

## 【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】	近畿財務局長
【提出日】	平成21年6月26日
【事業年度】	第9期(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)
【会社名】	日本商業開発株式会社
【英訳名】	Nippon Commercial Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松岡 哲也
【本店の所在の場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06(4706)7501(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役財務・経理本部長 入江 賢治
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06(4706)7501(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役財務・経理本部長 入江 賢治
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20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 決算年月	第5期 平成17年3月	第6期 平成18年3月	第7期 平成19年3月	第8期 平成20年3月	第9期 平成21年3月
売上高 (千円)	-	-	-	8,309,360	11,201,281
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	-	-	-	1,001,781	629,256
当期純利益又は当期純損失 ( ) (千円)	-	-	-	498,205	917,195
純資産額 (千円)	-	-	-	1,262,256	285,520
総資産額 (千円)	-	-	-	17,062,050	10,784,496
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	108,689.60	22,138.22
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 ( ) (円)	-	-	-	47,982.79	82,593.01
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	47,570.45	-
自己資本比率 (%)	-	-	-	7.1	2.3
自己資本利益率 (%)	-	-	-	58.8	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	2.61	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	2,543,447	3,003,303
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	150,549	763,764
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	3,617,492	4,204,555
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	-	-	-	1,126,829	689,342
従業員数 (人)	-	-	-	17	17
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(7)	(3)

(注) 1. 第8期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には消費税等は含まれておりません。

3. 第9期連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり純損失であり、また、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第9期連結会計年度の自己資本利益率及び株価収益率は、当期純損失であるため「-」で示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第5期 平成17年3月	第6期 平成18年3月	第7期 平成19年3月	第8期 平成20年3月	第9期 平成21年3月
売上高 (千円)	704,570	2,489,053	4,309,215	8,309,360	15,492,754
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	82,526	142,379	311,141	1,005,265	584,726
当期純利益又は当期純損失 ( ) (千円)	56,299	76,564	197,131	499,583	886,388
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	21,555	82,680	82,680	194,280	194,280
発行済株式総数 (株)	303	9,905	9,905	11,105	11,105
純資産額 (千円)	90,152	289,409	486,698	1,208,376	278,030
総資産額 (千円)	657,975	3,132,340	11,592,009	15,322,864	4,776,464
1株当たり純資産額 (円)	297,531.88	29,218.55	49,136.70	108,813.69	25,036.48
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	4,000 (-)	- (-)
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 (円)	186,422.05	8,217.10	19,902.21	48,115.51	79,818.84
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	47,702.02	-
自己資本比率 (%)	13.7	9.2	4.2	7.9	5.8
自己資本利益率 (%)	98.3	40.3	50.8	58.9	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	2.60	-
配当性向 (%)	-	-	-	8.3	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	1,393,059	8,311,482	-	-
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	189,433	380,865	-	-
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	2,166,552	8,109,372	-	-
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	-	786,307	203,332	-	-
従業員数 (人)	9	8	12	17	17
(外、平均臨時雇用者数)	(4)	(5)	(7)	(7)	(3)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

- 第8期より連結財務諸表を作成しているため、持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
- 第5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。
- 第6期及び第7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、新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
- 第9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株当たり純損失であり、また、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 第5期から第7期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。
- 第5期の財務諸表につきましては、旧証券取引法第193条の2の規定に基づく監査を受けておりません。
- 当社は、平成17年9月30日付で株式1株につき30株の分割を行っております。
- 第9期の自己資本利益率及び株価収益率は、当期純損失であるため「-」で示しております。

2【沿革】

年月	事項
平成12年4月	商業施設の企画、開発、運営及び管理事業を主な目的として、大阪府中央区西心斎橋一丁目13番25号に当社（資本金12,100千円）を設立 商業施設の企画・開発及び運営・管理事業（デベロッパー・エージェント事業）開始
平成13年1月	東京事務所（現東京支店）を開設
平成13年10月	宅地建物取引業免許取得（大阪府知事（1）第48728号）
平成15年11月	金融機関より不動産物件をバルク（*）購入し開発・再生事業（不動産ソリューション事業）開始
平成16年9月	アレンジャー、アセットマネジメントとして不動産流動化事業（不動産ソリューション事業）開始 駐車場施設に係るサブリース事業（デベロッパー・エージェント事業）開始
平成17年5月	不動産投資事業（不動産ソリューション事業）開始
平成18年4月	二級建築士事務所登録（大阪府知事（い）第7971号）
平成18年9月	自社ファンド「デイスターモール1」を組成
平成18年11月	宅地建物取引業免許取得（国土交通大臣（1）第7373号）
平成19年1月	名古屋事務所を開設
平成19年2月	信託受益権販売業登録（近畿財務局長（売信）第104号） （現 第二種金融商品取引業（近畿財務局長（金商）第184号））
平成19年11月	名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場
平成20年1月	株式会社長谷工コーポレーションと共同出資により新日本商業開発株式会社（資本金80,000千円、現連結子会社）を設立
平成20年9月	本社を大阪府中央区今橋四丁目1番1号に移転
平成21年2月	100%出資子会社西日本商業開発株式会社（資本金10,000千円、現連結子会社）を設立

（\*）バルク

金融取引において、大量の債権や不動産をひとまとめにして売買する取引をバルクセールといい、その対象となっている資産や債権の固まりをバルクと呼びます。

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社及び子会社2社）は、次の3つの事業を主たる業務としております。

- (1) 不動産ソリューション事業  
不動産投資事業  
不動産流動化事業（アレンジャー、アセットマネジメント、プロパティマネジメント）  
不動産開発・再生事業
- (2) デベロッパー・エージェンツ事業  
企画・開発事業  
サブリース事業  
運営・管理事業
- (3) その他事業  
賃貸借事業  
コンサルティング事業

当社グループは、商業施設・駐車場施設・物流施設等の不動産オーナーに代わって「企画・開発」から「運営・管理」までのすべてを一貫して行う不動産投資総合代行サービスを提供しております。当社グループではこれらにサブリース事業を加え「デベロッパー・エージェンツ事業」といい、これにより培ったノウハウや不動産流動化手法（\*）等を活用し自ら不動産を取得し商業施設等の開発を行う「不動産ソリューション事業」、不動産を保有しテナント等から賃借料を得る等の「その他事業」を展開しております。

（\*）不動産流動化手法

不動産を実質的な引当財産として、ノンリコース（非選及型）ローンや有価証券の発行等により資金調達を行い、企業の信用力ではなく対象となる不動産の収益力や価値に依拠する手法であります。

#### (1) 不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業では、次の3つの事業を推進しております。

##### 不動産投資事業

当社グループは、自ら不動産を取得して商業施設等を開発した後、不動産流動化手法を活用し、事業会社、個人投資家や私募ファンド等に売却しております。

##### 不動産流動化事業

本事業においては、不動産流動化市場におけるアレンジャー（\*1）業務、アセットマネジメント（\*2）業務及びプロパティマネジメント（\*3）業務を行っております。

当社グループは、デベロッパー・エージェンツ事業で培った企画・開発及び運営・管理ノウハウを活用し、本業務をSPCから受託し業務委託料収入を得ております。

##### （\*1）アレンジャー

一般的な不動産流動化スキームにおける関係者には、不動産の現所有者（オリジネーター＝売主）、不動産を受託する信託銀行（受託者）、不動産信託受益権の購入主体であるSPC、SPCへのノンリコースローンの貸手である銀行・ノンバンク等（レンダー＝貸出人）、SPCに対する匿名組合出資者（スポンサー＝不動産の実質的な買主）等がいます。

アレンジャー業務とは、これらの複数関係者間の調整、スケジュール管理等を推進する機能を果たす業務のことであります。

( \* 2 ) アセットマネジメント

アセットマネジメント業務とは、不動産や金融資産等、委託を受けた資産の運用・運営・管理等を行う業務のことです。

( \* 3 ) プロパティマネジメント

プロパティマネジメント業務とは、不動産投資ファンド等の建物オーナーから資産のより効率的で安全な運営、管理を受託する業務のことです。

不動産開発・再生事業

当社グループは、潜在価値を引き出すことが可能な土地・商業施設等の不動産を取得し、案件ごとに地域特性・立地環境に最適な企画を付加しテナント等の事業会社に販売しております。

また、賃貸借事業として当社グループが長期保有する予定であった商業施設等を、そのテナントの要望により販売することもあります。

(2) デベロッパー・エージェント事業

デベロッパー・エージェント事業では、次の3つの事業を推進しております。

企画・開発事業

本事業においては、商業施設等がオープンするまでの企画・開発業務を行っております。

当社グループは、不動産オーナーに安定的な収益をもたらす、地域社会に受け入れられる商業施設等を企画・開発しております。マスタープランの策定や事業の仕組み作り、事業収支の検討、テナント誘致から建築費等のコストコントロール、スケジュール管理、オープニングセレモニー等、商業施設等のオープンまでの広範囲な企画・開発業務を受託することで業務委託料収入が得られます。

サブリース事業

当社グループが土地オーナーから土地を賃借し、商業施設、駐車場施設、物流施設等、立地に適した用途を提案し、土地を転貸することにより賃貸料収入を得ております。これにより、土地オーナーは土地を売却せず、かつ、手間を掛けずに有効利用することができます。

運営・管理事業

本事業においては、商業施設等のオープン後の運営・管理業務を行っております。

たとえば、駐車場のゲートバー破損による損失てん補のための保険金請求の対応、テナントへの売上歩合による賃料請求、テナント会の開催等の日常業務から、テナントの大幅入れ替え、テナントの破綻等に伴う管財人との交渉等、さらには不動産の売却に至るまで、幅広い運営・管理業務を受託することにより業務委託料収入を得ております。

(3) その他事業

その他事業では、次の2つの事業を推進しております。

賃貸借事業

不動産を当社グループが保有し、テナント等に賃貸する業務であります。

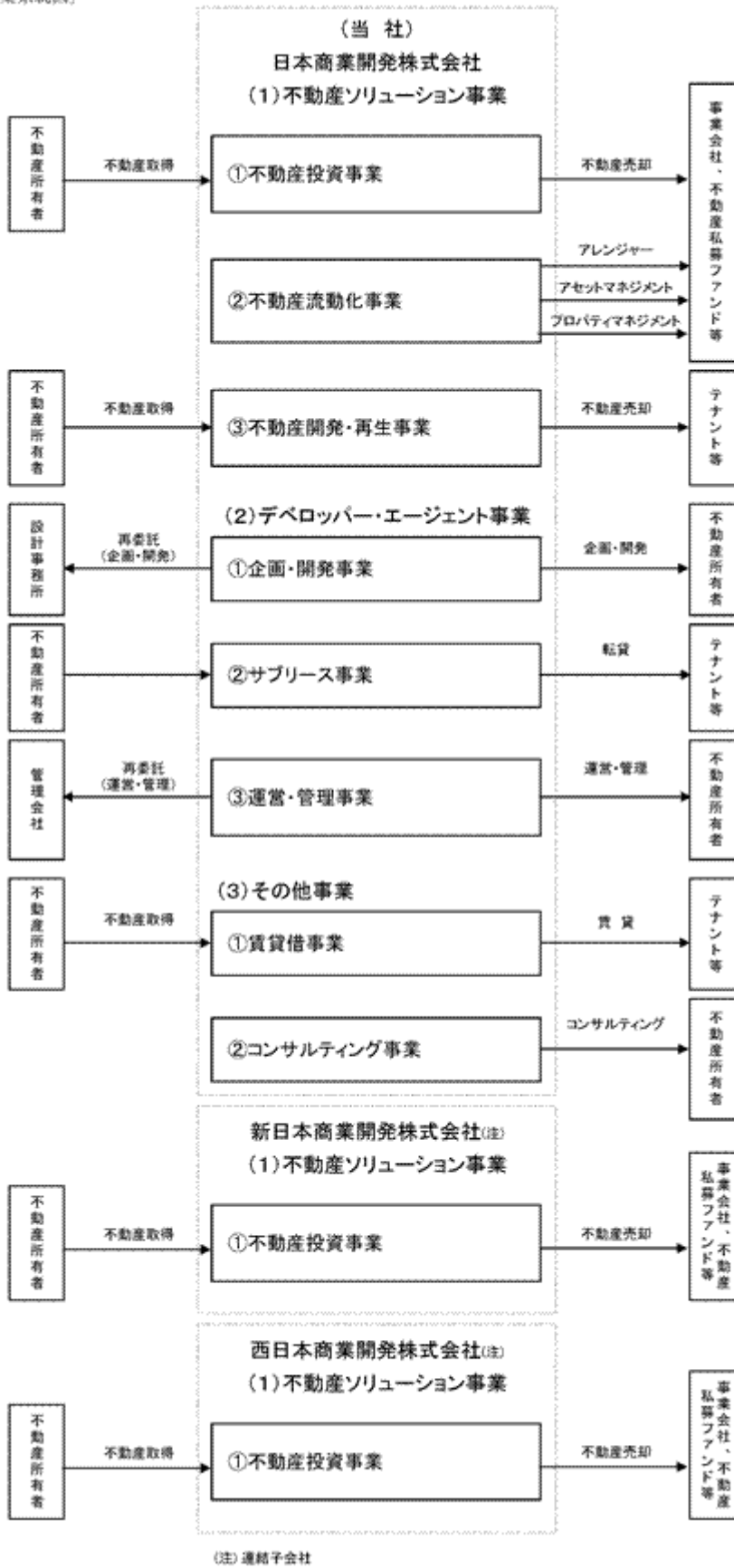
当社グループは、当社グループが保有する不動産より継続的な賃貸料収入を得ております。

コンサルティング事業

本事業においては、デベロッパー・エージェント事業で培ったノウハウをもとに行うコンサルティング業務を行っております。

たとえば不動産オーナーからの遊休資産等の運営方法及び当該資産等を活用した事業構築等の相談業務や、テナント等の事業会社からの出店候補地の選定等、立地選定から出店条件交渉までのコンサルティング業務を受託することで業務委託料収入を得ております。

[事業系統図]





