

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年9月28日

【事業年度】 第12期(自平成20年7月1日至平成21年6月30日)

【会社名】 株式会社アーバネットコーポレーション

【英訳名】 URBANET CORPORATION CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 服部信治

【本店の所在の場所】 東京都千代田区二番町5番地6

【電話番号】 03-3512-5111(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 執行役員 管理本部
経理部 シニアマネージャー 高野真二

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区二番町5番地6

【電話番号】 03-3512-5005

【事務連絡者氏名】 取締役 執行役員 管理本部
経理部 シニアマネージャー 高野真二

【縦覧に供する場所】 株式会社ジャスダック証券取引所

(東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成17年6月	平成18年6月	平成19年6月	平成20年6月	平成21年6月
売上高 (千円)	2,905,692				
経常利益 (千円)	255,246				
当期純利益 (千円)	150,574				
純資産額 (千円)	547,037				
総資産額 (千円)	3,678,827				
1株当たり純資産額 (円)	122,544.21				
1株当たり当期純利益 (円)	37,615.48				
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	14.9				
自己資本利益率 (%)	33.2				
株価収益率 (倍)					
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,165,449				
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	194,421				
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,566,071				
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	821,335				
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	21 〔 1 〕				

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 当社は、第8期より連結財務諸表を作成しております。

なお、子会社であった株式会社アーバネットデザインパートナーズ及び株式会社ユークリッドプランニングを平成17年7月1日付で吸収合併し、第9期において連結子会社が存在しないため、第9期以降については、連結財務諸表を作成しておりません。

3 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4 第8期の株価収益率については当社株式が非上場であるため記載しておりません。

5 従業員数は、就業人員数であり従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の年間平均雇用人員数であります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成17年6月	平成18年6月	平成19年6月	平成20年6月	平成21年6月
売上高	(千円)	2,742,620	4,318,442	7,260,992	9,353,370	9,388,275
経常利益 又は経常損失()	(千円)	210,724	478,183	1,187,914	311,603	1,596,948
当期純利益 又は当期純損失()	(千円)	123,581	274,723	653,392	152,253	1,802,462
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	30,439	109,639	600,514	603,187	603,187
発行済株式総数	(株)	4,464	4,794	17,382	17,508	17,508
純資産額	(千円)	456,679	988,105	2,589,300	2,628,901	716,675
総資産額	(千円)	3,481,185	6,407,111	9,259,815	13,809,253	8,758,529
1株当たり純資産額	(円)	102,302.74	206,112.93	148,964.49	150,154.30	42,157.40
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額)	(円)	()	8,000 ()	5,000 ()	5,000 ()	2,000 ()
1株当たり当期純利益 又は当期純損失()	(円)	30,875.65	60,974.01	43,091.72	8,719.96	104,847.12
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)			41,893.96	8,127.74	
自己資本比率	(%)	13.1	15.4	28.0	19.0	8.2
自己資本利益率	(%)	33.0	38.0	36.5	5.8	107.8
株価収益率	(倍)			8.2	8.2	
配当性向	(%)		13.1	11.6	57.3	
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)		1,705,214	1,931,463	2,753,651	2,827,428
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)		160	36,624	148,652	88,008
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)		1,975,603	1,936,762	4,030,831	4,097,849
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)		1,091,884	1,060,558	2,189,085	1,006,673
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	{ 16 1 }	{ 25 4 }	{ 30 3 }	{ 37 8 }	{ 43 7 }

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第8期、第9期及び第10期の財務諸表については証券取引法第193条の2の規定に基づき、第11期、第12期の財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、あずさ監査法人の監査を受けております。

3 第8期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在し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については、新株予約権の残高はありますが、第9期までの当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。また、第12期は当期純損失を計上しているため記載しておりません。

4 第9期までの株価収益率については当社株式が非上場であったため、また、第12期は当期純損失を計上しているため記載しておりません。

5 従業員数は、就業人員数であり従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の年間平均雇用人員数であります。

6 当社は、第8期については連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、当該期の提出会社の経営指標等におけるキャッシュ・フローに係る指標については記載しておりません。

- 7 持分法を適用した場合の投資利益については、第8期については、連結財務諸表を作成しているため記載していません。さらに、第9期、第10期、第11期及び第12期については、関連会社がないため記載していません。
- 8 平成19年6月期の1株当たり配当額5,000円は、上場記念配当1,000円を含んでおります。
- 9 当社は平成17年6月17日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。また、平成18年11月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。

回次		第8期	第9期
決算年月		平成17年6月	平成18年6月
1株当たり純資産額	(円)	34,100.91	68,704.31
1株当たり当期純利益	(円)	10,291.88	20,324.67
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)		
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額)	(円)	()	2,666.67 ()

