双方の強化を図りながら、長期的な収益力の向上に取り組んでおります。利益配分につきましては、業績に裏付けられた安定的な実施を基本方針としております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき当期は1株当たり24円00銭（うち中間配当12円00銭）を実施することを決定いたしました。

内部留保資金につきましては、事業基盤の拡大等に有効に活用し、将来の事業発展を通じて、株主の皆様へ還元させていただき所存です。

当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年11月12日 取締役会決議	176	12.00
平成21年6月26日 定時株主総会決議	176	12.00

### 4【株価の推移】

#### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	690	1,235	1,011	1,025	1,051
最低(円)	503	537	681	641	704

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

#### (2)【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	1,051	899	1,000	960	875	959
最低(円)	830	800	803	810	800	822

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役社長 (代表取締役)		小佐野 台	昭和40年6月15日生	平成2年4月 当社入社 平成3年6月 カテリーナビルディング株式会社 代表取締役 平成9年10月 当社営業3部長 平成11年1月 当社建設工事事業本部本部長 平成11年6月 当社取締役 平成12年6月 当社常務取締役 カテリーナ・エンタープライズ株式会 社 代表取締役 平成15年11月 当社取締役副社長 平成17年6月 当社代表取締役社長(現任)	注4	4,527
取締役 専務執行役員	マンション管理 事業本部長	竹中 秀夫	昭和24年6月21日生	昭和57年10月 当社入社 平成8年4月 当社横浜支店長 平成11年6月 当社取締役総合企画部長 平成14年1月 当社取締役マンション企画部長 平成15年11月 当社常務取締役支店統括部長 平成18年6月 当社常務取締役大阪支店長 平成21年4月 当社常務取締役マンション管理事業本 部長 平成21年6月 当社取締役専務執行役員マンション管 理事業本部長(現任)	注4	409
取締役 常務執行役員	受託推進部長	小林 俊一	昭和29年3月10日生	昭和52年11月 日本都市興業株式会社入社 昭和59年9月 当社入社 平成6年2月 当社大宮支店長 平成13年4月 当社営業推進部長 平成13年6月 当社取締役営業推進部長 平成18年6月 当社常務取締役営業推進部長 平成19年6月 当社常務取締役受託推進部長 平成20年3月 当社常務取締役マンション管理事業本 部長 平成21年4月 当社常務取締役受託推進部長 平成21年6月 当社取締役常務執行役員受託推進部長 (現任)	注4	168



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
取締役 常務執行役員	企画部長	谷淵 達雄	昭和28年7月2日生	昭和51年4月 東洋信託銀行株式会社入行 平成15年5月 同行横浜支店長 平成17年7月 当社理事 平成18年4月 当社都市開発部長 平成18年6月 当社取締役開発企画部長 平成19年6月 当社常務取締役企画部長 平成21年4月 カテリーナビルディング株式会社代表取締役(現任) 平成21年6月 当社取締役常務執行役員企画部長(現任)	注4	111
取締役 常務執行役員	人事総務部長	横川 武範	昭和27年3月9日生	昭和49年4月 東洋信託銀行株式会社入行 平成16年12月 同行本店営業本部本店営業部長兼東京サービス支店長 平成17年7月 当社理事 平成18年4月 当社企画部理事 平成18年6月 当社取締役経営企画室長 平成19年6月 当社取締役人事総務部長 平成21年6月 当社取締役常務執行役員人事総務部長(現任)	注4	111
取締役		土屋 真	昭和37年8月24日生	平成9年4月 株式会社日本リロケーション(現株式会社リロ・ホールディング)入社 平成12年6月 同社執行役員社長室長 平成13年7月 株式会社リロケーション・ジャパン取締役 平成15年4月 株式会社リロ・ホールディング執行役員経営推進室長 平成15年6月 同社取締役 平成18年4月 同社代表取締役社長(現任) 平成21年6月 当社取締役(現任)	注4	-
取締役		栗山 直能	昭和43年1月29日生	平成5年4月 株式会社日本リロケーション(現株式会社リロ・ホールディング)入社 平成11年4月 同社リロケーション事業本部建築企画ユニット ユニットマネージャー 平成13年7月 株式会社リロケーション・ジャパン建築企画ユニット ユニットマネージャー 平成14年4月 株式会社リロクリエイト取締役 平成19年4月 同社代表取締役社長(現任) 平成21年6月 当社取締役(現任)	注4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (百株)
常勤監査役		越後屋 壽重	昭和21年12月13日生	昭和44年4月 匂坂建築事務所入社 昭和55年1月 当社入社 平成4年4月 当社総合建設事業本部設計部長 平成4年6月 当社取締役 平成7年10月 当社常務取締役 平成9年11月 当社専務取締役 平成12年6月 株式会社カテリーナ都市設計 代表取締役 平成15年6月 当社常勤監査役(現任)	注5	450
常勤監査役		谷口 眞一	昭和25年10月22日生	昭和49年4月 東洋信託銀行株式会社入行 平成11年12月 同行外国証券運用部長 平成13年2月 同行受託資産運用第2部長 平成17年10月 エムユー・トラスト・アップルプラン ニング株式会社 入社 平成19年6月 当社常勤監査役(現任)	注5	3
監査役		會澤 克行	昭和22年9月21日生	昭和46年4月 東洋信託銀行株式会社入行 平成2年3月 同行シンガポール支店長 平成11年8月 同行証券代行部長 平成12年12月 同行福岡支店長 平成17年6月 エムアンドティー・インフォメーショ ン・テクノロジー株式会社常勤監査役 平成19年6月 当社監査役(現任)	注5	20
監査役		古田 十	昭和44年2月13日生	平成3年10月 中央監査法人入所 平成11年7月 中央監査法人退所 平成11年8月 株式会社エイ・ジー・エスコンサル ティング入社 平成12年6月 当社監査役(現任) 平成19年6月 株式会社エイチアイ監査役(現任)	注5	10
計						5,809

- (注) 1. 取締役土屋真及び栗田直能は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役谷口眞一、會澤克行及び古田十は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 当社は、事業環境の変化に迅速かつ効率的・効果的に対応できる経営体制の構築と「意思決定・監督機能」と「業務執行機能」の分離によるコーポレートガバナンスの強化のため、執行役員制度を導入しております。
- 執行役員は、上記取締役を兼務する執行役員4名のほか、千葉支店長 福万隆、大阪支店長 黛和男、名古屋支店長 藤原満、開発建設事業部長 小佐野弾、広島支店長 宮脇吉一、札幌支店長 石井道祖、北関東支店長 海老島潔、マンション管理事業本部副本部長 吉田裕幸、業務監査室長 入江恭生、横浜支店長 坊坂武司、ビル・不動産管理事業部長 阪本博、経理部長 山内敦雄、マンション管理本社事業部長兼本社住宅営業部長 三浦健一の17名で構成されております。
4. 平成21年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
5. 平成19年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

企業の社会的責任は、経営の適法性・健全性を維持しつつ、収益性を高め、企業を長期的に安定・成長させていくことにあります。

この責務を具体的に実践することで、様々なステークホルダーの利益をバランス良く高めながら、株主価値を最大化するよう常に心掛け、株主からの経営に対する評価を高めることと考えております。

株主に対しましては、市場によるチェック機能といった観点を含め、わかりやすく十分な説明責任を果たすことが重要であり、経営情報の適時開示に努め、経営の透明性を高めてまいります。

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社は、現在のコーポレート・ガバナンス体制を見直し、業務執行の意思決定の迅速化と効率化、執行と経営の分離による経営効率の向上、経営に対するモニタリングの強化を図るため、平成21年6月26日に取締役の員数を削減するとともに、新たに執行役員制度の導入及び社外取締役の選任をいたしました。

その結果、取締役は、有価証券報告書提出日現在7名で構成され、うち2名を社外取締役としております。「取締役会」は、法令や定款等に定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、業務の執行状況を監督しており、原則毎月開催しております。また、執行役員は取締役会が決定した経営方針に基づき、社長の指揮命令の下、業務を執行してまいります。

その他の会議体として、社長と役付執行役員を中心としたメンバーによる「経営会議」があり、原則月2回開催して、重要な業務執行に関する事項を協議し社長の業務を補佐してまいります。