#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	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
(連結子会社) 新日本商業開発株式会社 (注)1	大阪市中央区	80,000	商業施設の開発及び運営	65	債務保証あり 役員の兼任あり
西日本商業開発株式会社 (注)2	大阪市中央区	10,000	商業施設の開発及び運営	100	債務保証あり 役員の兼任あり

(注)1. 新日本商業開発株式会社は、特定子会社に該当しております。当該会社は、商業施設を開発、運営する事業を共同で推進するため、平成20年1月31日に株式会社長谷工コーポレーションと共同出資で新会社、新日本商業開発株式会社を設立いたしました。同社の代表取締役社長は、当社の取締役である原田博至が兼任しております。

(注)2. 西日本商業開発株式会社は、特定の商業施設開発を目的に、平成21年2月6日に100%出資子会社として設立いたしました。同社の代表取締役社長は、当社の取締役である原田博至が兼任しております。

なお、西日本商業開発株式会社は、特定子会社に該当いたします。

#### 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)
全社共通	17(3)
合計	17(3)

(注)1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員を含みます。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。

2. 当社グループは事業セグメント別の従業員を置かず、プロジェクト毎にチームで運営しているため、全社共通で人数を記載しております。

##### (2) 提出会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
17(3)	39.8	2.8	10,014,162

(注)1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員を含みます。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。

2. 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、サブプライムローン問題以後、平成20年秋以降の金融危機と世界同時不況で、100年に一度といわれる未曾有の経済危機に見舞われており、外需依存度の高い自動車や素材、機械などの需要が急速に縮小し売上高は前例のないほど急激に落ち込むなど経済環境は一段と厳しさを増しております。

不動産及び不動産金融業界におきましても、金融機関による不動産融資の厳格化が進むなか、買手不在による販売用不動産の評価損の拡大、中堅マンション、新興不動産会社の破綻が相次ぎ、深刻な不動産不況が続いております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、主力であります不動産ソリューション事業におきまして販路の拡大などの企業努力により在庫圧縮に一定の成果を出しましたが、利益率の低下と保有販売用不動産における評価損の計上により予想の利益を確保できず創業来初めての赤字決算となりました。

また、この間、当社所有の大型販売用不動産の効率的な運営管理と販売促進を図るため100%出資子会社西日本商業開発株式会社を設立するとともに、主力銀行の支援を得て本子会社が資金調達を行い、当該販売用不動産の所有権を本子会社に移転いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は11,201,281千円（前年同期比34.8%増）、経常損失は629,256千円（前年同期は経常利益1,001,781千円）、当期純損失は917,195千円（前年同期は当期純利益498,205千円）となりました。

このような業績を踏まえ、当連結会計年度におきましては、配当を見送らせていただくことといたします。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

不動産ソリューション事業におきましては、売上高は10,664,093千円（前年同期比39.6%増）、営業利益は154,668千円（同89.9%減）となりました。

デベロッパー・エージェンツ事業におきましては、売上高410,037千円（同8.7%減）、営業利益は110,378千円（同92.4%増）となりました。

その他事業におきましては、売上高127,151千円（同42.6%減）、営業利益99,395千円（同45.9%減）となりました。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、販売用不動産の販売を促進し成果が出ましたが、同時に長短借入金返済に努めた結果、前連結会計年度に比べ437,487千円減少し、689,342千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において販売用不動産の販売促進を図った結果、増加した資金は、3,003,303千円（前年同期は2,543,447千円減少）となりました。

##### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資不動産の売却促進を図った結果、増加した資金は、763,764千円（前年同期は150,549千円減少）となりました。

##### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において借入金の返済促進を図った結果、減少した資金は、4,204,555千円（前年同期は3,617,492千円増加）となりました。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループは、不動産ソリューション事業（不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業）、デベロッパー・エージェント事業（企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業）及びその他事業（賃貸借事業、コンサルティング事業）を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

### (2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

### (3) 販売実績

当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの売上高は、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)	前年同期増減比(%)
不動産ソリューション事業収益(千円)	10,664,093	39.6
不動産投資事業(千円)	10,257,250	63.2
不動産流動化事業(千円)	32,915	17.7
不動産開発・再生事業(千円)	373,927	71.6
デベロッパー・エージェント事業収益(千円)	410,037	8.7
企画・開発事業(千円)	-	-
サブリース事業(千円)	331,965	63.3
運営・管理事業(千円)	78,071	68.2
その他事業収益(千円)	127,151	42.6
賃貸借事業(千円)	12,830	59.8
コンサルティング事業(千円)	114,320	39.6
合計(千円)	11,201,281	34.8

(注) 1. セグメント間取引については、該当事項はありません。

2. 当連結会計年度における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	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(千円)	割合(%)
合同会社ロゼオ	6,206,097	55.4
株式会社サウスヒル	1,556,797	13.9
有限会社ファイブエム	1,356,532	12.1

3. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

### 3【対処すべき課題】

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営理念は、「あたり前は美しい」であります。事業方針を策定する上での判断基準を「あたり前」におき、長期にわたって「美しい」を維持することによって、資産保有者（デベロッパーを含みます。）の皆様、投資家の皆様、株主の皆様、さらに地域社会の皆様のために貢献してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、現在のところ、顧客指向の立場で収益性の高い事業展開を目指しております。そのため、売上高総利益率、経常利益率、総資産利益率（ROA）といった経営の効率性に関する経営指標を重視した事業運営に留意しております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの事業モデルでありますデベロッパー・エージェント事業とは、長期賃貸借事業において、本来なら資産保有者（デベロッパーも含みます。）が行うべき業務のすべてを、当社グループが代わって資産保有者の立場で行う代行サービスのことであります。この代行サービス＝デベロッパー・エージェント事業の核心は、商業施設の「企画・開発」事業から「運営・管理」事業までのすべてを一貫して行うことができることであり（現在、当社グループではサブリース事業もこのセグメントに含めております。）、当社グループはそのノウハウを有している数少ない企業の一つで、これこそが当社グループの強みであります。

デベロッパー・エージェントの事業モデルのノウハウを基礎に拡大・成長してきた事業が、不動産ソリューション事業（不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業）とその他事業（賃貸借事業、コンサルティング事業）であり、今後この分野にも軸足を移しつつ、バランスのとれた成長を持続する所存であります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

わが国大手製造業による在庫調整が進み一部の経済指標に改善の兆しが見られ、また、過去最大規模の追加経済対策による景気浮揚効果も期待できるものの、乏しい内需に加え外需の回復が見通せず、景気回復には楽観できない状況が続いております。不動産及び不動産金融業界においても取引の停滞が続き不動産不況から抜け出せない深刻な状況にあります。

このような逆風下のなか、当社グループの翌連結会計年度の事業方針としては引続き主力の不動産ソリューション事業に軸足を置きつつも、厳しい資金調達状況を勘案し多様な方法で資金調達を図るとともに、多額の投資資金を必要としない長期安定的な収入が見込めるサブリース事業と利益率の高いコンサルティング事業を重点事業と考え積極的に展開して行く所存であります。そのため翌連結会計年度は売上高では大幅な減収となりますが、さらなる全社的経費削減を図り、利益を確保するよう努める方針であります。

## 4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。なお、当社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、発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針であります。当社グループの株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社グループの株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんのでご留意ください。

なお、本文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

### (1)事業について

#### 事業環境について

当社グループは、非オフィス系の商業施設・物流施設・駐車場施設の企画・開発・運営・管理の受託を行うとともに、自らも不動産を取得し商業施設等の開発をしております。

当社グループが展開する事業は、景気動向、不動産市況、金融動向等の影響を受けやすく、景気あるいは不動産市況の変動、金利の上下動等の諸情勢の変化によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 競合について

現在、当社グループは、競合が激化している首都圏・大都市中心部の物件より地方都市・大都市郊外の優良な中小型物件を取扱い対象とするよう努めております。しかしながら、都市部における競合の激化により、大手デベロッパー等による地方等の中小型物件への参入が行われ、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、不動産を取得する際には、その土地の立地条件・周辺環境・地盤・土壌汚染・価格等について調査・検討を行い、その結果に基づいて適正な条件で不動産を取得しております。しかしながら、適正な条件により不動産を取得できなかった場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 資産の売却について

当社グループは不動産ソリューション事業において、不動産保有リスクの低減を図るために、原則として、事業会社や不動産私募ファンド等の販売先と、売買予約を取り交わした上で不動産を取得しております。しかしながら、計画どおり売却ができない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 災害等のリスクについて

当社グループが保有する不動産が火災、テロ、暴動、地震、津波等の不測の事故・自然災害により滅失、劣化又は毀損した場合、賃貸料収入の激減及び突発的な修繕のための支出が必要となるという事態が発生する可能性があります。このため、当社グループは、かかるリスクを可能な限り回避するため、火災保険等を付しておりますが、保険事故に該当しない事由により不動産が滅失、劣化又は毀損した場合や、保険事故に該当する事由により不動産が滅失、劣化又は毀損したときでも保険金によって損失を補填できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 外部業者への工事の委託について

当社グループは、建築、解体等の工事を外部業者に委託しております。委託先は、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で選定しており、工事着工後においては、工事の進捗に合わせ、打合せを随時実施する等により、当社グループの要求する品質の維持及び工事遅延防止に努めております。しかしながら、工事現場における事故の発生、外部業者からの虚偽の報告、外部業者の倒産や契約不履行等、予期しない事態が発生し、工事が遅延・停止した場合、もしくは当社グループの要求する品質水準を満たさなかった場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 土壌汚染及び地中埋設物の対策について

当社グループが不動産を取得する際には、土壌汚染及び地中埋設物による当社グループの費用負担や建築スケジュールへの影響を回避するために、原則売主負担による土壌汚染及び地中埋設物の調査を必須としております。土壌汚染及び地中埋設物が確認された場合は、当該不動産の取得中止又は専門業者による土壌汚染及び地中埋設物の除去等を実施しておりますが、上記の調査によっても土壌汚染及び地中埋設物の状況について事前にすべてを認識及び除去できないことがあります。そのため、取得した不動産に土壌汚染及び地中埋設物が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を

及ぼす可能性があります。

#### アスベスト対策について

当社グループは、不動産を取得する際には、アスベストの使用の有無について調査し、その結果、アスベストが使用されていた場合は、その飛散防止の対策を講じる他、建物を解体する場合には飛散防止のみならず廃アスベストの処理を適正に行い、購買者及び近隣住民等の健康被害の抑制に努める方針であります。しかしながら、調査の際に発見できなかったアスベストの使用が購入後に発覚し、その処理のための費用負担が発生した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、アスベスト以外にも将来新たに特定の建築材料が有害物質として指定され、それらの処理義務が当社グループに課せられた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (2)経営成績、財政状態について

## 経営成績の変動について

当社グループは、平成16年3月期から不動産ソリューション事業を本格的に開始しましたが、同事業の開始から日が浅く、また、各期の実績においてばらつきがあるため、過年度の財政状態及び経営成績だけで今後の当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

なお、当社グループの主要な経営指標等の推移は以下のとおりであります。

回次	第5期	第6期	第7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)	第9期 (連結)
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20年3月	平成21年3月
売上高合計 (千円)	704,570	2,489,053	4,309,215	8,309,360	8,309,360	11,201,281
不動産ソリューション事業	383,710	1,991,959	3,884,378	7,639,010	7,639,010	10,664,093
デベロッパー・エージェント事業	222,983	452,202	383,389	448,990	448,990	410,037
その他事業	97,875	44,890	41,447	221,359	221,359	127,151
営業利益又は営業損失( ) (千円)	93,293	200,425	289,935	1,035,431	1,033,229	409,461
経常利益又は経常損失( ) (千円)	82,526	142,379	311,141	1,005,265	1,001,781	629,256
当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	56,299	76,564	197,131	499,583	498,205	917,195
純資産額 (千円)	90,152	289,409	486,698	1,208,376	1,262,256	285,520
総資産額 (千円)	657,975	3,132,340	11,592,009	15,322,864	17,062,050	10,784,496

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第5期の財務諸表につきましては、旧証券取引法第193条の2の規定に基づく監査を受けておりません。

また、当社グループは、不動産価値の向上を図るための企画・開発を行っておりますが、プロジェクトごとに開発期間、利益率及び事業規模が異なることにより、売上高、利益率等の数値は、月ごとにばらつきが生じます。そのため、四半期ごとの業績だけで当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

## 引渡し等に係る業績変動について

不動産の販売における売上は、売買契約を締結した時点ではなく、不動産の引渡し時点において計上されます。そのため、何らかの理由により、引渡し時期が決算期末を越えて遅延した場合には、各期の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産取得資金を金融機関からの借入及び社債発行により調達しており、不動産ソリューション事業開始以降、不動産取得が増加しているため、有利子負債残高が、下表のとおり急増しております。そのため、今後、金利動向等の金融情勢に変動が生じた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは資金調達にあたって特定の金融機関に集中しないよう努めておりますが、何らかの理由により資金調達が不調に終わった場合には、不動産の取得や開発等に支障が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

回次	第5期	第6期	第7期	第8期 (単体)	第8期 (連結)	第9期 (連結)
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20年3月	平成21年3月
有利子負債残高 (千円)	411,540	2,473,528	10,584,431	12,342,905	13,922,905	9,784,716
総資産額 (千円)	657,975	3,132,340	11,592,009	15,322,864	17,062,050	10,784,496
有利子負債依存度 (%)	62.55	78.97	91.31	80.55	81.60	90.73

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定額を含む。)、社債(1年内償還予定額を含む。 )及びリース債務の合計額であります。なお、第8期より連結財務諸表を作成しているため、第8期は単体と連結の両方の有利子負債残高等を記載しております。

## 保有不動産に評価損等が生じる可能性について

事業の拡大に伴い販売用不動産が増加しております。平成21年3月期においては、販売を促進した結果、前期より大幅に減少しているものの、販売用不動産が総資産に占める割合は、86.81%となっております。

当社グループは、不動産ソリューション事業において、過去の実績や経験等を活かし、在庫リスクの排除に努めておりますが、不動産取得から販売まで長期間を要し、その間に土地価格等が変動した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 法的規制等について