監査役は、4名のうち3名を当社と利害関係のない社外から選任して独立性を確保し、牽制機能を充実させております。

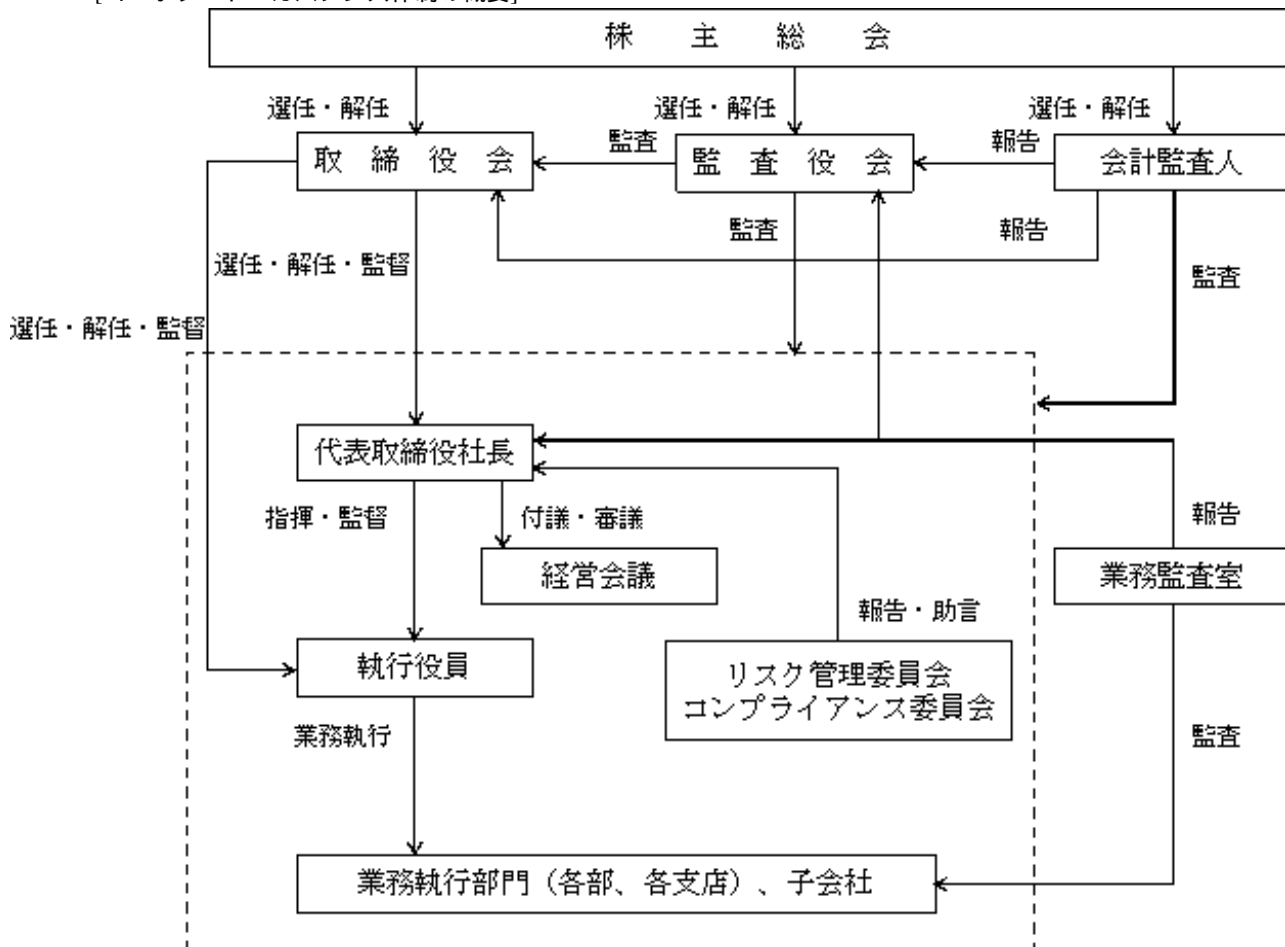
その他のコーポレート・ガバナンス体制強化の取組みとして、法令遵守のさらなる強化のための「コンプライアンス委員会」、損失危機管理強化のための「リスク管理委員会」、内部監査部門として、執行部門から独立した「業務監査室(8名)」を設置しており、随時必要な監査を実施し社長に報告するとともに、監査役に対しても必要な都度、報告しております。

会計監査人には新日本有限責任監査法人を選任しており、監査役会は会計監査人より財務諸表監査の経過報告を定例的に受けることにより、会計監査の相当性を確保しております。

顧問弁護士及び顧問税理士には、必要に応じてアドバイスを受けております。

今後とも、「安全で快適な住環境づくりを通じて、広く社会の発展に貢献する」という経営理念のもと、信頼性の向上・企業価値の増大に取り組んでまいります。

[コーポレート・ガバナンス体制の概要]



#### リスク管理体制の整備の状況

当社では、リスク管理体制の基礎としてリスク管理に関する規定を整備し、業務執行に伴い発生の可能性のある各種リスクについて、一定の取締役及び部長級職による「リスク管理委員会」において検討するとともに、必要な措置を講じております。

また、大規模災害等緊急事態が発生した場合は、社長を本部長とする対策本部を設置し、損害の拡大を防止し最小限に止める体制を整備しております。

コンプライアンス体制の確立に向けては、企業活動指針及びコンプライアンス規定並びにコンプライアンスマニュアルを制定するとともに、コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス体制の整備・維持を図っております。また、コンプライアンス研修の実施を通じた従業員教育など、コンプライアンス推進活動にも取り組んでおります。

#### 会計監査の状況

当社は新日本有限責任監査法人との間で監査契約をしております。

当社の会計監査を執行した公認会計士は中島康晴氏、金子秀嗣氏及び宮下毅氏の3名であります。

なお、継続監査年数は中島康晴氏は4年、金子秀嗣氏は3年、宮下毅氏は1年であります。また、会計監査業務に係る補助者の構成につきましては、公認会計士4名、その他16名からなっております。

#### 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役は2名が就任しており、社外取締役土屋真氏は、株式会社リロ・ホールディングの代表取締役社長で、同社は当社の筆頭株主でもあります。また、当社と同社は業務提携契約を締結しております。社外取締役栗山直能氏は、株式会社リロクリエイトの代表取締役社長で、同社は当社の筆頭株主である株式会社リロ・ホールディングの100%子会社であります。

社外監査役3名と当社との間には、人的関係及びその他の利害関係はありません。

#### 役員報酬の内容

当社の取締役及び監査役に対する報酬は以下のとおりであります。

#### 役員報酬：

取締役に支払った報酬	21名	588 百万円
監査役に支払った報酬	4名	25
(うち社外監査役)	(3名)	(14)
計	25名	613

上記の報酬額には、以下の当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額を含んでおります。  
取締役20名に対し271百万円、監査役2名に対し1百万円（うち社外監査役1名に対し0百万円）

#### 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、当社定款において会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び社外監査役の当社に対する損害賠償請求を法令が定める範囲で免除することができる旨定めておりますが、契約は締結しておりません。

また、当社と会計監査人は、当社定款において会社法第427条第1項の規定により、会計監査人との間に、会社法第423条第1項の行為による賠償責任を限定する契約を締結しております。

#### 取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任及び解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

自己の株式取得

当社は、機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、会社法第454条第5項の規定に定める剰余金の配当（中間配当）を行うことができる旨を定款に定めております。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

（2）【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	-	-	44	-
連結子会社	-	-	-	-
計	-	-	44	-

【その他重要な報酬の内容】

当社の連結子会社である東京都保全股?有限公司は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属している安永會計師事務所に対して、監査証明業務に基づく報酬として5百万円支払っております。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、代表取締役が監査役会の同意を得て定める旨を定款に定めております。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表については新日本監査法人により監査を受け、また、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表については新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております。

1【連結財務諸表等】  
(1)【連結財務諸表】  
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2 8,240	2 6,586
受取手形及び売掛金	3,382	3,082
販売用不動産	2 5,091	2 1,420
仕掛販売用不動産	2 4,558	853
未成工事支出金	386	348
貯蔵品	51	51
繰延税金資産	571	1,346
その他	689	941
貸倒引当金	53	56
流動資産合計	22,917	14,576
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1, 2 2,958	1, 2 2,768
機械装置及び運搬具（純額）	1 11	1 7
工具、器具及び備品（純額）	1 229	1 187
土地	2 7,238	2 7,053
建設仮勘定	1	1
有形固定資産合計	10,439	10,016
無形固定資産		
のれん	125	62
その他	314	303
無形固定資産合計	440	366
投資その他の資産		
投資有価証券	133	66
長期貸付金	7	4
差入保証金	1,032	1,017
繰延税金資産	828	1,109
その他	2 854	799
貸倒引当金	266	236
投資その他の資産合計	2,588	2,761
固定資産合計	13,469	13,144
資産合計	36,386	27,720

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,543	2,409
短期借入金	570	2 3,650
1年内償還予定の社債	3,000	-
1年内返済予定の長期借入金	2 3,741	2 1,339
未払法人税等	1,069	-
賞与引当金	1,081	1,086
役員賞与引当金	35	-
事業撤退損失引当金	-	131
役員退職慰労引当金	-	384
その他	3,426	3,212
流動負債合計	18,467	12,213
固定負債		
長期借入金	2 4,078	2 4,045
退職給付引当金	679	959
役員退職慰労引当金	281	170
その他	520	355
固定負債合計	5,558	5,530
負債合計	24,026	17,744
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,529	1,529
資本剰余金	1,329	1,329
利益剰余金	9,414	7,178
自己株式	1	1
株主資本合計	12,271	10,036
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1	1
為替換算調整勘定	22	157
評価・換算差額等合計	21	158
少数株主持分	109	98
純資産合計	12,360	9,976
負債純資産合計	36,386	27,720



## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
売上高	63,767	58,398
売上原価	49,035	45,421
売上総利益	14,731	12,977
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 11,914	<sup>1</sup> 12,081
営業利益	2,816	896
営業外収益		
受取利息	17	8
受取配当金	4	1
助成金収入	7	4
還付加算金	8	-
投資事業組合運用益	9	-
その他	35	38
営業外収益合計	83	52
営業外費用		
支払利息	217	190
自己株式取得費用	90	-
貸倒引当金繰入額	-	25
その他	76	125
営業外費用合計	384	342
経常利益	2,516	606
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 1	<sup>2</sup> 27
貸倒引当金戻入額	20	2
受取和解金	22	-
過年度支払利息返還額	60	-
特別利益合計	105	29
特別損失		
固定資産売却損	<sup>3</sup> 9	-
固定資産除却損	<sup>4</sup> 9	<sup>4</sup> 71
投資有価証券評価損	9	63
会員権評価損	3	3
減損損失	<sup>5</sup> 56	<sup>5</sup> 211
株式公開買付対応費用	19	517
過年度人件費	217	-
関係会社整理損	-	65
事業撤退損	-	1,923
事業撤退損失引当金繰入額	-	131
退職給付費用	-	61
割増退職金	-	56
役員退職慰労引当金繰入額	-	<sup>6</sup> 220
特別損失合計	325	3,325
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	2,296	2,689
法人税、住民税及び事業税	1,150	229
法人税等調整額	100	1,061
法人税等合計	1,251	832
少数株主利益	23	26
当期純利益又は当期純損失( )	1,022	1,883

## 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,529	1,529
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,529	1,529
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	1,329	1,329
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,329	1,329
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	8,685	9,414
当期変動額		
剰余金の配当	293	352
当期純利益又は当期純損失( )	1,022	1,883
当期変動額合計	728	2,235
当期末残高	9,414	7,178
<b>自己株式</b>		
前期末残高	0	1
当期変動額		
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	1	1
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	11,543	12,271
当期変動額		
剰余金の配当	293	352
当期純利益又は当期純損失( )	1,022	1,883
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	728	2,235
当期末残高	12,271	10,036

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	3
当期変動額合計	2	3
当期末残高	1	1
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	4	22
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18	134
当期変動額合計	18	134
当期末残高	22	157
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	0	21
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	137
当期変動額合計	21	137
当期末残高	21	158
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	287	109
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	177	10
当期変動額合計	177	10
当期末残高	109	98
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	11,830	12,360
当期変動額		
剰余金の配当	293	352
当期純利益又は当期純損失（ ）	1,022	1,883
自己株式の取得	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	199	148
当期変動額合計	529	2,384
当期末残高	12,360	9,976

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	2,296	2,689
減価償却費	281	277
減損損失	56	211
株式公開買付対応費用	-	517
割増退職金	-	56
事業撤退損失	-	1,923
固定資産売却損益( は益)	8	26
固定資産除却損	9	71
投資有価証券評価損益( は益)	9	63
投資事業組合運用損益( は益)	9	-
過年度支払利息返還額	60	-
和解金	22	-
貸倒引当金の増減額( は減少)	10	28
賞与引当金の増減額( は減少)	83	27
退職給付引当金の増減額( は減少)	39	280
役員退職慰労引当金の増減額( は減少)	4	274
役員賞与引当金の増減額( は減少)	7	35
事業撤退損失引当金の増減額( は減少)	-	131
受取利息及び受取配当金	22	10
支払利息	217	190
売上債権の増減額( は増加)	53	205
たな卸資産の増減額( は増加)	837	5,629
仕入債務の増減額( は減少)	888	3,122
未払消費税等の増減額( は減少)	75	109
前受金の増減額( は減少)	130	4
その他	484	104
小計	3,046	4,006
利息及び配当金の受取額	22	10
利息の支払額	366	229
過年度支払利息の受取額	60	-
受取和解金	22	-
株式公開買付の対応に伴う支払額	-	533
割増退職金の支払額	-	56
事業撤退損失に伴う支払額	-	112
法人税等の還付額	325	16
法人税等の支払額	216	1,631
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,896	1,469

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	106	37
定期預金の払戻による収入	164	36
有形固定資産の取得による支出	109	73
有形固定資産の売却による収入	44	54
無形固定資産の取得による支出	129	61
投資有価証券の取得による支出	1	3
投資有価証券の売却による収入	10	1
子会社株式の取得による支出	235	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	<sup>2</sup> 116
その他	16	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	347	198
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額（ は減少）	2,526	3,080
長期借入れによる収入	3,847	3,790
長期借入金の返済による支出	8,886	6,224
社債の償還による支出	500	3,000
配当金の支払額	292	345
少数株主への配当金の支払額	15	19
その他	24	12
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,398	2,731
現金及び現金同等物に係る換算差額	25	185
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	5,874	1,645
現金及び現金同等物の期首残高	13,229	7,354
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 7,354	<sup>1</sup> 5,708

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>カテリーナビルディング(株)、(株)カテリーナ都市開発他13社全ての子会社を連結の範囲に含めております。</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありました(有)カテリーナ三田タワースイート、(有)カテリーナ三田ファイナンス、有限責任中間法人カテリーナ三田ホールディングスは清算したため、連結の範囲から除いております。</p>	<p>カテリーナビルディング(株)、(株)カテリーナ都市開発他13社全ての子会社を連結の範囲に含めております。</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありました(株)札幌丸増は、平成21年3月に全株式を売却したことにより、連結の範囲から除いております。但し、保有期間の損益については、連結損益計算書に含まれております。また、当連結会計年度において新たに設立した、大連豪之英装飾工程有限公司を連結の範囲に含めております。</p>
2. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、海外子会社（東京都保全股?有限公司他7社）の決算日は12月31日であります。</p> <p>連結子会社の決算日現在(12月31日)の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、海外子会社（東京都保全股?有限公司他8社）の決算日は12月31日であります。</p> <p>連結子会社の決算日現在(12月31日)の財務諸表を使用しております。但し、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>
3. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券          その他有価証券          時価のあるもの              決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。</p> <p>時価のないもの              移動平均法による原価法によっております。</p> <p>デリバティブ              時価法によっております。</p> <p>たな卸資産          a. 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金              個別法による原価法によっております。</p> <p>b. 貯蔵品              主として最終仕入原価法によっております。</p> <p>（会計方針の変更）          「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。これにより営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益及び当期純利益は、それぞれ54百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券          その他有価証券          時価のあるもの              同左</p> <p>時価のないもの              同左</p> <p>デリバティブ              同左</p> <p>たな卸資産          a. 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金              同左</p> <p>b. 貯蔵品              同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 主として定率法(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法)によっております。</p> <p>(会計方針の変更) 提出会社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 提出会社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 売掛債権その他債権の貸倒に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>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。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>役員賞与引当金 提出会社において、役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（4年又は5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規定に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 在外子会社の資産・負債及び収益・費用は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>退職給付引当金 同左</p> <p>なお、数理計算上の差異は、主として各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（4年又は5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規定に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>なお、特別退職慰労金を含め、翌連結会計年度において取崩されることが見込まれる金額を流動負債に組替表示しております。</p> <p>事業撤退損失引当金 開発事業からの撤退に伴い、今後見込まれる損失について算出した金額を計上しております。</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p>



項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 また、金利スワップ取引について特例処理の条件を充たしている場合には特例処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 市場金利の変動によりキャッシュ・フローが変動する借入金、社債について金利スワップ取引を行っております。 ヘッジ方針 金利変動による支払利息の増加を減殺する目的で行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 開発建設事業に係る借入金利息の原価算入 開発建設事業の工事毎に個別に発生した借入金利息を原価に算入しております。 a. 対象開発事業 着手から完成までの開発期間が1年を超える事業 b. 利率 個別の借入利率 c. 当期算入額 154百万円 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理方法は税抜方式によっております。ただし、免税事業者に該当する連結子会社については、税込方式を採用しております。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 市場金利の変動によりキャッシュ・フローが変動する借入金について金利スワップ取引を行っております。 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 開発建設事業に係る借入金利息の原価算入 同左</p> <p>a. 対象開発事業 同左</p> <p>b. 利率 同左</p> <p>c. 当期算入額 46百万円 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理方法は税抜方式によっております。</p>
4. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
5. のれんの償却に関する事項	のれんの償却については、3年間又は10年間にわたり均等償却を行っております。なお、当連結会計年度発生分は、金額が僅少なため一括償却しております。	のれんの償却については、10年間にわたり均等償却を行っております。
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用し、連結決算上必要な修正を行っております。</p> <p>これにより、特別損失に61百万円を計上した結果、税金等調整前当期純損失は、61百万円増加しております。</p>

## 【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「固定資産売却益」(当連結会計年度は27百万円)及び「固定資産売却損」(当連結会計年度は0百万円)は、EDINETへのXBRL導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「固定資産売却損益(は益)」として表示しております。</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フローの「新規連結子会社取得による支出」及び「連結子会社株式の追加取得による支出」は、EDINETへのXBRL導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「子会社株式の取得による支出」として表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>(人件費計上方法の変更)</p> <p>提出会社において、主にパート社員の人件費の計上方法について、従来支出時に費用計上を行っていましたが、支給計算期間の変更に伴い重要性が増したため、当連結会計年度より労務費見積額を未払計上することとしました。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比較して、営業利益及び経常利益は125百万円、税金等調整前当期純利益は342百万円、当期純利益は203百万円減少しております。</p> <p>(保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更により、仕掛販売用不動産より42百万円を土地に振替えております。</p>	<p>(保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更により、販売用不動産から土地へ20百万円、建物へ48百万円振替えております。</p> <p>(事業撤退損失引当金の計上)</p> <p>開発事業からの撤退を前倒しするためプロジェクト用地を売却することとし、今後見込まれる損失について算出した金額を計上しております。</p> <p>この結果、特別損失が131百万円増加し、税金等調整前当期純損失が131百万円増加しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (平成21年 3月31日)
<p>1 減価償却累計額</p> <p style="padding-left: 20px;">有形固定資産 3,341百万円</p> <p>2 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">現金及び預金 25百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">投資その他の資産(長期性預金) 4</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産 2,384</p> <p style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産 4,044</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 968</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 3,953</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 11,380</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金 2,809百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">長期借入金 3,899</p> <p>3 保証債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からのリース契約に対し、次のとおり債務保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">ラヴィドール武蔵境管理組合 0百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">他</p>	<p>1 減価償却累計額</p> <p style="padding-left: 20px;">有形固定資産 3,393百万円</p> <p>2 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">現金及び預金 12百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産 310</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 885</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 3,915</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 5,124</p> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">短期借入金 1,620百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金 361</p> <p style="padding-left: 20px;">長期借入金 1,507</p>