## 法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「大規模小売店舗立地法」「都市計画法」「国土利用計画法」「建築基準法」等の多岐にわたる法的規制を受けております。当社グループはこれらの法令等を遵守して事業活動を行っておりますが、将来において法令等の改正が行われた場合又は新たな法的規制が設けられた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、主要な事業活動に関して、下記の許認可を受け、登録を行っております。当社グループは当該許認可及び登録の諸条件や関係法令の遵守に努めており、現時点において許認可及び登録が取消しとなる事由の発生は認識しておりません。しかしながら、将来何らかの法令違反等により、当該許認可もしくは登録が取り消された場合には、当社グループの事業活動に支障が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の種類	有効期間
宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(1)第7373号	平成18年11月15日から平成23年11月14日
二級建築士事務所登録 大阪府知事(い)第7971号	平成18年4月25日から平成23年4月24日
第二種金融商品取引業(*)近畿財務局長(金商)第184号	-

(\*) 金融商品取引法施行前の信託受益権販売業及び投資助言・代理業に相当いたします。

## 大型店舗開発に要する期間、規制について

大型店舗開発をする場合は、用地選定、用地確保に向けた地権者との交渉から法的手続、テナント誘致、さらに店舗建築、建物賃貸借までの手続に長期間を要することがあります。また、店舗が一定規模(売場面積1,000㎡超)以上の場合は、「大規模小売店舗立地法」(以下、「大店立地法」という。)の適用を受け、生活環境に配慮した開発計画等の指導や届出手続に時間を要する等の制約を受ける可能性があります。このように、店舗の開発規模によっては手続に長期間を要する場合又は大店立地法等による制約を受ける場合があり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。



#### (4)組織について

##### 特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である松岡哲也は、当社設立以来の最高経営責任者であり、経営方針や事業戦略の決定及びその遂行において極めて重要な役割を果たしております。当社グループでは、適切な権限委譲や合議制による意思決定等を行うことによって、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社グループの経営に関与することが困難になった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

##### 小規模組織であること

当社グループは、本書提出日現在、役員及び従業員合計が30名の小規模組織であり、内部管理体制も組織の規模に応じたものとなっております。

今後は、当社グループの事業規模の拡大に合わせて人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。しかしながら、事業規模の拡大に応じた人員の確保及び内部管理体制を構築することができなかった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

##### 人材確保について

当社グループの主力事業である不動産ソリューション事業とデベロッパー・エージェンツ事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策等の高度な知識や経験が要求される場合があります。当社グループは組織的に蓄積したノウハウをもって既存従業員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を採用することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・採用が予定通りに進まない場合や、在籍している人材が流出した場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5)継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、急激な不動産市況の悪化の影響を受け、当連結会計年度の経常損失は629,256千円、当期純損失は917,195千円となり、現金及び現金同等物も前連結会計年度に比べ437,487千円減少いたしました。今後もこのような不動産市況の低迷が続いた場合、物件売却による銀行融資の返済、借り換えの状況を踏まえ、これらを継続企業の前提に関する重要事象と考え、これらの状況を改善し解消すべく対応策（財政状態及び経営成績の分析(4)当社グループのキャッシュフローに関する分析に記載）を実行し、また、今後もなお一層財務体質の改善、経営の安定のため鋭意努力をいたします。

#### (6)その他

##### 重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

当社グループは、現時点において訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対するクレーム又はこれらに起因する訴訟、その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 構造計算書偽装問題

当社グループは、国土交通省ホームページにおいて発表された「姉歯元一級建築士による構造計算書の偽装があった物件等（平成21年4月20日現在）」（以下、「国交省発表資料」という。）について調査し、当社グループが関連する物件は、国交省発表資料には含まれていないことを確認しております。また、当該確認の上で、当社グループの開発物件に関して、以下のとおり対応しております。

- (a)当社グループの関連物件に関して、事業主（建築主）・設計会社・施工業者等に対して国交省発表資料に記載された設計会社・施工業者に該当するか否かを問い合わせ、該当が無いことを確認しております。
- (b)その上で、物件ごとに施工業者・設計会社等から耐震偽装問題には関与していない旨を「構造計算書偽装問題に関する報告書」等により報告を求め、当該報告書を受領の上、確認しております。
- (c)ただし、その他事業のコンサルティング事業案件等に関しては、当社グループが事業主体でないこと等から、上記書面にての回答を得ることが出来ない物件があり、それら回答が得られなかった物件については、当該物件の設計会社・施工業者・事業主（建築主）が国交省発表資料に記載された設計会社・施工業者・事業主（建築主）に該当するか否か、及び耐震偽装問題に関係しているか否かを再度調査の上、該当がないことを確認しております。（該当する施工業者等の公開情報その他を調査の上、それら企業が同問題の企業等と関与している物件があるか否かを確認しております。）

当社グループでは、今後においても、上記の対応を継続して行う体制をとっております。しかしながら「構造計算書の偽装問題」は、社会問題となっているため、これらが拡大、深刻化することにより、不動産業界に対する不信感を助長し、購買者の購入意欲の低下を招く結果となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当該偽装問題に起因して法令又はガイドライン等が改正された場合には、それに基づき、必要な対策を随時実施する方針であります。その内容によっては、当社グループの業績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】

該当事項はありません。

## 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】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において代表者が判断したものであり、将来に関する事項には、不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、将来生ずる実際の結果と異なる可能性を含んでおりますのでご留意ください。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我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、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

なお、当社が採用する会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

### (2) 当社グループの財政状態に関する分析

資産、負債、純資産の状況

#### (流動資産)

当連結会計年度における流動資産の残高は、販売用不動産の販売促進を図ったことにより10,449,548千円（前年同期比34.4%減）となりました。

#### (固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、投資不動産の売却促進を図ったことにより334,948千円（同70.4%減）となりました。

#### (流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、販売用不動産の販売促進により短期借入金的大幅削減を図りましたが、運転資金を新たに調達したこと、また、固定負債「長期借入金」を流動負債「1年内返済予定の長期借入金」に振り替えたことにより、10,262,978千円（同4.2%減）となりました。

#### (固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高は、長期借入金を約定どおり返済するとともに、長期借入金を流動負債「1年内返済予定の長期借入金」に振り替えたため、235,997千円（同95.4%減）となりました。

#### (純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、当期純損失が917,195千円となりましたので、285,520千円（同77.4%減）となりました。

### (3) 当社グループの経営成績に関する分析

売上高、売上総利益、営業利益

当連結会計年度の業績は、販売用不動産の売却促進により売上高は11,201,281千円（前年同期比34.8%増）となりましたが、販売用不動産の低価法の採用により売上総利益は403,242千円（同77.5%減）と大幅減少し、営業損失は409,461千円（前年同期は営業利益1,033,229千円）となりました。

経常利益、当期純利益

当連結会計年度の業績は、経常損失は629,256千円（前年同期は経常利益1,001,781千円）となり、特別損失として売買契約解約損を計上したことにより当期純損失は917,195千円（前年同期は当期純利益498,205千円）となりました。

### (4) 当社グループのキャッシュフローに関する分析

当社グループのキャッシュフローの分析につきましては、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のとおりであります。4 事業等のリスク (5) 継続企業の前提に関する重要事象等における改善し解

消するための対応策は次のとおりであります。

主力金融機関への協力要請の結果、大型プロジェクトに係る融資期限の延長、必要な運転資金の新規借入など支援を得ることができました。また、主力金融機関以外にも融資期限の延長、借入期間の長期化の協力を得て、また内諾を得ております。これら金融機関の支援により資金繰りの安定を図ることができました。

現存の販売用不動産に係るプロジェクト融資は上記のとおり返済期間の延長、借入金の長期化が実現できる見込みにつき、売り急ぎせず利益率を確保できるまで保有することが可能となりました。また、平成22年3月期におきましては、既に手掛けております仲介事業、コンサルティング事業によるフィービジネスを主体に利益率の高いフィールドで利益を確保することにお一層集中いたします。

経営責任を明確にした役員報酬のさらなる減額（平成21年3月期当初計画比60%削減予定）はもちろんのこと、従業員給与の減額（同30%削減予定）を含めた全社的な経費の見直しを行い、販売費及び一般管理費の30%カットを実現させることで早期黒字化を目指します。

以上のことから、翌連結会計年度の売上高は2,400,000千円、当期純利益は56,000千円を見込んでおります。

これら対応策に関しましては、重要な不確実性はないと考えております。よって、平成21年3月期第3四半期

で注記しました「継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況」の注記を解消することといたしました。

### 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きましては、当社の新本社移転のための設備投資を行いました。

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

当社は、国内に本社、東京支店及び名古屋事務所を設けております。

以上のうち、主要な設備は、以下のとおりであります。

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					従業員数 (人)	賃借料 (千円)
			建物 (千円)	リース資 産 (千円)	敷金及び保 証金(千円)	その他 (千円)	合計 (千円)		
本社 (大阪市中央区)	全社	事務所	39,087	13,097	30,712	9,265	91,879	11 (1)	25,528
東京支店 (東京都千代田区)	全社	事務所	10,527	4,909	17,705	4,951	38,094	5 (2)	19,085
名古屋事務所 (名古屋市区)	全社	事務所	-	-	850	-	850	1 (-)	4,710

(注) 1. 帳簿価額のうち本社(大阪市中央区)の「その他」は、器具及び備品、車両運搬具であり、東京支店(東京都千代田区)の「その他」は、器具及び備品であります。

2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員を含みます。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。

3. 本社、東京支店及び名古屋事務所の「敷金及び保証金」は、事務所賃貸借契約に基づく、敷金であります。

4. 賃借料は、当事業年度における発生額であります。

##### (2) 国内子会社

主要な設備はありませんので記載しておりません。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、除却等はありません。

## 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	40,000
計	40,000

##### 【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26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	11,105	11,105	名古屋証券取引所 (セントレックス)	当社は単元株制度を採用しておりません。
計	11,105	11,105	-	-

(注) 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年2月28日臨時株主総会決議

イ．第1回（平成18年3月10日発行）

区分	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数(個)	2,450	2,450
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,450	2,450
新株予約権の行使時の払込金額(円)	150,000	同左
新株予約権の行使期間	自平成18年3月10日 至平成28年2月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 150,000 資本組入額 75,000	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 当社が新株予約権発行日後に株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日後に行使価額を下回る払込価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{(\text{調整前行使価額} \times \text{既発行株式数}) + (\text{新規発行又は処分株式数} \times \frac{1 \text{株当たり払込金額}}{\text{又は処分価額}})}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記のほか、新株予約権発行日後に当社が他社と合併する場合もしくは会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた時は、必要かつ合理的な範囲において行使価額を適切に調整するものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権の発行にかかる取締役会において割当を受けた者（以下、「新株予約権者」という。）がこれを行使することを要する。

ただし、相続により新株予約権を取得した場合は、その後も権利を行使することができる。

(2) 新株予約権の質入その他一切の処分は、これを認めないものとする。

(3) その他の条件は、本株主総会以後に開催される取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

3. 新株予約権の取得事由及び取得の条件

(1) 当社が消滅会社となる合併契約書が承認されたとき、当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書承認の議案又は株式移転の議案につき株主総会での承認決議がなされたときは、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

(2) 新株予約権者が前項(1)(2)(3)に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさない状態になり権利を喪失した場合には、当該新株予約権を無償で取得することができる。また、新株予約権者が新株予約権の全部又は一部を放棄した場合も、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

4. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、放棄により権利を喪失した者の当該数を減じております。

## 口・第2回(平成18年10月13日発行)

区分	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数(個)	235 (注)4	235 (注)4
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	235 (注)4	235 (注)4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	150,000	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年3月1日 至平成28年2月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 150,000 資本組入額 75,000	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 当社が新株予約権発行日後に株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日後に行使価額を下回る払込価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{(\text{調整前行使価額} \times \text{既発行株式数}) + (\text{新規発行又は処分株式数} \times \frac{1 \text{株当たり払込金額}}{\text{又は処分価額}})}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記のほか、新株予約権発行日後に当社が他社と合併する場合もしくは会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた時は、必要かつ合理的な範囲において行使価額を適切に調整するものとする。

## 2. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の発行にかかる取締役会において割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)がこれを行使することを要する。  
ただし、相続により新株予約権を取得した場合は、その後も権利を行使することができる。
- (2) 新株予約権の質入その他一切の処分は、これを認めないものとする。
- (3) その他の条件は、本株主総会以後に開催される取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する契約に定めるところによる。

## 3. 新株予約権の取得事由及び取得の条件

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約書が承認されたとき、当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書承認の議案又は株式移転の議案につき株主総会での承認決議がなされたときは、当社は新株予約権を無償で取得することができる。
- (2) 新株予約権者が前項(1)(2)(3)に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさない状態になり権利を喪失した場合には、当該新株予約権を無償で取得することができる。また、新株予約権者が新株予約権の全部又は一部を放棄した場合も、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

## 4. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者の当該数を減じております。

## (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 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成16年4月6日 (注)1	61	303	9,455	21,555	-	-
平成17年9月30日 (注)2	8,787	9,090	-	21,555	-	-
平成17年12月14日 (注)3	750	9,840	56,250	77,805	56,250	56,250
平成18年2月15日 (注)4	65	9,905	4,875	82,680	4,875	61,125
平成19年11月7日 (注)5	1,200	11,105	111,600	194,280	111,600	172,725

(注)1. 有償第三者割当 割当先 松岡哲也、永岡幸憲、丸井啓彰、入江賢治、西羅弘文他3名

発行価格 155,000円、資本組入額 155,000円

2. 平成17年9月14日開催の取締役会決議により、平成17年9月30日付で1株を30株に株式分割いたしました。

3. 有償第三者割当 割当先 伊藤忠商事株式会社、株式会社ニチレイ、ジャフコV1-B号投資事業有限責任組合、摂津水都信用金庫、株式会社ジオ・アカマツ、ハynesコーポレーション株式会社、極東証券株式会社他13名