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)																																										
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給与手当</td> <td style="text-align: right;">4,704百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">608</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">35</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">32</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">126</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益は主として土地であります。</p> <p>3 固定資産売却損は主として賃貸用の区分所有建物及びその土地であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table> <p>4 固定資産除却損は主としてソフトウェアであります。</p> <p>5 減損損失 当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 40%;">場所</th> <th style="width: 30%;">件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用資産</td> <td>建物 土地</td> <td>福岡県福岡市他</td> <td>6件</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社企業グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。</p> <p>賃貸用区分所有建物等の賃料水準の低下により、上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(56百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物36百万円、土地20百万円であります。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は、主として固定資産税評価額に基づいた時価から処分費用見込額を差引いて算定し、使用価値は将来キャッシュ・フローを5.2%で割り引いて算定しております。</p>	給与手当	4,704百万円	賞与引当金繰入額	608	役員賞与引当金繰入額	35	役員退職慰労引当金繰入額	32	退職給付費用	126	建物及び構築物	6百万円	土地	3	用途	種類	場所	件数	賃貸用資産	建物 土地	福岡県福岡市他	6件	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給与手当</td> <td style="text-align: right;">4,901百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">600</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">54</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">180</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益は主として建物であります。</p> <p>4 固定資産除却損は主として建物及びソフトウェアであります。</p> <p>5 減損損失 当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 40%;">場所</th> <th style="width: 30%;">件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用資産</td> <td>建物 土地</td> <td>東京都新宿区他</td> <td>7件</td> </tr> <tr> <td>遊休資産</td> <td>土地</td> <td>神奈川県横須賀市</td> <td>1件</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社企業グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。</p> <p>賃貸用区分所有建物等の賃料水準の低下、遊休資産の時価の下落により、上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(211百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物23百万円、土地187百万円であります。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は、主として固定資産税評価額、路線価等に基づいた時価から処分費用見込額を差引いて算定し、使用価値は将来キャッシュ・フローを主として2.2%で割り引いて算定しております。</p> <p>6 役員退職慰労引当金繰入額は、当社の創業者である取締役会長小佐野文雄氏に対する退職慰労金の総支払見込額のうち割増加算見込額であります。</p>	給与手当	4,901百万円	賞与引当金繰入額	600	役員退職慰労引当金繰入額	54	退職給付費用	180	用途	種類	場所	件数	賃貸用資産	建物 土地	東京都新宿区他	7件	遊休資産	土地	神奈川県横須賀市	1件
給与手当	4,704百万円																																										
賞与引当金繰入額	608																																										
役員賞与引当金繰入額	35																																										
役員退職慰労引当金繰入額	32																																										
退職給付費用	126																																										
建物及び構築物	6百万円																																										
土地	3																																										
用途	種類	場所	件数																																								
賃貸用資産	建物 土地	福岡県福岡市他	6件																																								
給与手当	4,901百万円																																										
賞与引当金繰入額	600																																										
役員退職慰労引当金繰入額	54																																										
退職給付費用	180																																										
用途	種類	場所	件数																																								
賃貸用資産	建物 土地	東京都新宿区他	7件																																								
遊休資産	土地	神奈川県横須賀市	1件																																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	14,680,000	-	-	14,680,000
合計	14,680,000	-	-	14,680,000
自己株式				
普通株式	1,291	106	-	1,397
合計	1,291	106	-	1,397

(注) 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項  
該当事項はありません。

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 (百万円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	117	8.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年11月14日 取締役会	普通株式	176	12.00	平成19年9月30日	平成19年12月6日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	176	利益剰余金	12.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	14,680,000	-	-	14,680,000
合計	14,680,000	-	-	14,680,000
自己株式				
普通株式	1,397	73	-	1,470
合計	1,397	73	-	1,470

(注) 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項  
該当事項はありません。

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 (百万円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	176	12.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年11月12日 取締役会	普通株式	176	12.00	平成20年9月30日	平成20年12月9日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月26日 定時株主総会	普通株式	176	利益剰余金	12.00	平成21年3月31日	平成21年6月29日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																		
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">8,240百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">48</td> </tr> <tr> <td>顧客からの預り金</td> <td style="text-align: right;">837</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,354</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	8,240百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	48	顧客からの預り金	837	現金及び現金同等物	7,354	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,586百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">44</td> </tr> <tr> <td>顧客からの預り金</td> <td style="text-align: right;">833</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,708</td> </tr> </table> <p>2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産および負債の主な内訳 株式の売却により、株式会社札幌丸増を連結の範囲から除外したことに伴い除外された資産および負債の内訳、子会社株式の売却価額および売却による支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">117百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">117</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">2,635</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,635</td> </tr> <tr> <td>子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">116</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：子会社株式の売却による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">116</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	6,586百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	44	顧客からの預り金	833	現金及び現金同等物	5,708	流動資産	117百万円	固定資産	0	資産合計	117	流動負債	2,635	固定負債	-	負債合計	2,635	子会社株式の売却価額	0	子会社の現金及び現金同等物	116	差引：子会社株式の売却による支出	116
現金及び預金勘定	8,240百万円																																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	48																																		
顧客からの預り金	837																																		
現金及び現金同等物	7,354																																		
現金及び預金勘定	6,586百万円																																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	44																																		
顧客からの預り金	833																																		
現金及び現金同等物	5,708																																		
流動資産	117百万円																																		
固定資産	0																																		
資産合計	117																																		
流動負債	2,635																																		
固定負債	-																																		
負債合計	2,635																																		
子会社株式の売却価額	0																																		
子会社の現金及び現金同等物	116																																		
差引：子会社株式の売却による支出	116																																		

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)				当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				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 リース資産の内容 有形固定資産 マンション管理事業における器具・備品であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「3.会計処理基準に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。			
(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				(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			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
工具器具及び備品	591	309	281	工具器具及び備品	451	256	194
無形固定資産 (その他)	605	452	152	無形固定資産 (その他)	230	168	61
合計	1,196	762	433	合計	681	425	255
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有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。				(注) 同左			
(2)未経過リース料期末残高相当額				(2)未経過リース料期末残高相当額			
			175百万円				112百万円
			258百万円				143百万円
			433百万円				255百万円
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有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。				(注) 同左			
(3)支払リース料及び減価償却費相当額				(3)支払リース料及び減価償却費相当額			
			232百万円				171百万円
			232百万円				171百万円
(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います。				(4)減価償却費相当額の算定方法 同左			
				2.オペレーティング・リース取引(借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料			
							898百万円
							287百万円
							1,185百万円
				3.オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料			
							79百万円
							-百万円
							79百万円



(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度 (平成20年3月31日)			当連結会計年度 (平成21年3月31日)		
		取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対 照表計上額 が取得原価 を超えるも の	(1) 株式	0	4	3	0	2	1
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	0	4	3	0	2	1
連結貸借対 照表計上額 が取得原価 を超えない もの	(1) 株式	20	10	9	10	6	4
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	20	10	9	10	6	4
合計		21	15	5	11	9	2

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について3百万円の減損処理を行っております。

2. 前連結会計年度中及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度中(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度中(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券		
非上場株式	117	57

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 資金調達を行う上で支払利息を効率的に管理する手段としてデリバティブ取引を利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利スワップ取引 ヘッジ対象.....借入金、社債 ヘッジ方針 金利変動による支払利息の増加を減殺する目的で行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、デリバティブ取引の相手先は、いずれも信用度の高い金融機関であるため相手先の契約不履行によるリスクは、殆どないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 経理部長および経理部財務担当者が上記リスクを管理し、取引の都度および定期的に経営陣へ報告することでリスク管理に万全を期しております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利スワップ取引 ヘッジ対象.....借入金 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(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、適格退職年金制度と退職一時金制度を併用しております。適格退職年金制度は本社員を対象に昭和58年2月より退職給与の全額について採用しており、退職一時金制度は準社員を対象に採用しております。

連結子会社のうち4社については退職一時金制度を採用しております。在外子会社の一部は、確定給付型または、確定拠出型の退職給付制度を採用しております。

また、従業員の退職に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

なお、当社は平成21年4月1日より従来の適格退職年金制度について確定給付企業年金制度へ移行いたしました。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
(1) 退職給付債務	1,321	1,656
(2) 年金資産	510	460
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	811	1,195
(4) 未認識数理計算上の差異	132	232
(5) 未認識過去勤務差異	-	3
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3)+(4)+(5)	679	959
(7) 退職給付引当金	679	959

(注) 一部の連結子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	金額(百万円)	金額(百万円)
退職給付費用	185	367
(1) 勤務費用	165	181
(2) 利息費用	17	26
(3) 期待運用収益(減算)	14	0
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	9	25
(5) 過去勤務債務の費用処理額	-	0
(6) 臨時に支払った割増退職金	6	2
(7) 確定拠出の支払額	-	132
その他	-	118

(注) 1. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、(1)勤務費用に計上しております。

2. (7)は、確定拠出型の退職給付制度を採用している一部の在外子会社の確定拠出金の支払金額であります。

3. その他は「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号)を適用し計上した61百万円、開発事業撤退に伴い臨時に支払った割増退職金56百万円であります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
(1) 割引率(%)	1.0	主として 1.5
(2) 期待運用収益率(%)	2.57	" 0.00
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	" 期間定額基準
(4) 数理計算上の差異の処理年数	翌連結会計年度から 4年又は5年 (定額法)	" 翌連結会計年度から 4年又は5年 (定額法)
(5) 過去勤務債務の処理年数	-	当連結会計年度から 5年 (定額法)