発行価格 150,000円、資本組入額 75,000円

4. 有償第三者割当 割当先 緒方一彦、河田浄二、藤本剛志、高嶋雅一、後藤晃一、長井光夫、羽尾良三

発行価格 150,000円、資本組入額 75,000円

5. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 200,000円

資本組入額 93,000円

払込金総額 223,200千円

払込期日 平成19年11月7日

## (5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況								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)	-	2	4	22	2	-	448	478	-
所有株式数 (株)	-	198	70	660	158	-	10,019	11,105	-
所有株式数の 割合(%)	-	1.78	0.63	5.94	1.42	-	90.23	100.00	-



(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 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
松岡 哲也	大阪府池田市	6,630	59.70
永岡 幸憲	東京都世田谷区	360	3.24
西羅 弘文	東京都目黒区	360	3.24
入江 賢治	大阪府東大阪市	343	3.09
丸井 啓彰	兵庫県西宮市	310	2.79
有限会社イワサキインテック研究所	長野県飯田市上郷黒田3199-1	169	1.52
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 (株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSA CHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	157	1.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	148	1.33
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山2丁目5-1	130	1.17
株式会社ニチレイ	東京都中央区築地6丁目19-20	130	1.17
計	-	8,737	78.68

(注)1. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 148株

(注)2. モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社から、平成20年12月18日付の大量保有報告書(変更報告書)の写しの送付があり、平成20年12月15日現在で431株保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況に含めておりません。

なお、モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社の大量保有報告書(変更報告書)の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者 モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投資信託株式会社

住所 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿ガーデンプレスタワー

保有株券等の数 431株

株券等保有割合 3.88%

(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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 11,105	11,105	(注)
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	11,105	-	-
総株主の議決権	-	11,105	-

(注) 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

【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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(8)【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成18年2月28日臨時株主総会決議)

イ．第1回(平成18年3月10日発行)

当社の取締役の業績向上に対する意欲と士気を一層高めることを目的として、また社外協力者の当社に対する参加意識を高めることにより、当社の業績向上を図ることを目的として、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成18年2月28日の臨時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成18年2月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役1名 社外協力者1社
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注)本書提出日現在におきましては、付与対象者は放棄により1名減少し、1名であり、新株発行予定数は200株失効し、2,450株であります。

(平成18年2月28日臨時株主総会決議)

ロ．第2回(平成18年10月13日発行)

当社の取締役、監査役及び従業員の業績向上に対する意欲と士気を一層高めることを目的として、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成18年2月28日の臨時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成18年2月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役3名 監査役1名 従業員14名 採用内定者1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注)本書提出日現在におきましては、付与対象者は退職により4名減少し、15名であり、新株発行予定数は115株失効し、235株であります。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (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】  
 該当事項はありません。
- (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】  
 該当事項はありません。

## 3【配当政策】

利益配分に関する基本方針

当社は、現在、業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

当社の剰余金の配当は、上記のとおり内部留保を図りつつも、安定した配当政策を実施することも重要と考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案し、年1回の期末配当を基本方針としており、その決定機関は株主総会であります。なお、当社は「毎年9月30日を基準日として、取締役会の決議をもって、株主又は登録株式質権者に対し、中間配当金として剰余金の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、当事業年度におきましては、当社創業来初、しかも大幅な赤字を計上したため、当事業年度に係る剰余金の配当は見送りとさせていただきます。

## 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5期	第6期	第7期	第8期	第9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)	-	-	-	215,000	145,000
最低(円)	-	-	-	113,000	19,700

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所セントレックスにおけるものであります。

なお、平成19年11月8日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2)【最近6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)	46,100	50,000	41,400	60,100	59,300	39,000
最低(円)	39,800	44,200	36,000	44,000	38,350	19,700

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所セントレックスにおけるものであります。

## 5 【役員の様況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	松岡 哲也	昭和36年7月10日生	昭和61年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年4月 当社設立 代表取締役社長就任(現任)	(注)2	6,630
専務取締役	東京支店長	永岡 幸憲	昭和41年12月26日生	平成元年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年4月 株式会社グッテル入社 平成13年7月 当社入社 平成16年10月 当社東京営業部長 平成17年6月 当社取締役東京営業部長就任 平成17年10月 当社取締役東京営業本部長 平成19年7月 当社専務取締役 平成20年7月 当社専務取締役東京支店長(現任)	(注)2	360
常務取締役	東京営業本部長	西羅 弘文	昭和49年8月17日生	平成10年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年10月 当社入社 平成16年10月 当社開発営業チームリーダー 平成17年4月 当社開発営業部長 平成17年6月 当社取締役開発営業部長就任 平成17年10月 当社取締役開発営業本部長 平成19年7月 当社常務取締役東京営業本部長(現任)	(注)2	360
取締役	財務・経理本部長	入江 賢治	昭和45年3月28日	平成2年4月 兼松都市開発株式会社入社 平成12年10月 当社入社 平成16年10月 当社経理・総務チームリーダー 平成17年4月 当社経理・総務部長 平成17年6月 当社取締役経理・総務部長就任 平成17年10月 当社取締役管理本部長 平成20年7月 当社取締役財務・経理本部長(現任)	(注)2	343
取締役	大阪営業本部長	原田 博至	昭和41年11月24日生	平成2年4月 兼松株式会社入社 平成11年11月 京セラ株式会社入社 平成12年9月 日本駐車場開発株式会社入社 平成15年8月 株式会社マーケットメイカーズ取締役就任 平成16年12月 当社入社 平成18年11月 当社取締役就任 平成19年7月 当社取締役大阪営業本部長(現任)	(注)2	129
取締役	経営企画室長	澁谷 正	昭和15年9月19日生	昭和34年4月 江商株式会社(現兼松株式会社)入社 平成11年6月 兼松都市開発株式会社代表取締役社長 平成13年6月 佐川急便株式会社監査役 平成18年3月 SGホールディングス株式会社監査役 平成18年6月 SGホールディングス株式会社取締役 平成19年7月 当社入社顧問 平成20年6月 当社取締役就任 平成20年7月 当社取締役経営企画室長(現任)	(注)2	10
取締役	総務・人事本部長	西岡 卓志	昭和24年10月22日生	昭和47年4月 株式会社三菱銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行)入行 平成3年4月 小郡商事株式会社(現株式会社ファーストリテイリング)入社 平成14年2月 株式会社フェイス入社 平成18年5月 当社入社管理本部総務チームチームリーダー 平成20年6月 当社取締役就任 平成20年7月 当社取締役総務・人事本部長(現任)	(注)2	15
役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	-	尾崎 一義	昭和26年4月19日生	昭和49年4月 株式会社ダイエー入社 平成2年7月 株式会社ユアーズヨシダ入社 平成4年9月 株式会社すしボーイ入社 平成6年2月 新栄開発株式会社入社 平成9年8月 トーヨーポリマー株式会社入社 平成16年2月 株式会社日本リート入社 平成17年8月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)3	30

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	志村 光一	昭和14年7月6日生	昭和38年4月 兼松株式会社入社 昭和63年10月 ホクレン株式会社出向 代表取締役就任 平成5年6月 兼松株式会社 監査室長 平成8年1月 兼松都市開発株式会社入社 平成9年6月 同社取締役総務部長就任 平成12年9月 株式会社バイン総合研究所入社 平成18年2月 当社監査役就任(現任)	(注)3	5
監査役	-	清水 章	昭和32年11月10日生	昭和56年4月 清水会計事務所入所(現任) 平成元年4月 朝日監査法人(現 あずさ監査法人)入所 平成5年8月 公認会計士登録 平成12年8月 株式会社フェイス常勤監役就任(現任) 平成12年10月 税理士登録 平成18年11月 当社監査役就任(現任)	(注)3	15
計						7,897

(注) 1. 監査役 尾崎一義、志村光一及び清水章の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 平成20年6月26日から2年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。

3. 平成19年2月23日から4年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。

## 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】

当社におけるコーポレート・ガバナンス（企業統治）とは、会社の意思決定機関である取締役会の活性化、経営陣に対する監視及び不正を防止する仕組みであると考えております。

円滑な企業経営のために行うあらゆる手段はコーポレート・ガバナンスの対象であり、企業に関わる利害関係者（株主、顧客、従業員、取引先、地域社会等）に対し、企業の透明性を高めることで、効率的な経営が実現できるシステムの確立を目指しております。

また、経営陣に対する監視、不正防止の見地から、常勤監査役、非常勤監査役を選任し、株主に対する責任を重視した、チェック機能の強化に取り組んでおります。

#### 会社機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

##### イ 取締役会

当社の取締役会は、取締役7名によって構成されており、毎月1回の定時取締役会のほか、会社の重要事項に対しては、定款、社内諸規程に基づき、適宜臨時取締役会を開催し、決議しております。

##### ロ 監査役

当社では、監査役制度を採用しており、監査役3名（常勤監査役1名及び非常勤監査役2名）で構成されております。監査役は、定時取締役会、臨時取締役会及び必要に応じてその他社内会議に出席し、具体的な意見を具申するとともに、リスクマネジメント、コンプライアンス、その他適宜経営状況についての監査を行っております。

また、平成20年6月以降、監査役会を設置し、定時監査役会を原則月1回開催しており、取締役の業務執行を監督する機関として監査機能や牽制機能等をより一層有効に発揮するよう努めております。

#### ハ 内部監査

社長により兼任の内部監査人3名を任命し、監査役との連携により計画的に、各部門において内部統制が機能しているかどうかの確認、社内諸規程に定められた手続に基づき業務運営が行われているかの確認、各種法令コンプライアンス状況の確認、リスク管理状況の確認を重点課題として内部監査を実施しております。

#### ニ 監査法人、弁護士等その他第三者の状況

当社は、大阪監査法人と監査契約を締結しております。また、顧問契約を締結している弁護士より必要に応じてアドバイスを受けております。

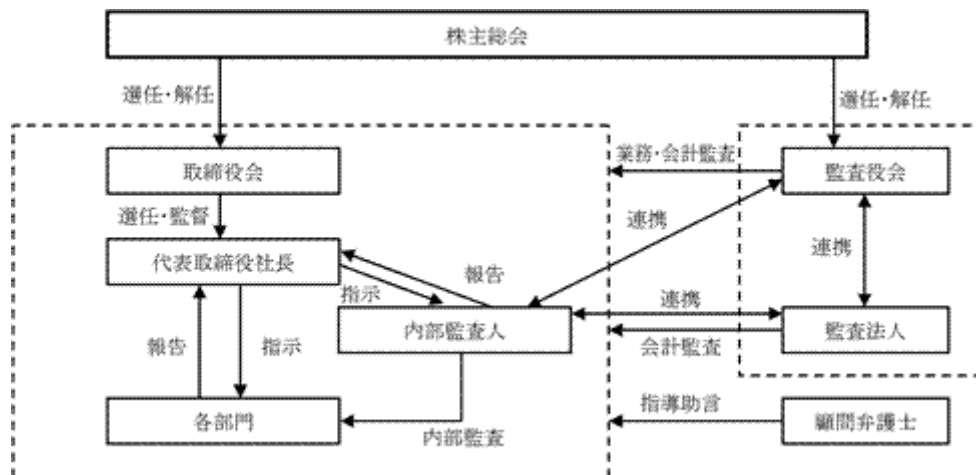
#### ホ 監査役監査、内部監査、会計監査の相互連携について

当社の監査役監査、内部監査、会計監査は、各々監査主体としての独立性を維持しつつも、相互に連携・協力し、監査の効率性、実効性を高めるよう努めております。

例えば、監査役は監査法人による会計監査の際、意見交換等を行い、監査状況の把握に努めるとともに、内部監査人とも定期的に情報交換を行い、内部監査の進捗状況を確認しております。また、内部監査人は、内部監査の執行にあたり、監査法人の指導を仰ぐ等しております。

#### リスク管理体制の整備の状況

当社は、社内諸規程を定め、管理・運営を継続して行うとともに、情報の共有化を行うことで、不測の事態の発生を未然に防ぎ、業務の効率化を図る体制作りに取り組んでおります。また、リスク管理の担当部署は総務・人事本部総務チームとし、不測の事態が生じた場合は、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、専門家である弁護士、監査法人及び税理士の助言を受け、全社一丸となって迅速な対応を行う体制作りに取り組んでおります。



#### 役員報酬の内容

当事業年度（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）

取締役及び監査役に支払われた報酬は以下のとおりであります。

取締役の年間報酬総額 7名 216,127千円

監査役の年間報酬総額 3名 18,426千円（うち社外監査役 18,426千円）

（注）1 使用人兼務取締役の使用人分給とは含んでおりません。

2 平成21年3月31日現在、取締役は7名、監査役は3名であります。

#### 会計監査の内容

当事業年度（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）

業務を執行した公認会計士の氏名等は、次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人
平井 文彦	大阪監査法人
坂東 和宏	大阪監査法人

上記のほかに、監査業務に係る補助者として公認会計士が5名おります。

#### 社外取締役及び社外監査役との人的関係、資本的关系又は取引関係等の利害関係の概要

当社は、社外取締役はおりません。一方、監査役につきましては3名全員が社外監査役であります。

社外監査役である志村光一が大阪業務室長を務める株式会社パイン総合研究所に対し、平成12年4月から平成18年7月まで人事労務に関する相談業務を委託しておりました。

また、社外監査役である尾崎一義は当社株式30株・新株予約権を10個（当社株式10株分）、志村光一は当社株式5株、清水 章は当社株式15株を保有しております。なお、当社と社外監査役との間には、上記以外の人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

#### 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。



**取締役の定数**

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

**取締役の選任の決議要件**

取締役の選任決議は、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及び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項に定める決議については、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。

**剰余金の配当等の決定機関**

当社は、会社法454条第5項の規定により、中間配当を行うことについて、株主総会の決議によらず、取締役会決議による旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とすることを目的とするものであります。

**(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(円)	非監査業務に基づく報酬(円)	監査証明業務に基づく報酬(円)	非監査業務に基づく報酬(円)
提出会社	-	-	16,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	-	-	16,500	-