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

( 税効果会計関係 )

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

	( 単位 : 百万円 )	
	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	131	1,028
賞与引当金	398	401
貸倒引当金損金算入限度超過額	115	46
退職給付引当金	316	358
役員退職慰労引当金	114	226
会員権	105	172
たな卸資産	121	29
固定資産の未実現利益の消去	175	167
減損損失	-	167
事業撤退損失引当金	-	53
その他	326	105
繰延税金資産小計	1,804	2,758
評価性引当額	399	280
繰延税金資産合計	1,405	2,477
繰延税金負債		
債権債務の消去に伴う貸倒引当金取崩額	4	2
留保利益	-	19
その他有価証券評価差額金	1	0
繰延税金負債合計	5	21
繰延税金資産の純額	1,399	2,456

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

		前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
流動資産	繰延税金資産	571	1,346
固定資産	繰延税金資産	828	1,109
固定負債	その他	0	0

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

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
法定実効税率	40.7%	税金等調整前当期純損失のため 記載しておりません。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2	
住民税均等割等	3.3	
本邦と海外の税率差(国内子会社含む)	1.0	
評価性引当額の増減	6.1	
のれん当期償却額	2.2	
その他	1.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	54.5	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

	マンション 管理事業 (百万円)	ビル 管理事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	営繕工事業 (百万円)	開発建設 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高 及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に 対する売上高	29,821	4,422	3,524	12,907	13,090	63,767	-	63,767
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	23	386	5	-	415	(415)	-
計	29,821	4,446	3,911	12,912	13,090	64,182	(415)	63,767
営業費用	27,312	4,147	3,340	11,985	12,604	59,389	1,560	60,950
営業利益	2,508	298	570	927	486	4,792	(1,975)	2,816
資産・減価償却費 ・減損損失及び資 本的支出								
資産	2,601	654	8,165	2,208	11,747	25,376	11,010	36,386
減価償却費	50	9	122	7	11	200	80	281
減損損失	-	-	56	-	-	56	-	56
資本的支出	40	6	49	-	23	120	141	261

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

	マンション 管理事業 (百万円)	ビル 管理事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	営繕工事業 (百万円)	開発建設 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高 及び営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に 対する売上高	30,245	4,298	3,499	14,498	5,857	58,398	-	58,398
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	15	370	6	-	392	(392)	-
計	30,245	4,314	3,869	14,504	5,857	58,791	(392)	58,398
営業費用	27,650	4,114	3,389	13,494	7,243	55,891	1,611	57,502
営業利益又は 営業損失	2,594	200	480	1,010	1,385	2,900	(2,004)	896
( )								
資産・減価償却費 ・減損損失及び資 本的支出								
資産	2,212	620	7,877	2,378	2,927	16,017	11,703	27,720
減価償却費	55	8	113	8	8	194	82	277
減損損失	-	-	207	-	3	211	-	211
資本的支出	25	4	14	-	-	44	69	114

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっています。

2. 各区分の主な内容

- (1) マンション管理事業.....分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務
- (2) ビル管理事業.....ビル環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務
- (3) 不動産管理事業.....オーナー所有物件の賃貸管理代行及びサブリース等の賃貸管理代行業務、不動産の売買・仲介業務
- (4) 営繕工事業.....マンション共用部分の建物・設備営繕工事、外壁塗装工事等の大規模修繕工事、専有部分のリフォーム工事等

(5) 開発建設事業.....投資用マンション・ファミリーマンション・等価交換方式による複合マンションの開発・建設

3. 消去又は全社の項目に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	主な内容
消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額	1,981	2,008	提出会社の総務・財務部門等一般管理部門に係る費用
消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額	11,224	11,964	提出会社における余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券及び長期貸付金)及び管理部門に係る資産等

4. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

5. 会計処理方法の変更

(前連結会計年度)

当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。これにより、従来の方法によった場合と比べて、「開発建設事業」の営業費用は54百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

	日本 (百万円)	台湾 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高 及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	58,419	4,778	568	63,767	-	63,767
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	58,419	4,778	568	63,767	-	63,767
営業費用	53,773	4,665	529	58,968	1,981	60,950
営業利益	4,646	112	39	4,798	(1,981)	2,816
資産	23,521	1,476	163	25,162	11,224	36,386

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

	日本 (百万円)	台湾 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高 及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	53,656	4,152	589	58,398	-	58,398
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	53,656	4,152	589	58,398	-	58,398
営業費用	50,948	4,015	530	55,494	2,008	57,502
営業利益	2,708	137	58	2,904	(2,008)	896
資産	14,358	1,235	162	15,756	11,964	27,720

(注) 1. 国又は地域は、事業活動の独自性を考慮し、主として国別に区分しております。

2. 本邦以外の区分に属する国又は地域の内訳は次のとおりであります。

その他の地域・・・中国、フィリピン

3. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は、「事業の種類別セグメント情報」の「注3」と同一であります。

4. 会計処理方法の変更

(前連結会計年度)

当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。これにより、従来の方法によった場合と比べて、「日本」の営業費用は54百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

	台湾 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)
海外売上高	4,778	568	5,347
連結売上高	-	-	63,767
連結売上高に占める 海外売上高の割合(%)	7.5	0.9	8.4

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

	台湾 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)
海外売上高	4,152	589	4,742
連結売上高	-	-	58,398
連結売上高に占める 海外売上高の割合(%)	7.1	1.0	8.1

- (注) 1. 国又は地域は、事業活動の独自性を考慮し、主として国別に区分しております。  
 2. その他の地域の内訳は次のとおりであります。  
 その他の地域・・・中国、フィリピン  
 3. 海外売上高は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における売上高であります。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者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13号 平成18年10月17日）を適用しております。

該当事項はありません。



## ( 1株当たり情報 )

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	834円59銭	1株当たり純資産額	672円91銭
1株当たり当期純利益金額	69円63銭	1株当たり当期純損失金額( )	128円31銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しない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金額につきましては、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	12,360	9,976
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	109	98
(うち少数株主持分)	(109)	(98)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	12,250	9,877
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(株)	14,678,603	14,678,530

(注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( )の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	1,022	1,883
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は 当期純損失( )(百万円)	1,022	1,883
期中平均株式数(株)	14,678,670	14,678,503

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

平成20年5月13日開催の当社取締役会の決議に基づき、下記事業から撤退することにいたしました。

1. 撤退する事業内容及び理由

開発建設事業につきましては、これまで連結売上高の30%を目処(上限)に推進してまいりましたが、前期頃から過熱気味の地価上昇と開発適地の減少が顕著になり、当社及び連結子会社は新規の用地仕入れには慎重姿勢で臨んでまいりました。

当連結会計年度には、地価並びに建築資材高騰に起因する販売価格の上昇、建築基準法改正に伴う建築確認の遅延等、不動産業界をとりまく環境が変化し始めたことに加え、サブプライム問題の長期化による金融機関の不動産セクター向け融資の消極化、マンション販売の減速感が年度後半より顕在化し、不動産業界は混迷の度を増すに至りました。

このような情勢下、比較的堅調で、かつ当社の強みでもある都心型投資用ワンルームマンションに特化することも検討いたしました。不動産市況の循環からくる収益の不安定性を遮断するため、当社としては連結子会社を含むすべての開発事業から撤退することとし、経営資源を主力事業である管理系事業に集中することが最善と判断いたしました。なお、開発建設事業のうち建設部門につきましては、その技術をマンションの大規模修繕工事や建替需要に活用すべく、営繕工事部門に統合いたします。

このように開発事業から撤退することにより、当社の営業利益率の安定性が向上するほか、有利子負債の圧縮による財務基盤の強化を図ることができます。

2. 事業規模(開発事業)

- ・連結売上高 平成20年3月期(実績) 13,090百万円(構成比 20.5%)  
平成21年3月期(計画) 10,500百万円(構成比 16.7%)
- ・連結営業利益 平成20年3月期(実績) 486百万円(構成比 17.3%)  
平成21年3月期(計画) 200百万円(構成比 7.4%)

3. 撤退の時期等

新規の開発用地の仕入は停止しており、撤退完了は平成23年3月期を予定しております。

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日 (平成年月日)	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限 (平成年月日)
日本ハウズイング株式会社	第1回無担保社債	16.3.31	3,000 (3,000)	-	1.50	なし	21.3.31
合計	-	-	3,000 (3,000)	-	-	-	-

(注) 1. ( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	570	3,650	1.72	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,741	1,339	2.47	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	1	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,078	4,045	2.64	平成22年～34年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	3	-	平成22年～25年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	8,389	9,039	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	953	887	816	733
リース債務	1	1	1	-

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日
売上高 (百万円)	13,293	14,230	15,653	15,219
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額( ) (百万円)	502	1,068	460	657
四半期純利益金額又は四半期純損失金額( ) (百万円)	280	1,337	541	275
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( ) (円)	19.10	91.13	36.86	18.79

2【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,847	5,238
受取手形	2	-
売掛金	2,515	2,642
販売用不動産	790	1,421
仕掛販売用不動産	2,753	853
未成工事支出金	386	348
貯蔵品	43	45
前払費用	293	273
繰延税金資産	543	1,355
短期貸付金	1,540	386
未収入金	131	131
未収還付法人税等	-	390
その他	205	172
貸倒引当金	54	54
流動資産合計	15,000	13,205
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,212	4,126
減価償却累計額	2,115	2,158
建物(純額)	2,096	1,967
構築物	66	42
減価償却累計額	57	37
構築物(純額)	8	5
車両運搬具	12	12
減価償却累計額	11	11
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	529	545
減価償却累計額	365	395
工具、器具及び備品(純額)	163	149
土地	3,735	3,708
建設仮勘定	1	1
有形固定資産合計	6,007	5,834
無形固定資産		
ソフトウェア	138	103
その他	136	174
無形固定資産合計	274	277

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	130	64
関係会社株式	1,201	844
出資金	81	84
長期貸付金	7	4
関係会社長期貸付金	2,254	1,700
破産更生債権等	37	35
長期前払費用	9	23
繰延税金資産	608	824
差入保証金	976	982
会員権	351	305
保険積立金	280	280
その他	14	11
貸倒引当金	213	193
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>5,738</b>	<b>4,968</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>12,021</b>	<b>11,080</b>
<b>資産合計</b>	<b>27,021</b>	<b>24,286</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2,630	2,421
短期借入金	570	1 3,650
1年内償還予定の社債	3,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1 1,671	1 1,086
未払金	256	184
未払費用	832	861
未払法人税等	997	-
前受金	77	80
未成工事受入金	507	509
預り金	1,172	1,042
前受収益	7	4
賞与引当金	950	975
役員賞与引当金	35	-
事業撤退損失引当金	-	131
役員退職慰労引当金	-	384
その他	273	198
<b>流動負債合計</b>	<b>12,983</b>	<b>11,530</b>

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,468	2,538
退職給付引当金	664	747
役員退職慰労引当金	274	162
長期預り保証金	353	351
その他	-	3
<b>固定負債合計</b>	<b>2,761</b>	<b>3,802</b>
<b>負債合計</b>	<b>15,744</b>	<b>15,333</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	1,529	1,529
資本剰余金		
資本準備金	1,329	1,329
資本剰余金合計	1,329	1,329
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	79	79
<b>その他利益剰余金</b>		
別途積立金	6,500	6,500
繰越利益剰余金	1,838	482
<b>利益剰余金合計</b>	<b>8,418</b>	<b>6,097</b>
自己株式	1	1
<b>株主資本合計</b>	<b>11,275</b>	<b>8,954</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	1	1
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>純資産合計</b>	<b>11,276</b>	<b>8,953</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>27,021</b>	<b>24,286</b>

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>売上高</b>		
マンション管理事業収入	25,006	26,092
ビル管理事業収入	3,348	3,338
不動産管理事業収入	3,507	3,481
営繕工事業収入	12,400	14,175
開発建設事業収入	8,914	2,680
売上高合計	53,177	49,767
<b>売上原価</b>		
マンション管理事業原価	16,977	17,698
ビル管理事業原価	2,771	2,787
不動産管理事業原価	2,688	2,683
営繕工事業原価	9,852	11,301
開発建設事業原価	7,633	2,431
売上原価合計	39,923	36,903
<b>売上総利益</b>	13,254	12,864
販売費及び一般管理費	10,548 <sub>1</sub>	11,067 <sub>1</sub>
<b>営業利益</b>	2,706	1,796
<b>営業外収益</b>		
受取利息	73 <sub>2</sub>	128 <sub>2</sub>
受取配当金	109 <sub>2</sub>	94 <sub>2</sub>
業務受託料	2 <sub>2</sub>	-
還付加算金	8	-
投資事業組合運用益	9	-
その他	23	27
営業外収益合計	227	249
<b>営業外費用</b>		
支払利息	87	66
社債利息	52	45
貸倒引当金繰入額	-	25
自己株式取得費用	90	-
シンジケートローン手数料	-	27
その他	72	93
営業外費用合計	302	257
<b>経常利益</b>	2,632	1,788
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	1 <sub>3</sub>	23 <sub>3</sub>
貸倒引当金戻入額	31	2
過年度支払利息返還額	1	-
特別利益合計	34	25

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	4 9	-
固定資産除却損	5 8	5 60
投資有価証券評価損	7	63
関係会社株式評価損	6 154	6 242
会員権評価損	3	3
減損損失	7 56	7 70
関係会社整理損	-	2,698
関係会社清算損	90	-
事業撤退損	-	652
事業撤退損失引当金繰入額	-	131
株式公開買付対応費用	19	517
割増退職金	-	45
過年度人件費	217	-
役員退職慰労引当金繰入額	-	8 220
特別損失合計	568	4,706
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	2,098	2,892
法人税、住民税及び事業税	975	102
法人税等調整額	96	1,026
法人税等合計	1,071	924
当期純利益又は当期純損失( )	1,027	1,968



【製造原価明細書】

マンション管理事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		4,859	28.6	5,116	28.9
2. 人件費		11,184	65.9	11,636	65.7
3. 経費		933	5.5	945	5.4
合計		16,977	100.0	17,698	100.0

主なものは次のとおりであります。

〔前事業年度〕		〔当事業年度〕	
現場作業費	248百万円	現場作業費	256百万円
通信費	203	通信費	210
広告費	98	広告費	87

ビル管理事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		1,864	67.3	1,888	67.8
2. 人件費		861	31.1	855	30.7
3. 経費		45	1.6	43	1.5
合計		2,771	100.0	2,787	100.0

主なものは次のとおりであります。

〔前事業年度〕		〔当事業年度〕	
材料費	18百万円	材料費	15百万円
現場作業費	9	現場作業費	10

不動産管理事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		1,011	37.6	1,034	38.5
2. 人件費		197	7.3	192	7.2
3. 経費		1,479	55.1	1,456	54.3
合計		2,688	100.0	2,683	100.0

主なものは次のとおりであります。

〔前事業年度〕		〔当事業年度〕	
地代家賃	1,099百万円	地代家賃	1,101百万円
水道光熱費	90	水道光熱費	87
減価償却費	71	減価償却費	67

営繕工事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		9,801	99.5	11,253	99.6
2. 人件費		28	0.3	29	0.3
3. 経費	1	21	0.2	18	0.1
合計		9,852	100.0	11,301	100.0

1. 主なものは次のとおりであります。

〔前事業年度〕		〔当事業年度〕	
材料費	13百万円	材料費	6百万円
現場作業費	6	現場作業費	9

2. 原価計算の方法は個別原価計算であります。

開発建設事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		3,065	40.1	1,297	53.4
2. 土地代		4,158	54.5	896	36.9
3. 人件費		11	0.2	11	0.5
4. 経費	1	398	5.2	226	9.2
合計		7,633	100.0	2,431	100.0

1. 主なものは次のとおりであります。

〔前事業年度〕		〔当事業年度〕	
租税公課	157百万円	租税公課	52百万円
支払利息	118	支払利息	36
材料費	19	材料費	17
現場費	14	現場費	9

2. 原価計算の方法は個別原価計算であります。

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,529	1,529
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,529	1,529
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	1,329	1,329
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,329	1,329
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	1,329	1,329
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,329	1,329
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	79	79
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	79	79
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	6,500	6,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	6,500	6,500
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	1,104	1,838
当期変動額		
剰余金の配当	293	352
当期純利益又は当期純損失( )	1,027	1,968
当期変動額合計	733	2,320
当期末残高	1,838	482
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	7,684	8,418
当期変動額		
剰余金の配当	293	352
当期純利益又は当期純損失( )	1,027	1,968
当期変動額合計	733	2,320
当期末残高	8,418	6,097

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>自己株式</b>		
前期末残高	0	1
当期変動額		
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	1	1
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	10,542	11,275
当期変動額		
剰余金の配当	293	352
当期純利益又は当期純損失( )	1,027	1,968
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	733	2,320
当期末残高	11,275	8,954
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	3	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2	2
当期変動額合計	2	2
当期末残高	1	1
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	3	1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2	2
当期変動額合計	2	2
当期末残高	1	1
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	10,545	11,276
当期変動額		
剰余金の配当	293	352
当期純利益又は当期純損失( )	1,027	1,968
自己株式の取得	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2	2
当期変動額合計	730	2,323
当期末残高	11,276	8,953

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法によっております。 (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）によっております。 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	時価法によっております。	
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法によっております。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」 (企業会計基準第9号平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。	(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左 (2) 貯蔵品 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法）によっております。 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	(2) 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。	(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左  (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。
5. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売掛債権その他債権の貸倒に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。 (3) 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。 (4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(4年又は5年)による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。	(1) 貸倒引当金 同左  (2) 賞与引当金 同左  (3) 退職給付引当金 同左  過去勤務債務は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。

項目	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
	(5) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規定に基づく期末要支給額を計上しております。	(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規定に基づく期末要支給額を計上しております。 なお、特別退職慰労金を含め、翌事業年度において取崩されることが見込まれる金額を流動負債に組替表示しております。 (5) 事業撤退損失引当金 開発事業からの撤退に伴い、今後見込まれる損失について算出した金額を計上しております。
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
7. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップ取引について特例処理の条件を充たしている場合には特例処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 市場金利の変動によりキャッシュ・フローが変動する借入金、社債について金利スワップ取引を行っております。 (3) ヘッジ方針 金利変動による支払利息の増加を減殺する目的で行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。	
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 開発建設事業に係る借入金利息の原価算入 開発建設事業の工事毎に個別に発生した借入金利息を原価に算入しております。 a. 対象開発事業 着手から完成までの開発期間が1年を超える事業 b. 利率 個別の借入利率 c. 当期算入額 68百万円 (2) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理方法は税抜方式によっております。	(1) 開発建設事業に係る借入金利息の原価算入 同左 a. 対象開発事業 同左 b. 利率 同左 c. 当期算入額 35百万円 (2) 消費税等の会計処理 同左