(注) 大阪監査法人とは新たに平成20年7月1日に契約を締結し、当連結会計年度より監査及び四半期レビュー

を受けております。

**【その他重要な報酬の内容】**

該当事項はありません。

**【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】**

監査報酬に関しましては、会社規模や監査日数等を総合的に勘案して決定しております。

## 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、アスカ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）の連結財務諸表並びに当事業年度（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大阪監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度	アスカ監査法人
当連結会計年度及び当事業年度	大阪監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等

選任する監査法人の名称

大阪監査法人

(2) 異動の年月日

平成20年6月26日

1【連結財務諸表等】  
(1)【連結財務諸表】  
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	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	1,126,829	689,342
営業未収入金	16,256	53,923
販売用不動産	1, 3 13,546,859	1 9,361,802
前渡金	859,443	117,413
前払費用	314,616	230,545
繰延税金資産	54,522	-
未収入金	890	-
預け金	9,047	260
その他	100	1,798
貸倒引当金	-	5,537
流動資産合計	15,928,566	10,449,548
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1 54,469	62,792
構築物（純額）	57	-
車両運搬具（純額）	2,145	719
工具、器具及び備品（純額）	9,187	13,663
土地	1 23,565	11,166
リース資産（純額）	-	18,006
有形固定資産合計	2 89,425	2 106,347
無形固定資産		
商標権	108	58
その他	0	300
無形固定資産合計	108	358
投資その他の資産		
投資有価証券	71,088	2,857
出資金	6,671	6,671
敷金及び保証金	633,754	138,991
投資不動産	1 239,550	-
長期前払費用	80,849	68,217
繰延税金資産	321	-
その他	12,040	11,829
貸倒引当金	325	325
投資その他の資産合計	1,043,950	228,242
固定資産合計	1,133,484	334,948
資産合計	17,062,050	10,784,496

	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		
営業未払金	31,253	89,813
短期借入金	1 3,412,500	1 4,868,500
1年内返済予定の長期借入金	1 6,497,264	1 4,837,603
1年内償還予定の社債	116,000	10,000
未払金	51,961	2,892
未払費用	26,303	30,038
リース債務	-	4,164
未払法人税等	443,096	2,697
未払消費税等	9,373	11,342
前受金	13,733	62,057
預り金	31,546	14,944
前受収益	28,165	38,955
1年内返還予定の預り保証金	-	289,969
事務所移転費用引当金	50,000	-
流動負債合計	10,711,198	10,262,978
固定負債		
社債	10,000	-
長期借入金	1 3,887,140	1 49,519
長期預り敷金保証金	1,191,454	171,549
リース債務	-	14,928
固定負債合計	5,088,595	235,997
負債合計	15,799,794	10,498,975
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	840,455	121,160
株主資本合計	1,207,460	245,844
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	462	-
評価・換算差額等合計	462	-
少数株主持分	55,258	39,675
純資産合計	1,262,256	285,520
負債純資産合計	17,062,050	10,784,496

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	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	8,309,360	11,201,281
売上原価	6,514,339	<sup>2</sup> 10,798,039
売上総利益	1,795,020	403,242
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 761,791	<sup>1</sup> 812,704
営業利益又は営業損失( )	1,033,229	409,461
営業外収益		
受取利息	982	1,842
販売用不動産賃貸料	163,209	-
匿名組合投資利益	13,541	1,123
不動産賃貸料	-	74,999
保険解約返戻金	-	17,461
その他	5,563	301
営業外収益合計	183,296	95,727
営業外費用		
支払利息	114,651	310,895
社債利息	3,536	1,899
株式公開費用	26,784	-
控除対象外消費税等	56,018	-
繰延資産償却	655	261
その他	13,098	2,466
営業外費用合計	214,744	315,522
経常利益又は経常損失( )	1,001,781	629,256
特別利益		
投資有価証券売却益	10,815	-
投資不動産売却益	16,948	-
固定資産売却益	-	<sup>3</sup> 36,060
事務所移転費用引当金戻入額	-	7,900
特別利益合計	27,763	43,960
特別損失		
事務所移転費用引当金繰入額	50,000	-
ゴルフ会員権評価損	6,050	-
社債償還損	181	-
投資有価証券償還損	-	62,724
売買契約解約損	-	236,744
その他	-	1,938
特別損失合計	56,231	301,407
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	973,313	886,703
法人税、住民税及び事業税	518,005	2,261
法人税等還付税額	-	10,709
法人税等調整額	42,154	54,522

	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)
法人税等合計	475,850	46,074
少数株主損失( )	741	15,582
当期純利益又は当期純損失( )	498,205	917,195

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	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	82,680	194,280
当期変動額		
新株の発行	111,600	-
当期変動額合計	111,600	-
当期末残高	194,280	194,280
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	61,125	172,725
当期変動額		
新株の発行	111,600	-
当期変動額合計	111,600	-
当期末残高	172,725	172,725
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	342,250	840,455
当期変動額		
剰余金の配当	-	44,420
当期純利益又は当期純損失( )	498,205	917,195
当期変動額合計	498,205	961,615
当期末残高	840,455	121,160
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	486,055	1,207,460
当期変動額		
新株の発行	223,200	-
剰余金の配当	-	44,420
当期純利益又は当期純損失( )	498,205	917,195
当期変動額合計	721,405	961,615
当期末残高	1,207,460	245,844
<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	643	462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,106	462
当期変動額合計	1,106	462
当期末残高	462	-
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	643	462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,106	462
当期変動額合計	1,106	462

	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)
当期末残高	462	-
少数株主持分		
前期末残高	-	55,258
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	55,258	15,582
当期変動額合計	55,258	15,582
当期末残高	55,258	39,675
純資産合計		
前期末残高	486,698	1,262,256
当期変動額		
新株の発行	223,200	-
剰余金の配当	-	44,420
当期純利益又は当期純損失( )	498,205	917,195
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54,151	15,119
当期変動額合計	775,557	976,735
当期末残高	1,262,256	285,520



## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	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( )	973,313	886,703
減価償却費	6,636	12,930
引当金の増減額( は減少)	-	7,900
事務所移転費用引当金繰入額	50,000	-
貸倒引当金の増減額( は減少)	-	5,537
投資有価証券償還損益( は益)	-	62,724
投資有価証券評価損益( は益)	-	1,938
受取利息	982	1,842
投資不動産売却益	16,948	-
匿名組合投資損益( は益)	13,541	1,123
売買契約解約損	-	236,744
支払利息	114,651	310,895
社債利息	3,536	1,899
社債償還損	181	-
控除対象外消費税等	56,018	30,510
投資有価証券売却損益( は益)	10,815	-
ゴルフ会員権評価損	6,050	-
固定資産売却損益( は益)	-	36,060
売上債権の増減額( は増加)	9,365	41,006
たな卸資産の増減額( は増加)	3,233,855	4,185,057
仕入債務の増減額( は減少)	9,752	58,559
前渡金の増減額( は増加)	660,083	588,146
前払費用の増減額( は増加)	231,786	94,080
預け金の増加額( は減少)	60	8,786
未払費用の増減額( は減少)	12,944	11,782
未払消費税等の増減額( は減少)	49,368	49,296
未払消費税等の増減額( は減少)	2,585	1,968
前受金の増減額( は減少)	13,733	48,323
預り金の増減額( は減少)	16,004	16,601
前受収益の増減額( は減少)	5,067	10,790
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	884,592	729,935
その他	67,953	77,464
小計	2,022,225	3,799,176
利息及び配当金の受取額	982	1,842
利息の支払額	311,675	307,286
その他の支出	-	82,860
法人税等の支払額	210,529	407,567
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,543,447	3,003,303

	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>		
有形固定資産の取得による支出	-	53,286
有形固定資産の売却による収入	-	323,827
投資有価証券の取得による支出	78,957	601
投資有価証券の売却による収入	209,000	-
投資不動産の売却による収入	142,524	-
敷金及び保証金の差入による支出	435,619	673
敷金及び保証金の回収による収入	-	495,437
その他	12,502	939
投資活動によるキャッシュ・フロー	150,549	763,764
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	1,959,500	1,456,000
長期借入れによる収入	6,990,000	1,000,000
長期借入金の返済による支出	5,128,525	6,497,282
社債の償還による支出	482,681	116,000
リース債務の返済による支出	-	3,080
株式の発行による収入	223,200	-
少数株主からの払込みによる収入	56,000	-
配当金の支払額	-	44,192
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,617,492	4,204,555
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	-
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	923,497	437,487
現金及び現金同等物の期首残高	203,332	1,126,829
現金及び現金同等物の期末残高	1,126,829	689,342

【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>連結子会社の数 1社            連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社            当連結会計年度において、新規設立したことにより、連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社の数 2社            連結子会社の名称 新日本商業開発株式会社            西日本商業開発株式会社            当連結会計年度において、西日本商業開発株式会社を設立したことにより、連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	持分法適用会社はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券            その他有価証券            (時価のあるもの)            連結会計年度の末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)を採用しております。            (時価のないもの)            移動平均法による原価法を採用しております。            なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。            たな卸資産            (販売用不動産)            個別法による原価法を採用しております。</p>	<p>有価証券            その他有価証券            (時価のあるもの)            同左            (時価のないもの)            移動平均法による原価法を採用しております。            たな卸資産            (販売用不動産)            個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。            (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日公表分)を当連結会計年度から適用し、個別法による原価法から個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げ方法)により算定しております。            この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、売上原価が417,342千円増加し、売上総利益は同額減少し、営業損失、経常損失、税金等調整前当期純損失は、同額増加しております。            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>

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)																		
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定率法(ただし、建物(附属設備を除く。)については定額法)を採用しております。 なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。 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)に基づいております。</p>	建物	3～45年	構築物	9年	車両運搬具	6年	器具及び備品	2～20年	<p>有形固定資産(リース資産を除く) (1) 賃貸借事業用資産 定額法 なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>39年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 賃貸借事業用資産以外 定率法(ただし、建物(附属設備を除く。)については定額法)を採用しております。 なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>8～18年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～20年</td> </tr> </table> <p>(会計方針の変更) 従来、当社サブリース事業及び賃貸借事業等における賃貸借事業用の建物等の減価償却方法は、定率法を採用しておりましたが、当連結会計年度から定額法に変更しております。 この変更は、今後サブリース事業等の新設を見込むことを検討した結果、契約期間にわたり一定の収益が得られる賃貸借事業用の建物等の減価償却費を当該契約期間にわたり均等に期間配分することによって、より適切な費用収益の対応を図るために行ったものであります。 この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、売上総利益、営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失の影響額は軽微であります。 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>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>	建物	39年	工具、器具及び備品	5～20年	建物	8～18年	車両運搬具	6年	工具、器具及び備品	4～20年
建物	3～45年																			
構築物	9年																			
車両運搬具	6年																			
器具及び備品	2～20年																			
建物	39年																			
工具、器具及び備品	5～20年																			
建物	8～18年																			
車両運搬具	6年																			
工具、器具及び備品	4～20年																			

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)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p style="text-align: center;">_____</p> <p>長期前払費用 均等償却を採用しております。 なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。</p> <p>貸倒引当金 営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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>事務所移転費用引当金 平成20年度上半期に予定しております 本社の事務所移転に備えるため、賃借している事務所に係る原状回復費等を見積もり、計上しております。</p>	<p>リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を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基づいております。 (会計方針の変更) 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変更しております。 この変更に伴い、従来と同一の方法による場合と比べ、売上総利益、営業損失、経常損失、税金等調整前当期純損失の影響額は軽微であります。 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>長期前払費用 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p style="text-align: center;">_____</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)
(4) 重要なリース取引の処理方法  (5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、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>消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用としております。ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>販売用不動産の支払利息に係る会計処理 支払利息は、原則として期間費用処理しておりますが、販売用不動産に係る特定の長期開発事業に要した資金に対する正常な開発期間の支払利息については、開発期間が1年超、かつ、紐付融資額が1億円以上の個別プロジェクトに係るものを取得原価に算入しております。</p> <p>なお、当連結会計年度の算入額及び当連結会計年度末残高につきましては「注記事項（連結貸借対照表関係）」に記載のとおりであります。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5. 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方法は、全面時価評価法によっております。	同左
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、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない短期的な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>_____</p>	<p>(販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更)</p> <p>従来、「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取り扱いについて」(業種別監査研究部会、建設業部会、不動産業部会 昭和49年8月20日)に準じて販売用不動産に係る支払利息を資産計上しておりましたが、当連結会計年度から期間費用として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、「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日公表分)を当連結会計年度からの適用を踏まえて、たな卸資産のより健全性を検討した結果、支払利息の期間費用を行うことによって、より適正にたな卸資産の健全性を図れるものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当連結会計年度の販売用不動産は120,123千円減少し、売上原価は、23,038千円減少した結果、売上総利益は23,038千円増加し、営業損失は23,038千円減少しており、支払利息は143,162千円増加した結果、経常損失、税金等調整前当期純損失は、120,123千円増加しております。</p> <p>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>_____</p>	<p>(販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更)</p> <p>従来、販売用不動産の商業施設等を誘致した結果、テナントからの賃貸料収入は営業外収益にて処理、預り敷金は固定負債として処理しておりましたが、当連結会計年度から当該賃貸料収入は売上高、預り敷金は流動負債として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が増したことを検討した結果、当社の事業スキームである土地の購入・商業施設等のテナント誘致・テナントから発生する賃貸料収入・利回り商品としての投資家等への売却までが一貫した取引であり、当該テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が今後とも増すことが想定できることから、開発中の損益区分のより明確化を図るものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当連結会計年度の固定負債は、289,969千円減少し、流動負債が同額増加しており、売上高は59,127千円増加し、売上総利益は同額増加し、営業損失は同額減少していますが、経常損失、税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p> <p>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>



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>(控除対象外消費税等の会計処理の変更)</p> <p>従来、控除対象外消費税等は営業外費用にて処理しておりましたが、当連結会計年度からは、販売費及び一般管理費として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、控除対象外消費税等の金額の重要性が増してきたこと等を検討した結果、損益区分をより適正に表示するために行うものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、30,510千円増加し、同額営業損失は増加していますが、経常損失、税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p> <p>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>