## 【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p>

## 【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>従来、投資その他の資産の「その他」に含めて表示していた「保険積立金」は、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。なお、前事業年度の投資その他の資産の「その他」に含めた「保険積立金」の金額は299百万円であります。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>従来、営業外費用の「その他」に含めて表示していた「社債利息」は、営業外費用の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前事業年度の営業外費用の「その他」に含めた「社債利息」の金額は59百万円であります。</p>	

## 【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(人件費計上方法の変更)</p> <p>主にパート社員の人件費の計上方法について、従来支出時に費用計上を行っておりましたが、支給計算期間の変更に伴い重要性が増したため、当事業年度より労務費見積額を未払計上することとしました。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比較して、営業利益及び経常利益は125百万円、税引前当期純利益は342百万円、当期純利益は203百万円減少しております。</p>	<p>(事業撤退損失引当金の計上)</p> <p>開発事業からの撤退を前倒しするためプロジェクト用地を売却することとし、今後見込まれる損失について算出した金額を計上しております。</p> <p>この結果、特別損失が131百万円増加し、税引前当期純損失が131百万円増加しております。</p>



【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																														
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,381百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">202</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,101</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,685</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">740百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,290</td> </tr> </table> <p>2 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産には区分掲記されたもののほか、次のものがあります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,538百万円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table> <p>3 保証債務</p> <p>他社の金融機関からの借入金等に対し、次のとおり債務保証を行っています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">カテリーナ・エンタープライズ株式会社</td> <td style="text-align: right;">51百万円</td> </tr> <tr> <td>カテリーナビルディング株式会社</td> <td style="text-align: right;">1,957</td> </tr> <tr> <td>株式会社札幌丸増</td> <td style="text-align: right;">2,670</td> </tr> <tr> <td>ラヴィドール武蔵境管理組合他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,678</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	2,381百万円	建物	202	土地	1,101	合計	3,685	1年内返済予定の長期借入金	740百万円	長期借入金	1,290	短期貸付金	1,538百万円	未収入金	0	カテリーナ・エンタープライズ株式会社	51百万円	カテリーナビルディング株式会社	1,957	株式会社札幌丸増	2,670	ラヴィドール武蔵境管理組合他	0	合計	4,678	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">154</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,101</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,567</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,620百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">110</td> </tr> </table> <p>2 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産には区分掲記されたもののほか、次のものがあります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">384百万円</td> </tr> </table> <p>3 保証債務</p> <p>他社の金融機関からの借入金等に対し、次のとおり債務保証を行っています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">カテリーナ・エンタープライズ株式会社</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td>カテリーナビルディング株式会社</td> <td style="text-align: right;">1,722</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,759</td> </tr> </table>	販売用不動産	310百万円	建物	154	土地	1,101	合計	1,567	短期借入金	1,620百万円	1年内返済予定の長期借入金	110	短期貸付金	384百万円	カテリーナ・エンタープライズ株式会社	36百万円	カテリーナビルディング株式会社	1,722	合計	1,759
仕掛販売用不動産	2,381百万円																																														
建物	202																																														
土地	1,101																																														
合計	3,685																																														
1年内返済予定の長期借入金	740百万円																																														
長期借入金	1,290																																														
短期貸付金	1,538百万円																																														
未収入金	0																																														
カテリーナ・エンタープライズ株式会社	51百万円																																														
カテリーナビルディング株式会社	1,957																																														
株式会社札幌丸増	2,670																																														
ラヴィドール武蔵境管理組合他	0																																														
合計	4,678																																														
販売用不動産	310百万円																																														
建物	154																																														
土地	1,101																																														
合計	1,567																																														
短期借入金	1,620百万円																																														
1年内返済予定の長期借入金	110																																														
短期貸付金	384百万円																																														
カテリーナ・エンタープライズ株式会社	36百万円																																														
カテリーナビルディング株式会社	1,722																																														
合計	1,759																																														

## ( 損益計算書関係 )

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																			
<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は77%であり、一般管理費に属するおおよその割合は23%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>給与手当</td><td>4,150百万円</td></tr> <tr><td>賞与手当</td><td>629</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>528</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td>35</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>30</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>120</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>774</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td>857</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>130</td></tr> </table>		給与手当	4,150百万円	賞与手当	629	賞与引当金繰入額	528	役員賞与引当金繰入額	35	役員退職慰労引当金繰入額	30	退職給付費用	120	法定福利費	774	地代家賃	857	減価償却費	130	<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は77%であり、一般管理費に属するおおよその割合は23%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>給与手当</td><td>4,474百万円</td></tr> <tr><td>賞与手当</td><td>659</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>538</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>32</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td>157</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>832</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td>882</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>131</td></tr> </table>		給与手当	4,474百万円	賞与手当	659	賞与引当金繰入額	538	役員退職慰労引当金繰入額	32	退職給付費用	157	法定福利費	832	地代家賃	882	減価償却費	131
給与手当	4,150百万円																																				
賞与手当	629																																				
賞与引当金繰入額	528																																				
役員賞与引当金繰入額	35																																				
役員退職慰労引当金繰入額	30																																				
退職給付費用	120																																				
法定福利費	774																																				
地代家賃	857																																				
減価償却費	130																																				
給与手当	4,474百万円																																				
賞与手当	659																																				
賞与引当金繰入額	538																																				
役員退職慰労引当金繰入額	32																																				
退職給付費用	157																																				
法定福利費	832																																				
地代家賃	882																																				
減価償却費	131																																				
<p>2 関係会社との主な損益取引</p> <table border="1"> <tr><td>受取利息</td><td>63百万円</td></tr> <tr><td>受取配当金</td><td>105</td></tr> <tr><td>業務受託料</td><td>2</td></tr> </table>		受取利息	63百万円	受取配当金	105	業務受託料	2	<p>2 関係会社との主な損益取引</p> <table border="1"> <tr><td>受取利息</td><td>122百万円</td></tr> <tr><td>受取配当金</td><td>92</td></tr> </table>		受取利息	122百万円	受取配当金	92																								
受取利息	63百万円																																				
受取配当金	105																																				
業務受託料	2																																				
受取利息	122百万円																																				
受取配当金	92																																				
<p>3 固定資産売却益は主として土地であります。</p>		<p>3 固定資産売却益は建物であります。</p>																																			
<p>4 固定資産売却損は賃貸用の区分所有建物及びその土地であります。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>6百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>3</td></tr> </table>		建物	6百万円	土地	3	<p>5 固定資産除却損は主として建物及びソフトウェアであります。</p>																															
建物	6百万円																																				
土地	3																																				
<p>5 固定資産除却損は主としてソフトウェアであります。</p>		<p>6 関係会社株式評価損の内訳は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>株式会社札幌丸増</td><td>154百万円</td></tr> </table>		株式会社札幌丸増	154百万円																																
株式会社札幌丸増	154百万円																																				
<p>6 関係会社株式評価損の内訳は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>株式会社カテリーナ都市開発</td><td>242百万円</td></tr> </table>		株式会社カテリーナ都市開発	242百万円	<p>7 当事業年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>件数</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>賃貸用資産</td><td>建物 土地</td><td>福岡県福岡市他</td><td>6件</td></tr> </tbody> </table>		用途	種類	場所	件数	賃貸用資産	建物 土地	福岡県福岡市他	6件																								
株式会社カテリーナ都市開発	242百万円																																				
用途	種類	場所	件数																																		
賃貸用資産	建物 土地	福岡県福岡市他	6件																																		
<p>7 当事業年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>件数</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>賃貸用資産</td><td>建物 土地</td><td>東京都新宿区他</td><td>6件</td></tr> </tbody> </table>		用途	種類	場所	件数	賃貸用資産	建物 土地	東京都新宿区他	6件	<p>8 役員退職慰労引当金繰入額は、当社の創業者である取締役会長小佐野文雄氏に対する退職慰労金の総支払見込額のうち割増加算見込額であります。</p>																											
用途	種類	場所	件数																																		
賃貸用資産	建物 土地	東京都新宿区他	6件																																		
<p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。</p> <p>賃貸用区分所有建物等の賃料水準の低下により、上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（56百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物36百万円、土地20百万円であります。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は、主として固定資産税評価額に基づいた時価から処分費用見込額を差引いて算定し、使用価値は将来キャッシュ・フローを5.2%で割り引いて算定しております。</p>		<p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。</p> <p>賃貸用区分所有建物等の賃料水準の低下により、上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（70百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物23百万円、土地47百万円であります。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は、主として固定資産税評価額、路線価等に基づいた時価から処分費用見込額を差引いて算定し、使用価値は将来キャッシュ・フローを主として2.2%で割り引いて算定しております。</p>																																			

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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)
普通株式	1,291	106	-	1,397
合計	1,291	106	-	1,397

(注) 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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)
普通株式	1,397	73	-	1,470
合計	1,397	73	-	1,470

(注) 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																																
<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>591</td> <td>309</td> <td>281</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>605</td> <td>452</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,196</td> <td>762</td> <td>433</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有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</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>175百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>258百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>433百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有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>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>232百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>232百万円</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、残存価額を零とする定額法によりしております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	工具器具備品	591	309	281	ソフトウェア	605	452	152	合計	1,196	762	433	1年内	175百万円	1年超	258百万円	合計	433百万円	支払リース料	232百万円	減価償却費相当額	232百万円	<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 リース資産の内容 有形固定資産 マンション管理事業における器具・備品であります。 リース資産の減価償却の方法 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。 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"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>447</td> <td>255</td> <td>192</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>230</td> <td>168</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>677</td> <td>424</td> <td>253</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>111百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>141百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>253百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>170百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>170百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引(借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>969百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>287百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,256百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>84百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>-百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>84百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	工具器具備品	447	255	192	ソフトウェア	230	168	61	合計	677	424	253	1年内	111百万円	1年超	141百万円	合計	253百万円	支払リース料	170百万円	減価償却費相当額	170百万円	1年内	969百万円	1年超	287百万円	合計	1,256百万円	1年内	84百万円	1年超	-百万円	合計	84百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																														
工具器具備品	591	309	281																																																														
ソフトウェア	605	452	152																																																														
合計	1,196	762	433																																																														
1年内	175百万円																																																																
1年超	258百万円																																																																
合計	433百万円																																																																
支払リース料	232百万円																																																																
減価償却費相当額	232百万円																																																																
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																														
工具器具備品	447	255	192																																																														
ソフトウェア	230	168	61																																																														
合計	677	424	253																																																														
1年内	111百万円																																																																
1年超	141百万円																																																																
合計	253百万円																																																																
支払リース料	170百万円																																																																
減価償却費相当額	170百万円																																																																
1年内	969百万円																																																																
1年超	287百万円																																																																
合計	1,256百万円																																																																
1年内	84百万円																																																																
1年超	-百万円																																																																
合計	84百万円																																																																

(有価証券関係)

前事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)における子会社株式並びに当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)における子会社株式で時価のあるものではありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	(単位:百万円)	
	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	-	943
賞与引当金	386	397
貸倒引当金損金算入限度超過額	100	34
退職給付引当金	270	304
役員退職慰労引当金	111	222
会員権	105	172
たな卸資産	-	29
関係会社株式評価損	141	98
減損損失	-	108
事業撤退損失引当金	-	53
その他	257	103
繰延税金資産小計	1,373	2,469
評価性引当額	221	289
繰延税金資産合計	1,152	2,179
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	0	-
繰延税金資産の純額	1,151	2,179

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

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
	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	2.4	
住民税均等割等	3.5	
評価性引当額の増減	3.4	
その他	1.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	51.1	

( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	768円24銭	1株当たり純資産額	609円94銭
1株当たり当期純利益金額	69円97銭	1株当たり当期純損失金額( )	134円10銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しない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金額につきましては、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額( )の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	1,027	1,968
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は 当期純損失( )(百万円)	1,027	1,968
期中平均株式数(株)	14,678,670	14,678,503

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

平成20年5月13日開催の当社取締役会の決議に基づき、下記事業から撤退することにいたしました。

1. 撤退する事業内容及び理由

開発建設事業につきましては、これまで連結売上高の30%を目処(上限)に推進してまいりましたが、前期頃から過熱気味の地価上昇と開発適地の減少が顕著になり、当社は新規の用地仕入れには慎重姿勢で臨んでまいりました。

当事業年度には、地価並びに建築資材高騰に起因する販売価格の上昇、建築基準法改正に伴う建築確認の遅延等、不動産業界をとりまく環境が変化し始めたことに加え、サブプライム問題の長期化による金融機関の不動産セクター向け融資の消極化、マンション販売の減速感が年度後半より顕在化し、不動産業界は混迷の度を増すに至りました。

このような情勢下、比較的堅調で、かつ当社の強みでもある都心型投資用ワンルームマンションに特化することも検討いたしました。不動産市況の循環からくる収益の不安定性を遮断するため、当社としては開発事業から撤退することとし、経営資源を主力事業である管理系事業に集中することが最善と判断いたしました。なお、開発建設事業のうち建設部門につきましては、その技術をマンションの大規模修繕工事や建替需要に活用すべく、営繕工事部門に統合いたします。

このように開発事業から撤退することにより、当社の営業利益率の安定性が向上するほか、有利子負債の圧縮による財務基盤の強化を図ることができます。

2. 事業規模(開発事業)

- ・売上高 平成20年3月期(実績) 8,914百万円(構成比 16.8%)
- ・営業利益 平成20年3月期(実績) 777百万円(構成比 28.7%)

3. 撤退の時期等

新規の開発用地の仕入は停止しており、撤退完了は平成23年3月期を予定しております。

当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

該当事項はあません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産総額の1/100以下であるため、記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	4,212	55	141 (23)	4,126	2,158	114	1,967
構築物	66	-	23	42	37	1	5
車両運搬具	12	-	-	12	11	0	0
工具、器具及び備品	529	40	24	545	395	52	149
土地	3,735	20	47 (47)	3,708	-	-	3,708
建設仮勘定	1	-	-	1	-	-	1
有形固定資産計	8,557	116	236 (70)	8,436	2,602	168	5,834
無形固定資産							
ソフトウェア	217	16	66	168	64	34	103
その他	142	39	0	181	6	0	174
無形固定資産計	360	55	66	349	71	35	277
長期前払費用	15	19	1	33	9	4	23

(注) 1. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額の主なものは次のとおりです。

建物 福利厚生施設 48百万円  
土地 福利厚生施設 20百万円

3. 当期減少額の主なものは次のとおりです。

建物 賃貸用資産の除却 85百万円  
ソフトウェア 減価償却完了分 39百万円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	267	31	47	2	248
賞与引当金	950	975	950	-	975
役員賞与引当金	35	-	35	-	-
役員退職慰労引当金	274	272	-	-	547
事業撤退損失引当金	-	670	539	-	131

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、債権回収による取崩しであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

1) 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	13
預金	
当座預金	4
普通預金	5,137
別段預金	9
定期預金	72
小計	5,224
合計	5,238

2) 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
日興千里台スカイタウン運営組合	60
サンフィール大宮宮原管理組合	44
三菱UFJ信託銀行(株)	33
イトーピア吉祥寺管理組合	32
ステーションプラザ立会川管理組合	30
その他	2,441
合計	2,642

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)}$
2,515	52,148	52,022	2,642	95.2	18

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。



3) 販売用不動産

名称	土地		建物 (百万円)	合計(百万円)
	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)		
分譲用マンション等				
カテリーナ北千束	272.14	251	233	485
カテリーナ浅草	182.56	138	227	365
その他	354.60	433	136	570
合計	809.30	823	597	1,421

4) 仕掛販売用不動産

名称	土地		建物 (百万円)	合計(百万円)
	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)		
分譲用マンション				
カテリーナ両国	498.67	399	406	806
カテリーナ茗荷谷	127.30	15	31	47
合計	625.97	415	437	853

5) 未成工事支出金

名称	金額(百万円)
管繕工事	348
合計	348

6) 貯蔵品

名称	金額(百万円)
作業服等	45
合計	45

7) 繰延税金資産

繰延税金資産(流動資産1,355百万円、投資その他の資産824百万円)の内容については「2 [財務諸表等]  
 (1) [財務諸表] [注記事項] (税効果会計関係)」に記載しております。

## 投資その他の資産

## 1) 関係会社長期貸付金

相手先	金額(百万円)
カテリーナビルディング(株)	1,617
その他	83
合計	1,700

## 流動負債

## 1) 買掛金

相手先	金額(百万円)
住協建設(株)	314
山田建設(株)	201
日本コミュニティー(株)	82
日本水理(株)	60
TOHO(株)	37
その他	1,725
合計	2,421

## 2) 短期借入金

相手先	金額(百万円)
三菱UFJ信託銀行(株)	1,620
(株)横浜銀行	660
(株)みずほ銀行	400
(株)名古屋銀行	300
(株)北陸銀行	200
(株)北洋銀行	200
その他	270
合計	3,650

## 固定負債

## 1) 長期借入金

相手先	金額(百万円)
三菱UFJ信託銀行(株)	1,160
(株)みずほ銀行	560
(株)横浜銀行	280
(株)紀陽銀行	212
(株)武蔵野銀行	160
その他	166
合計	2,538

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.housing.co.jp">http://www.housing.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式につき、次に掲げる以外の権利を行使することができない。

1. 会社法第189条第2項各号に掲げる権利。
2. 取得請求権付株式の取得を請求する権利。
3. 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

#### (1) 臨時報告書

平成20年4月3日 関東財務局長に提出

「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）」に基づく臨時報告書であります。

#### (2) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成20年3月1日 至平成20年3月31日）平成20年4月14日 関東財務局長に提出。

#### (3) 臨時報告書

平成20年5月2日 関東財務局長に提出。

「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）」に基づく臨時報告書であります。

#### (4) 有価証券報告書及びその添付書類

平成20年6月30日 関東財務局長に提出。

事業年度（第44期）（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

#### (5) 四半期報告書及び確認書

第45期第1四半期（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）平成20年8月13日 関東財務局長に提出。

第45期第2四半期（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）平成20年11月12日 関東財務局長に提出。

第45期第3四半期（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）平成21年2月12日 関東財務局長に提出。

#### (6) 臨時報告書

平成20年10月31日 関東財務局長に提出。

「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）」に基づく臨時報告書であります。

#### (7) 臨時報告書

平成21年4月3日 関東財務局長に提出。

「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）」に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年6月27日

日本ハウズイング株式会社

取締役会 御中

### 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 氏原 修一 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中島 康晴 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本ハウズイング株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ハウズイング株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年5月13日に開催された取締役会において、開発建設事業から撤退することを決議した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注)1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月29日

日本ハウズイング株式会社

取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 中島 康晴 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 印

#### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本ハウズイング株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ハウズイング株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、日本ハウズイング株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、日本ハウズイング株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。  
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書

平成20年6月27日

日本ハウズイング株式会社

取締役会 御中

### 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 氏原 修一 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中島 康晴 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本ハウズイング株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第44期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ハウズイング株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年5月13日に開催された取締役会において、開発建設事業から撤退することを決議した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注)1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年6月29日

日本ハウズイング株式会社

取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 中島 康晴 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本ハウズイング株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第45期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ハウズイング株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注)1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。