## 【表示方法の変更】

<p style="text-align: center;">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)</p>	<p style="text-align: center;">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>
	<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業外収益の「販売用不動産賃貸料」に含めて表示しておりました、「不動産賃貸料」は、当連結会計年度において、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「販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更」により、区分掲記しました。</p> <p>なお、前連結会計年度の「不動産賃貸料」は、99,999千円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度において、特別利益の「投資不動産売却益」(当連結会計年度は31,769千円)として掲記</p> <p>されていたものは、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「固定資産売却益」に含めて表示することにしました。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「投資不動産売却損益」(当連結会計年度は31,769千円)として掲記されていたものは、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」に含めて表示することにしました。</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 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>販売用不動産 13,277,202千円</p> <p>建物 23,962千円</p> <p>土地 12,399千円</p> <p>投資不動産 239,550千円</p> <hr/> <p>計 13,553,113千円</p> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 2,543,500千円</p> <p>1年以内返済予定の長期借入金 6,430,000千円</p> <p>長期借入金 3,850,000千円</p> <hr/> <p>計 12,823,500千円</p> <p>2 有形固定資産の減価償却累計額 24,816千円</p> <p>3 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>当連結会計年度中に、取得原価に算入した支払利息は、217,002千円であり、当連結会計年度末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、190,916千円であります。</p>	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>販売用不動産 9,361,802千円</p> <hr/> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 4,868,500千円</p> <p>1年以内返済予定の長期借入金 4,250,000千円</p> <p>長期借入金 20,000千円</p> <hr/> <p>計 9,138,500千円</p> <p>2 有形固定資産の減価償却累計額 23,619千円</p> <p>3</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もの</p> <p>役員報酬 166,566千円</p> <p>給与手当 166,340千円</p> <p>賞与手当 88,200千円</p> <p>減価償却費 6,636千円</p>	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの</p> <p>役員報酬 234,553千円</p> <p>給与手当 179,848千円</p> <p>賃借料 54,760千円</p> <p>支払報酬 53,444千円</p> <p>減価償却費 12,185千円</p> <p>貸倒引当金繰入 5,537千円</p>
2	<p>2 期末たな卸高は、収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p>417,342千円</p>
3	<p>3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <p>車両運搬具 426千円</p> <p>土地他 3,864千円</p> <p>投資不動産(土地) 31,769千円</p> <hr/> <p>計 36,060千円</p> <p>土地他は、建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、固定資産売却損益を通算して計上しております。</p>

(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(注1)	9,905	1,200	-	11,105
合計	9,905	1,200	-	11,105
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,200株は、株式の発行によるものであります。

2. 当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度末株式数は、当連結会計年度期首株式数を記載しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

当社グループの当連結会計年度末における新株予約権の残高は2,975個ですが、公正な評価額を零と見積り、会計処理を行っておりますので、新株予約権の残高は記載しておりません。

なお、新株予約権の株式の数は、新株予約権が行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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	配当の原資	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26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44	4,000	平成20年3月31日	平成20年6月27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	11,105	-	-	11,105
合計	11,105	-	-	11,105
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

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	配当の原資	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26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44	4,000	平成20年3月31日	平成20年6月27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

該当事項はありません。

(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)	
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)		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)	
現金及び預金勘定	1,126,829千円	現金及び預金勘定	689,342千円
現金及び現金同等物	1,126,829千円	現金及び現金同等物	689,342千円

(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 車両(車両運搬具)、事務用機器等(器具及び備品)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「4.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、減損損失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、減損損失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、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	25,490	5,694	19,795	車両運搬具	25,490	9,698	15,791
器具及び備品	10,076	3,314	6,762	器具及び備品	6,266	2,193	4,073
合計	35,566	9,008	26,558	合計	31,757	11,892	19,864
(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			
1年内 5,715千円				1年内 5,347千円			
1年超 21,556千円				1年超 15,382千円			
合計 27,271千円				合計 20,729千円			
(3)支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失				(3)支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失			
支払リース料 6,492千円				支払リース料 6,157千円			
減価償却費相当額 5,578千円				減価償却費相当額 5,257千円			
支払利息相当額 1,351千円				支払利息相当額 1,088千円			
(4)減価償却費相当額の算定方法 車両運搬具については、リース物件の取得価額相当額から残存価額を控除した残額について、リース期間を耐用年数とする定額法によって算定し、器具及び備品については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4)減価償却費相当額の算定方法 車両運搬具については、リース物件の取得価額相当額から残存価額を控除した残額について、リース期間を耐用年数とする定額法によって算定し、器具及び備品については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
(5)利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				(5)利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。			

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)	
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。		(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。	
2.オペレーティング・リース取引 該当事項はありません。		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 未経過リース料	
		1年内	50,206千円
		1年超	363,998千円
		合計	414,204千円

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)
	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 未経過リース料
	1年内 52,655千円
	1年超 381,754千円
	合計 434,409千円



## (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 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-	-	-
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	3,109	2,325	783	1,827	1,827	-
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	3,109	2,325	783	1,827	1,827	-
合計		3,109	2,325	783	1,827	1,827	-

## 2. 売却したその他有価証券

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)		
売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
209,000	10,815	-	-	-	-

## 3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	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(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券		
非上場株式	1,086	1,030
匿名組合出資金	67,676	-

## (デリバティブ取引関係)

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)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

## (退職給付関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

当社グループは、退職給付制度を採用しておりませんので、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)

当社グループは、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

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. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名  
 該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名、当社社外協力者1社	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員14名、当社採用内定者1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 2,650株	普通株式 350株
付与日	平成18年3月10日	平成18年10月13日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	付与日(平成18年10月13日)以降権利確定日(平成20年2月29日)まで継続して在籍していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	自平成18年10月13日 至平成20年2月29日
権利行使期間	自平成18年3月10日 至平成28年2月29日	自平成20年3月1日 至平成28年2月29日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成20年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	350
付与	-	-
失効	-	25
権利確定	-	325
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	2,650	-
権利確定	-	325
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	2,650	325

## 単価情報

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	150,000	150,000
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

## 3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

上記、ストック・オプション付与時は当社株式は非上場であるため、上記ストック・オプションに係る評価単価の見積りは、株式の評価額を純資産価額方式及び類似業種比準価額方式及びP E R方式の折衷法により算定した上で、ストック・オプションの本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。

## 4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名、当社社外協力者1社	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員14名、当社採用内定者1名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 2,650株	普通株式 350株
付与日	平成18年3月10日	平成18年10月13日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。	付与日（平成18年10月13日）以降権利確定日（平成20年2月29日）まで継続して在籍していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	自 平成18年10月13日 至 平成20年2月29日
権利行使期間	自 平成18年3月10日 至 平成28年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成28年2月29日

（注） 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成21年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	2,650	325
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	200	90
未行使残	2,450	235

単価情報

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	150,000	150,000
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

上記、ストック・オプション付与時は当社株式は非上場であるため、上記ストック・オプションに係る評価単価の見積りは、株式の評価額を純資産価額方式及び類似業種比準価額方式及びP E R方式の折衷法により算定した上で、ストック・オプションの本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

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)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳
繰延税金資産 (千円)	繰延税金資産 (千円)
未払事業税 25,059	未払事業税 517
事務所移転費用引当金 20,500	貸倒引当金 2,270
広告宣伝費否認額 6,847	たな卸資産評価減否認額 171,110
一括償却資産否認額 445	一括償却資産否認額 1,411
借地権 17,349	借地権 18,298
ゴルフ会員権評価損 2,692	ゴルフ会員権評価損 2,692
繰越欠損金額 1,433	繰越欠損金額 235,331
その他有価証券評価差額金 321	その他 254
その他 468	繰延税金資産小計 431,887
繰延税金資産小計 75,117	評価性引当額 431,887
評価性引当額 20,273	繰延税金資産計 -
繰延税金資産計 54,843	
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

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)
	(%)	税金等調整前当期純損失となったため、記載を省略して おります。
法定実効税率	41.0	
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8	
住民税均等割等	0.1	
留保金課税	3.8	
その他	2.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>48.9</u>	

## (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)

	不動産 ソリューション 事業 (千円)	デベロッパー ・エージェント 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	7,639,010	448,990	221,359	8,309,360	-	8,309,360
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	7,639,010	448,990	221,359	8,309,360	-	8,309,360
営業費用	6,111,839	391,631	37,680	6,541,151	734,979	7,276,131
営業利益(又は営業損失)	1,527,170	57,359	183,678	1,768,209	734,979	1,033,229
資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	16,387,492	772,428	282,110	17,442,030	379,980	17,062,050
減価償却費	-	-	48	48	6,587	6,636
資本的支出	-	-	-	-	-	-

(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おります。

## 2. 各区分の主な事業内容

不動産ソリューション事業・・・不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業

デベロッパー・エージェント事業・・・企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業

その他事業・・・賃貸借事業、コンサルティング事業

## 3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(734,979千円)の主なものは、親会社本社の管理部門に係る費用であります。

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）

	不動産 ソリューション 事業 (千円)	デベロッパー ・エージェン ト事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	10,664,093	410,037	127,151	11,201,281	-	11,201,281
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	10,664,093	410,037	127,151	11,201,281	-	11,201,281
営業費用	10,509,425	299,658	27,755	10,836,839	773,904	11,610,743
営業利益(又は営業損失)	154,668	110,378	99,395	364,442	773,904	409,461
資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	10,034,131	363,498	24,158	10,421,788	362,707	10,784,496
減価償却費	-	26	718	744	12,185	12,930
資本的支出	-	-	-	-	73,611	73,611

(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おります。

## 2. 各区分の主な事業内容

不動産ソリューション事業・・・不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業

デベロッパー・エージェント事業・・・企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業

その他事業・・・賃貸借事業、コンサルティング事業

## 3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(773,904千円)の主なものは、親会社本社の管理部門に係る費用であります。

## 4. 会計方針の変更

(販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更)

「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」に記載のとおり、当連結会計年度より販売用不動産に係る支払利息を期間費用として処理しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益は、23,038千円増加しております。

(販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更)

「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」に記載のとおり、当連結会計年度よりテナントから発生する賃貸料収入は、営業外収益から売上高に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の売上高が59,127千円増加し、営業利益が同額増加しております。

(重要な減価償却資産の減価償却の方法の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より「デベロッパー・エージェント事業」及び「その他事業」の賃貸事業用の建物等の減価償却方法は、定率法から定額法に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業利益の影響額は軽微であります。

(控除対象外消費税等の会計処理の変更)

「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」に記載のとおり、当連結会計年度より控除対象外消費税等は、営業外費用から販売費及び一般管理費に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「全社」の営業損失は、30,510千円増加しております。

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、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日公表分)を適用しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益は、417,342千円減少しております。

(リース取引に関する会計基準の適用)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、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))を適用しております。



この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「**全社**」の営業損失の影響額は軽微であります。

**【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）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、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）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、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）

海外売上高がないため、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）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【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）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員及び個人主要株主	松岡哲也	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 59.7	-	-	リース債務に対する被債務保証 (注2)	9,952	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。
2. 被債務保証は、リース債務に対して債務保証を受けているものであり、保証料の支払はありません。

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。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主（個人の場合に限る）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び個人主要株主	松岡哲也	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 59.7	被債務保証 (注2)	被債務保証 (注2)	7,798	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。
2. 被債務保証は、リース債務に対して債務保証を受けているものであり、保証料の支払はありません。

## ( 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 108,689.60円	1株当たり純資産額 22,138.22円
1株当たり当期純利益金額 47,982.79円	1株当たり当期純損失金額 82,593.01円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 47,570.45円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、希薄化効果を有している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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (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( )(千円)	498,205	917,195
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失 ( )(千円)	498,205	917,195
期中平均株式数(株)	10,383	11,105
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 当期純利益調整額	-	-
普通株式増加数(株) (うち新株予約権)	90 (90)	- (-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (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)	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。	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	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
日本商業開発株	第1回無担保社債	平成18年3月15日	100,000 (100,000)	-	-	なし	平成21年3月13日
日本商業開発株	第3回無担保社債	平成18年9月29日	26,000 (16,000)	10,000 (10,000)	(注)1	なし	平成21年9月29日
合計	-	-	126,000 (116,000)	10,000 (10,000)	-	-	-

(注)1. 発行日の翌日から平成19年3月29日まで年0.83%としております。また、平成19年3月29日の翌日以降の各利息期間については決定される基準金利(6ヶ月TIBOR)に年0.33%を加えた利率としております。

2. ( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。

3. 連結貸借対照表日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
10,000	-	-	-	-

## 【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,412,500	4,868,500	3.09	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,497,264	4,837,603	2.50	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	4,164	3.96	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,887,140	49,519	3.07	平成22年~25年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	14,928	4.70	平成22年~25年
其他有利子負債	-	-	-	-
計	13,796,905	9,774,716	-	-

(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. 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。)の連結貸借対照表日後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 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	27,872	7,460	8,413	5,773
リース債務	6,992	3,291	3,455	1,189

## (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)	2,540,669	7,822,290	442,749	395,571
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)	50,670	235,788	536,020	165,564
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額( )(百万 円)	42,666	253,292	539,960	166,608
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)	3,842.06	22,808.84	48,623.22	15,003.02

2【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	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	792,686	368,252
営業未収入金	16,256	53,923
販売用不動産	1, 5 12,041,211	1 3,476,166
前渡金	859,443	117,413
前払費用	312,656	196,752
短期貸付金	-	2 118,000
預け金	9,047	260
繰延税金資産	53,088	-
未収入金	890	2 19
その他	100	2 2,264
貸倒引当金	-	5,537
流動資産合計	14,085,380	4,327,515
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1 54,469	62,792
構築物(純額)	57	-
車両運搬具(純額)	2,145	719
工具、器具及び備品(純額)	9,187	13,663
土地	1 23,565	11,166
リース資産(純額)	-	18,006
有形固定資産合計	4 89,425	4 106,347
無形固定資産		
商標権	108	58
その他	0	300
無形固定資産合計	108	358
投資その他の資産		
投資有価証券	71,088	2,857
関係会社株式	104,000	1 114,000
出資金	6,671	6,671
敷金及び保証金	633,754	138,991
投資不動産	1 239,550	-
長期前払費用	80,849	68,217
繰延税金資産	321	-
その他	12,040	11,829
貸倒引当金	325	325
投資その他の資産合計	1,147,950	342,242
固定資産合計	1,237,484	448,948
資産合計	15,322,864	4,776,464

	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>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	21,294	89,813
短期借入金	1 2,412,500	1 568,500
1年内返済予定の長期借入金	1 6,497,264	1 3,257,603
1年内償還予定の社債	116,000	10,000
リース債務	-	4,164
未払金	51,896	2,892
未払費用	25,970	9,404
未払法人税等	443,026	2,271
未払消費税等	9,373	11,342
前受金	13,733	62,057
預り金	31,521	14,846
前受収益	28,165	2 34,423
1年内返還予定の預り保証金	-	195,117
事務所移転費用引当金	50,000	-
流動負債合計	9,700,745	4,262,436
固定負債		
社債	10,000	-
長期借入金	1 3,307,140	1 49,519
長期預り敷金保証金	1,096,602	171,549
リース債務	-	14,928
固定負債合計	4,413,743	235,997
負債合計	14,114,488	4,498,433
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金		
資本準備金	172,725	172,725
資本剰余金合計	172,725	172,725
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	841,833	88,974
利益剰余金合計	841,833	88,974
株主資本合計	1,208,838	278,030
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	462	-
評価・換算差額等合計	462	-
純資産合計	1,208,376	278,030
負債純資産合計	15,322,864	4,776,464

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	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>		
不動産ソリューション事業収益	7,639,010	<sup>1</sup> 14,955,566
デベロッパー・エージェント事業収益	448,990	410,037
その他の事業収益	221,359	127,151
売上高合計	8,309,360	15,492,754
<b>売上原価</b>		
不動産ソリューション事業原価	6,110,320	<sup>2</sup> 14,771,786
デベロッパー・エージェント事業原価	366,509	299,658
その他の事業原価	37,509	23,355
売上原価合計	6,514,339	15,094,800
売上総利益	1,795,020	397,954
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	166,566	234,553
給料及び手当	166,340	179,848
賞与	88,200	38,800
法定福利費	29,079	32,292
交際費	40,618	22,887
旅費及び交通費	34,326	30,565
賃借料	35,306	54,060
減価償却費	6,636	12,185
支払報酬	45,928	53,164
支払手数料	42,245	10,853
業務委託費	-	47,302
その他	104,340	91,337
販売費及び一般管理費合計	759,589	807,851
営業利益又は営業損失( )	1,035,431	409,897
<b>営業外収益</b>		
受取利息	982	<sup>1</sup> 1,386
販売用不動産賃貸料	163,209	-
匿名組合投資利益	13,541	1,123
不動産賃貸料	-	74,999
保険解約返戻金	-	17,461
その他	5,563	<sup>1</sup> 1,501
営業外収益合計	183,296	96,472



	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>営業外費用</b>		
支払利息	114,024	266,935
社債利息	3,536	1,899
株式公開費用	26,784	-
控除対象外消費税等	56,018	-
その他	13,098	2,466
<b>営業外費用合計</b>	<b>213,463</b>	<b>271,301</b>
経常利益又は経常損失( )	1,005,265	584,726
<b>特別利益</b>		
投資有価証券売却益	10,815	-
投資不動産売却益	16,948	-
固定資産売却益	-	36,060
事務所移転費用引当金戻入額	-	7,900
<b>特別利益合計</b>	<b>27,763</b>	<b>43,960</b>
<b>特別損失</b>		
事務所移転費用引当金繰入額	50,000	-
ゴルフ会員権評価損	6,050	-
社債償還損	181	-
投資有価証券償還損	-	62,724
売買契約解約損	-	236,744
その他	-	1,938
<b>特別損失合計</b>	<b>56,231</b>	<b>301,407</b>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	976,797	842,173
法人税、住民税及び事業税	517,935	1,835
法人税等還付税額	-	10,709
法人税等調整額	40,720	53,088
<b>法人税等合計</b>	<b>477,214</b>	<b>44,214</b>
当期純利益又は当期純損失( )	499,583	886,388

【売上原価明細書】

(イ) 不動産ソリューション事業原価

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仕入原価		6,110,320	100.0	14,771,786	100.0
合計		6,110,320	100.0	14,771,786	100.0

(ロ) デベロッパー・エージェント事業原価

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託料		119,148	32.5	63,819	21.3
賃借料		173,751	47.4	204,899	68.4
その他		73,609	20.1	30,940	10.3
合計		366,509	100.0	299,658	100.0

(ハ) その他の事業原価

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(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託料		33,344	88.9	18,230	78.1
賃借料		-	-	-	-
その他		4,165	11.1	5,124	21.9
合計		37,509	100.0	23,355	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	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	82,680	194,280
当期変動額		
新株の発行	111,600	-
当期変動額合計	111,600	-
当期末残高	194,280	194,280
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	61,125	172,725
当期変動額		
新株の発行	111,600	-
当期変動額合計	111,600	-
当期末残高	172,725	172,725
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	61,125	172,725
当期変動額		
新株の発行	111,600	-
当期変動額合計	111,600	-
当期末残高	172,725	172,725
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	342,250	841,833
当期変動額		
剰余金の配当	-	44,420
当期純利益又は当期純損失( )	499,583	886,388
当期変動額合計	499,583	930,808
当期末残高	841,833	88,974
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	342,250	841,833
当期変動額		
剰余金の配当	-	44,420
当期純利益又は当期純損失( )	499,583	886,388
当期変動額合計	499,583	930,808
当期末残高	841,833	88,974
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	486,055	1,208,838
当期変動額		
新株の発行	223,200	-

	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)
剰余金の配当	-	44,420
当期純利益又は当期純損失( )	499,583	886,388
当期変動額合計	722,783	930,808
当期末残高	1,208,838	278,030
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	643	462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,106	462
当期変動額合計	1,106	462
当期末残高	462	-
評価・換算差額等合計		
前期末残高	643	462
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,106	462
当期変動額合計	1,106	462
当期末残高	462	-
純資産合計		
前期末残高	486,698	1,208,376
当期変動額		
新株の発行	223,200	-
剰余金の配当	-	44,420
当期純利益又は当期純損失( )	499,583	886,388
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,106	462
当期変動額合計	721,677	930,345
当期末残高	1,208,376	278,030

【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	<p>その他有価証券 (時価のあるもの) 事業年度の末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)を採用しております。</p> <p>(時価のないもの) 移動平均法による原価法を採用しており ます。</p> <p>なお、匿名組合契約に基づく特別目的会 社への出資(金融商品取引法第2条第2項 により有価証券とみなされるもの)につい ては、組合契約に規定される決算報告日に 応じて入手可能な最近の決算書を基礎と し、持分相当額を純額で取り込む方法に よっております。</p>	<p>(1)子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用してお ります。</p> <p>(2)その他有価証券 (時価のあるもの) 同左</p> <p>(時価のないもの) 同左</p>												
2. たな卸資産の評価基準及 び評価方法	<p>販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。</p>	<p>販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額は 収益性の低下に基づく簿価切下げの方法に より算定)を採用しております。 (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日公表 分)を当事業年度から適用し、個別法によ る原価法から個別法による原価法(貸借対 照表価額については収益性の低下に基づく 簿価切り下げ方法)により算定しておりま す。 この変更に伴い、従来と同一の方法によっ た場合と比べ、売上原価が417,342千円増加 し、売上総利益は同額減少し、営業損失、経 常損失、税引前当期純損失は、同額増加して おります。</p>												
3. 固定資産の減価償却の方 法	<p>(1)有形固定資産 旧定率法(ただし、建物(附属設備を除 く。)については旧定額法)を採用して おります。 なお、耐用年数は以下のとおりでありま す。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table>	建物	3～45年	構築物	9年	車両運搬具	6年	器具及び備品	2～20年	<p>(1)有形固定資産(リース資産を除く) (1)貸借事業用資産 定額法 なお、耐用年数は以下のとおりであり ます。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>39年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～20年</td> </tr> </table>	建物	39年	工具、器具及び備品	5～20年
建物	3～45年													
構築物	9年													
車両運搬具	6年													
器具及び備品	2～20年													
建物	39年													
工具、器具及び備品	5～20年													

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)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>平成19年度の法人税法の改正( (所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号) ) に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益に与える影響は、軽微であります。</p> <p>(追加情報)</p> <p>当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益に与える影響は、軽微であります。</p>	<p>(2) 賃貸借事業用資産以外 定率法(ただし、建物(附属設備を除く。)については定額法)を採用しております。</p> <p>なお、耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 8～18年 車両運搬具 6年 工具、器具及び備品 4～20年</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>従来、当社サプリース事業及び賃貸借事業等における賃貸借事業用の建物等の減価償却方法は、定率法を採用しておりましたが、当事業年度から定額法に変更しております。</p> <p>この変更は、今後サプリース事業等の新設を見込むことを検討した結果、契約期間にわたり一定の収益が得られる賃貸借事業用の建物等の減価償却費を当該契約期間にわたり均等に期間配分することによって、より適切な費用収益の対応を図るために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、売上総利益、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失の影響額は軽微であります。</p>

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)
	<p>(2) 無形固定資産            定額法を採用しております。            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）に基づいております。</p> <hr/> <p>(3) 長期前払費用            均等償却を採用しております。            なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。当事業年度の影響額については、「会計処理方法の変更」に記載のとおりであります。</p>	<p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く）            同左</p> <p>(3) リース資産            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基づいております。            （会計方針の変更）            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変更しております。            この変更に伴い、従来と同一の方法による場合と比べ、売上総利益、営業損失、経常損失、税引前当期純損失の影響額は軽微であります。</p> <p>(3) 長期前払費用            均等償却を採用しております。            なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金            営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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>(2) 事務所移転費用引当金            平成20年度上半期に予定しております本社の事務所移転に備えるため、賃借している事務所に係る原状回復費等を見積もり、計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金            同左</p> <hr/>



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.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。	
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理                      税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用としております。ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>(2) 販売用不動産の支払利息に係る会計処理                      支払利息は、原則として期間費用処理しておりますが、販売用不動産に係る特定の長期開発事業に要した資金に対する正常な開発期間の支払利息については、開発期間が1年超、かつ、紐付融資額が1億円以上の個別プロジェクトに係るものを取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理                      同左</p>

## 【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>(借地権償却)</p> <p>従来、借地権は法人税法の規定に基づき償却を行わず、非償却資産として無形固定資産に計上しておりましたが、当事業年度より長期前払費用に計上し、賃借契約期間にて均等償却する方法に変更しております。</p> <p>これは、借地権のうち、借地返還時に返還されない部分について、一括して費用計上することとなることから、借地権の賃借契約期間で均等償却を行うことによって、より適切な費用配分に基づく合理的な期間損益計算を行うためのものであります。</p> <p>この変更により、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ2,315千円減少しております。</p>	<p>(販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更)</p> <p>従来、「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取り扱いについて」(業種別監査研究部会、建設業部会、不動産部会 昭和49年8月20日)に準じて販売用不動産に係る支払利息を資産計上しておりましたが当事業年度から期間費用として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、「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日公表分)を当事業年度からの適用を踏まえてたな卸資産のより健全性を検討した結果、支払利息の期間費用を行うことによって、より適正にたな卸資産の健全性を図れるものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当事業年度の販売用不動産は30,572千円減少し、売上原価は、112,589千円減少した結果、売上総利益は112,589千円増加し、営業損失は23,038千円減少しており、支払利息は143,162千円増加した結果、経常損失、税引前当期純損失は、30,572千円増加しております。</p> <p>(販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更)</p> <p>従来、販売用不動産の商業施設等を誘致した結果、テナントからの賃貸料収入は営業外収益にて処理、預り敷金は固定負債として処理しておりましたが、当事業年度から当該賃貸料収入は売上高、預り敷金は流動負債として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が増したことを検討した結果、当社の事業スキームである土地の購入・商業施設等のテナント誘致・テナントから発生する賃貸料収入・利回り商品としての投資家等への売却までが一貫した取引であり、当該テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が今後とも増すことが想定できること等から、開発中の損益区分のより明確化を図るものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当事業年度の固定負債は、195,117千円減少し、流動負債が同額増加しており、売上高は45,511千円増加し、売上総利益は同額増加し、営業損失は同額減少していますが、経常損失、税引前当期純損失に与える影響はありません。</p> <p>(控除対象外消費税等の会計処理の変更)</p> <p>従来、控除対象外消費税等は営業外費用にて処理しておりましたが、当事業年度からは、販売費及び一般管理費として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、控除対象外消費税等の金額の重要性が増してきたことを検討した結果、損益区分をより適正に表示するために行うものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当事業年度の販売費及び一般管理費は、27,597千円増加し、同額営業損失は増加していますが、経常損失、税引前当期純損失に与える影響はありません。</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>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました、「業務委託費」は、販売費及び一般管理費の総額100分の5を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前事業年度の「業務委託費」は、19,832千円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで営業外収益の「販売用不動産賃貸料」に含めて表示しておりました、「不動産賃貸料」は、当事業年度において、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「販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更」により、個別財務諸表も同様に変更しており、区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度の「不動産賃貸料」は、99,999千円であります。</p> <p>3. 前事業年度において、特別利益の「投資不動産売却益」(当事業年度は31,769千円)として掲記されていたものは、EDINETへのXBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当事業年度より「固定資産売却益」に含めて表示することにしました。</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>(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示方法)</p> <p>当社は、第3四半期より、資本金が1億円超となり、外形標準課税制度が適用となりました。</p> <p>このことにより、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税のうち付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>この結果、販売費及び一般管理費が10,003千円増加し営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が、それぞれ同額減少しております。</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>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,771,553千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">23,962千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">12,399千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">239,550千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">12,047,465千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,543,500千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,430,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,270,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">11,243,500千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	11,771,553千円	建物	23,962千円	土地	12,399千円	投資不動産	239,550千円	計	12,047,465千円	短期借入金	1,543,500千円	1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円	長期借入金	3,270,000千円	計	11,243,500千円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,476,166千円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式</td> <td style="text-align: right;">10,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">3,486,166千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">568,500千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,250,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">3,838,500千円</td> </tr> </table> <p>2 関係会社項目</p> <p style="padding-left: 20px;">関係会社に対する資産及び負債は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">118,000千円</td> </tr> <tr> <td>その他(立替金)</td> <td style="text-align: right;">466千円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td>前受収益</td> <td style="text-align: right;">210千円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p style="padding-left: 20px;">下記の会社の金融機関等からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新日本商業開発㈱</td> <td style="text-align: right;">1,377,000千円</td> </tr> <tr> <td>西日本商業開発㈱</td> <td style="text-align: right;">4,300,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">5,677,000千円</td> </tr> </table> <p>4 有形固定資産の減価償却累計額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">24,816千円</td> </tr> </table> <p>5 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p style="padding-left: 20px;">当事業年度中に、取得原価に算入した支払利息は、217,002千円であり、当事業年度末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、190,916千円であります。</p>	販売用不動産	3,476,166千円	関係会社株式	10,000千円	計	3,486,166千円	短期借入金	568,500千円	1年以内返済予定の長期借入金	3,250,000千円	長期借入金	20,000千円	計	3,838,500千円	短期貸付金	118,000千円	その他(立替金)	466千円	未収入金	19千円	前受収益	210千円	新日本商業開発㈱	1,377,000千円	西日本商業開発㈱	4,300,000千円	計	5,677,000千円		24,816千円
販売用不動産	11,771,553千円																																																
建物	23,962千円																																																
土地	12,399千円																																																
投資不動産	239,550千円																																																
計	12,047,465千円																																																
短期借入金	1,543,500千円																																																
1年以内返済予定の長期借入金	6,430,000千円																																																
長期借入金	3,270,000千円																																																
計	11,243,500千円																																																
販売用不動産	3,476,166千円																																																
関係会社株式	10,000千円																																																
計	3,486,166千円																																																
短期借入金	568,500千円																																																
1年以内返済予定の長期借入金	3,250,000千円																																																
長期借入金	20,000千円																																																
計	3,838,500千円																																																
短期貸付金	118,000千円																																																
その他(立替金)	466千円																																																
未収入金	19千円																																																
前受収益	210千円																																																
新日本商業開発㈱	1,377,000千円																																																
西日本商業開発㈱	4,300,000千円																																																
計	5,677,000千円																																																
	24,816千円																																																

## ( 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)								
1	<p>1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれて おります。</p> <table data-bbox="831 423 1406 562"> <tr> <td>不動産ソリューション事業収益</td> <td>4,305,089千円</td> </tr> <tr> <td>営業外収益 その他(受取手数料)</td> <td>1,200千円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td>19千円</td> </tr> </table>	不動産ソリューション事業収益	4,305,089千円	営業外収益 その他(受取手数料)	1,200千円	受取利息	19千円		
不動産ソリューション事業収益	4,305,089千円								
営業外収益 その他(受取手数料)	1,200千円								
受取利息	19千円								
2	<p>2 期末たな卸高は、収益性の低下に伴う簿価切下後の 金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に 含まれております。</p> <p style="text-align: right;">417,342千円</p>								
3	<p>3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="777 819 1310 925"> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>426千円</td> </tr> <tr> <td>土地他</td> <td>3,864千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産(土地)</td> <td>31,769千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>36,060千円</td> </tr> </table> <p>土地他は、建物と土地が一体となった固定資産を売却した際、固定資産売却損益を通算して計上しております。</p>	車両運搬具	426千円	土地他	3,864千円	投資不動産(土地)	31,769千円	計	36,060千円
車両運搬具	426千円								
土地他	3,864千円								
投資不動産(土地)	31,769千円								
計	36,060千円								

(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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(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)			
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)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				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 車両(車両運搬具)、事務用機器等(器具及び備品)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「4.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、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額 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)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	25,490	5,694	19,795	車両運搬具	25,490	9,698	15,791
器具及び備品	10,076	3,314	6,762	器具及び備品	6,266	2,193	4,073
合計	35,566	9,008	26,558	合計	31,757	11,892	19,864
(2)未経過リース料期末残高相当額 1年内 5,715千円 1年超 21,556千円 合計 27,271千円				(2)未経過リース料期末残高相当額 1年内 5,347千円 1年超 15,382千円 合計 20,729千円			
(3)支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失 支払リース料 6,492千円 減価償却費相当額 5,578千円 支払利息相当額 1,351千円				(3)支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失 支払リース料 6,157千円 減価償却費相当額 5,257千円 支払利息相当額 1,088千円			

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)	
(4)減価償却費相当額の算定方法 車両運搬具については、リース物件の取得価額相当額から残存価額を控除した残額について、リース期間を耐用年数とする定額法によって算定し、器具及び備品については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。		(4)減価償却費相当額の算定方法 同左	
(5)利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。		(5)利息相当額の算定方法 同左	
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。		(減損損失について) 同左	

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. オペレーティング・リース取引 該当事項はありません。	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 未経過リース料
	1年内 50,206千円
	1年超 363,998千円
	合計 414,204千円
	3. オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のもの に係る未経過リース料 未経過リース料
	1年内 52,655千円
	1年超 381,754千円
	合計 434,409千円



(有価証券関係)

前事業年度(平成20年3月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成21年3月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

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 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</p> <p>繰延税金資産 (千円)</p> <p>未払事業税 25,059</p> <p>事務所移転費用引当金 20,500</p> <p>広告宣伝費否認額 6,847</p> <p>一括償却資産否認額 445</p> <p>借地権 17,349</p> <p>ゴルフ会員権評価損 2,692</p> <p>その他有価証券評価差額金 321</p> <p>その他 468</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 73,683</p> <p>評価性引当額 20,273</p> <hr/> <p>繰延税金資産計 53,409</p>	<p>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</p> <p>繰延税金資産 (千円)</p> <p>未払事業税 517</p> <p>貸倒引当金 2,270</p> <p>たな卸資産評価減否認額 171,110</p> <p>一括償却資産否認額 1,411</p> <p>借地権 18,298</p> <p>ゴルフ会員権評価損 2,692</p> <p>繰越欠損金 217,114</p> <p>その他 254</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 413,670</p> <p>評価性引当額 413,670</p> <hr/> <p>繰延税金資産計 -</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.8</p> <p>住民税均等割等 0.1</p> <p>留保金課税 3.8</p> <p>その他 2.2</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 48.9</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失となったため、記載を省略しております。</p>

## ( 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	108,813.69円	1株当たり純資産額	25,036.48円
1株当たり当期純利益金額	48,115.51円	1株当たり当期純損失金額	79,818.84円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	47,702.02円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、希薄化効果を有している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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年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( )(千円)	499,583	886,388
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	499,583	886,388
期中平均株式数(株)	10,383	11,105
潜在株式調整後1株当たり当期純利益額		
当期純利益調整額	-	-
普通株式増加数(株)	90	-
(うち新株予約権)	(90)	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(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)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		兼松株式会社	23,433	1,827
		Daklak-Japan Properties Ltd.	-	1,000
		兼松都市開発株式会社	30,000	30
		計	53,433	2,857

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高(千円)
有形固定資産							
建物	65,165	43,468	34,705	73,928	11,136	7,116	62,792
構築物	120	-	120	-	-	3	-
車両運搬具	10,679	-	6,428	4,250	3,530	423	719
工具、器具及び備品	14,711	8,701	3,932	19,480	5,817	2,201	13,663
土地	23,565	-	12,399	11,166	-	-	11,166
リース資産	-	21,141	-	21,141	3,134	3,134	18,006
有形固定資産計	114,242	73,311	57,586	129,966	23,619	12,880	106,347
無形固定資産							
商標権	500	-	-	500	441	50	58
その他	2,455	300	-	2,755	2,455	-	300
無形固定資産計	2,955	300	-	3,255	2,896	50	358
長期前払費用	83,504	-	9,316	74,187	5,970	3,315	68,217
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

本社移転に伴う、新社屋移設工事代  
(建物) 43,468千円  
(工具、器具及び備品) 8,701千円  
(リース資産) 15,112千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

本社移転に伴う、旧本社廃棄分  
(建物) 8,249千円  
(工具、器具及び備品) 3,914千円

賃貸事業用資産の売却

(建物) 26,456千円  
(土地) 12,399千円

## 【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	325	5,537	-	-	5,862
事務所移転費用引当金	50,000	-	42,100	7,900	-

(注) 事務所移転費用引当金の当期減少額の「その他」は、本社移転により、見積額と実績額の差額を特別利益の「事務所移転費用引当金戻入額」として処理したものであります。

## (2)【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## (イ) 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	0
預金	
普通預金	211,145
通知預金	157,000
別段預金	105
合計	368,252

## (ロ) 営業未収入金

## (a) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
合同会社ロゼオ	27,610
ドリコ株式会社	1,575
株式会社ジャパン・アセット・マネジメント・パートナーズ	893
トステムビバ株式会社	840
伊藤忠商事株式会社	660
その他	22,344
合計	53,923

## (b) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D)
					2
					(B)
					365
16,256	122,634	84,967	53,923	61.2	104.4

(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、上記当期発生高及び当期回収高には消費税等が含まれております。

## (ハ) 販売用不動産

地域別	面積 (m <sup>2</sup> )	金額 (千円)
関東地区	7,909.00	220,000
関西地区	13,866.41	3,256,166
合計	21,775.41	3,476,166

## 流動負債の部

## (イ) 営業未払金

相手先	金額 (千円)
合同会社ロゼオ	51,975
トステムビバ株式会社	2,700
明石運輸株式会社	2,415
株式会社丸誠	2,074
株式会社ビルテクノス中部	1,492
その他	29,157
合計	89,813

## (ロ) 短期借入金

借入先	金額(千円)
滋賀中央信用金庫	331,000
商工組合中央金庫	237,500
合計	568,500

## (八) 1年以内返済予定の長期借入金

借入先	金額(千円)
摂津水都信用金庫	1,807,603
株式会社りそな銀行	1,420,000
株式会社三井住友銀行	30,000
合計	3,257,603

## (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	毎年6月
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	-
単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	- - - -
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 なお、電子公告は、当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 <a href="http://www.ncd-jp.com">http://www.ncd-jp.com</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

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本書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類（事業年度（第8期）自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）  
平成20年6月27日近畿財務局長に提出しております。
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書  
第8期（自平成19年4月1日至平成20年3月31日）事業年度の有価証券報告書に係る訂正報告書を平成20年8月1日及び平成20年11月11日に近畿財務局長に提出しております。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
第9期第1四半期（自20年4月1日至20年6月30日）連結会計期間の四半期報告書を平成20年8月13日に近畿財務局長に提出しております。  
第9期第2四半期（自20年4月1日至20年9月30日）連結会計期間の四半期報告書を平成20年11月13日に近畿財務局長に提出しております。  
第9期第3四半期（自20年4月1日至20年12月31日）連結会計期間の四半期報告書を平成21年2月16日に近畿財務局長に提出しております。
- (4) 臨時報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（公認会計士等の異動）に基づく臨時報告書を平成20年5月14日に近畿財務局長に提出しております。

## 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 26 日

日本商業開発株式会社  
取締役会 御中

### アス力監査法人

指定社員 公認会計士 福島正己  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 城哲哉  
業務執行社員

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商業開発株式会社の平成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、日本商業開発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。

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(有価証券報告書提出会社)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及び内部統制監査報告書

平成21年6月26日

日本商業開発株式会社  
取締役会 御中

### 大阪監査法人

代表社員 公認会計士 平井文彦  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 坂東和宏  
業務執行社員

#### <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商業開発株式会社の平成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であり、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、日本商業開発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。

#### 追記情報

会計方針の変更あるいは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に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より以下のとおり会計処理を変更している。

販売用不動産に係る支払利息を資産計上処理から期間費用処理に変更している。

販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金（保証金）の処理を、賃貸料収入は営業外収益から売上高に、預り敷金は固定負債から流動負債にそれぞれ変更している。

賃貸事業用の建物等の減価償却方法を定率法から定額法に変更している。

控除対象外消費税等は営業外費用処理から販売費及び一般管理費処理に変更している。

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号）を適用している。

所有権移転外ファイナンス・リース取引については「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」を適用して賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更している。

#### <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、日本商業開発株式会社の平成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、経営者であり、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、日本商業開発株式会社が平成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

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、その原本は有価証券報告書提出会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 26 日

日本商業開発株式会社  
取締役会 御中

### アス力監査法人

指定社員 公認会計士 福島正己  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 城 哲哉  
業務執行社員

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商業開発株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第8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であり、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、日本商業開発株式会社の平成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。

### 追加情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は、合理的な期間損益計算を目的として当事業年度より借地権に関する会計処理を従来の非償却資産から長期前払費用に計上し賃借契約期間に均等償却する方法に変更している。

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(有価証券報告書提出会社)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26日

日本商業開発株式会社  
取締役会 御中

### 大阪監査法人

代表社員 公認会計士 平井文彦  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 坂東和宏  
業務執行社員

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商業開発株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第9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、日本商業開発株式会社の平成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。

#### 追記情報

会計方針の変更あるいは会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より以下のとおり会計処理を変更している。

販売用不動産に係る支払利息を資産計上処理から期間費用処理に変更している。

販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金（保証金）の処理を、賃貸料収入は営業外収益から売上高に、預り敷金は固定負債から流動負債にそれぞれ変更している。

賃貸事業用の建物等の減価償却方法を定率法から定額法に変更している。

控除対象外消費税等は営業外費用処理から販売費及び一般管理費処理に変更している。

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号）を適用している。

所有権移転外ファイナンス・リース取引については「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」を適用して賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更している。

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

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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。