- 10 純資産額の算定にあたり、平成18年6月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。
- 11 第11期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を早期適用しております。

2 【沿革】

株式会社アーバネットコーポレーション設立以後の経緯は、次の通りであります。

年 月	概 要
平成9年7月	東京都新宿区新宿一丁目24番7号において、土木・建築の設計、不動産の売買・賃貸及びその仲介を目的として株式会社アーバネット（現当社）設立 （資本金1,000万円）
平成9年9月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第42424号）
平成9年10月	宅地建物取引業者免許（東京都知事（1）75706号）を取得
平成10年11月	建築・土木工事の設計及び測量を目的として、当社100%出資子会社である有限会社アーバネット設計連合を設立
平成12年6月	当社100%出資子会社である有限会社アーバネット設計連合を株式会社アーバネット設計連合に組織変更
平成12年12月	マンション開発販売事業を開始 不動産の売買・仲介・企画及び近隣調整業務を目的として、当社66.7%出資子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを設立
平成14年2月	不動産賃貸事業を開始
平成14年3月	本社を東京都新宿区新宿一丁目5番1号に移転 社名を現在の株式会社アーバネットコーポレーションに商号変更
平成14年6月	戸建開発販売事業を開始
平成17年2月	本社を東京都千代田区二番町5番地6に移転 当社の連結子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを100%出資子会社化 当社100%出資子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを株式会社ユークリッドプランニングに商号及び組織変更 当社100%出資子会社である株式会社アーバネット設計連合を株式会社アーバネットデザインパートナーズに商号及び組織変更
平成17年7月	当社100%出資子会社株式会社アーバネットデザインパートナーズ及び株式会社ユークリッドプランニングを吸収合併
平成17年12月	特定建設業の許可（東京都知事 許可（特 - 17）第124935号）を取得
平成18年10月	信託受益権販売業登録（関東財務局長（売信）第416号）
平成19年3月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成19年9月	金融商品取引法施行に伴い信託受益権販売業より第二種金融商品取引業に変更登記（関東財務局長（金商）第1178号）
平成20年10月	四谷営業所を開設（東京都千代田区二番町12番地12） 営業部門を新設し、他社開発のファミリーマンションの新築残戸買取再販事業を開始

3 【事業の内容】

当社は、設立以来首都圏を主たる営業地域として、不動産の開発販売、事業用地の仕入販売、不動産売買の仲介業務、設計・施工監理の業務受託及び不動産賃貸等などの不動産開発事業を行ってまいりました。特に当社は、設計事務所からスタートしたデベロッパーとして、ユーザーニーズに応える効率性とデザイン性や芸術性を融合した「ものづくり」にこだわり、独自性を追求し、この数年は投資用ワンルームマンションを事業の中核として、自社ブランドの確立をすすめてまいりました。

また、少人数制のもと効率的で高利潤を追求できるビジネスモデルを構築することによって、平成19年3月にジャスダック市場に上場することができております。

しかしながら、リーマンショック以来の不動産市場の急激な低迷と外資系を中心とした不動産ファンドの一部撤退という不動産業界の厳しい環境に対応できるように、販売力の強化のため取引先ワンルーム販売会社の拡大とともに、従来当社には存在いたしませんでした、戸別分譲のための販売部門を組成し、他社が開発したファミリーマンションの新築残戸物件の再販事業を当事業年度より立ち上げております。

当社の事業内容及び当該事業は、以下のとおりです。

(1) 不動産開発事業

当社は、首都圏特に東京23区において、多数の土地情報並びに市場の賃貸情報を収集し、駅から10分以内の立地条件を基本として、当社が投資用ワンルームマンションを開発した場合の建築費や販売価格等をシュミレーションし、一定利回りを確保できる見とおしのある物件を厳選して事業用地として取得しております。

事業用地取得後は、さらに詳細な調査、設計プランの検討を重ね、本来その土地のもつ収益性を一層増大させるプランを作成するとともに、当社が基調としておりますモノトーンの外観デザインやエントランス並びに室内の効率性に自社開発ファシリティを加えて、当社開発物件の更なる差別化を図っております。

当然のことながら、取得後の環境等の変動により開発後の販売に多くの利潤を望めない事態になった場合は、購入時の状態や建築確認取得などにより土地の価値を向上させた状況で販売することもございます。

当社は、平成15年以降、東京23区内の利便性のある立地における「投資用ワンルームマンション」の開発に経営資源を集中し、不動産ファンドやワンルーム販売会社並びに一般顧客に1棟で販売することを中核業務としてまいりましたが、前述いたしましたとおり、販売力の強化という今後の緊急の重要課題に対処していくため、販売先となる販売会社を増やし販売力の強化を目指してまいります。

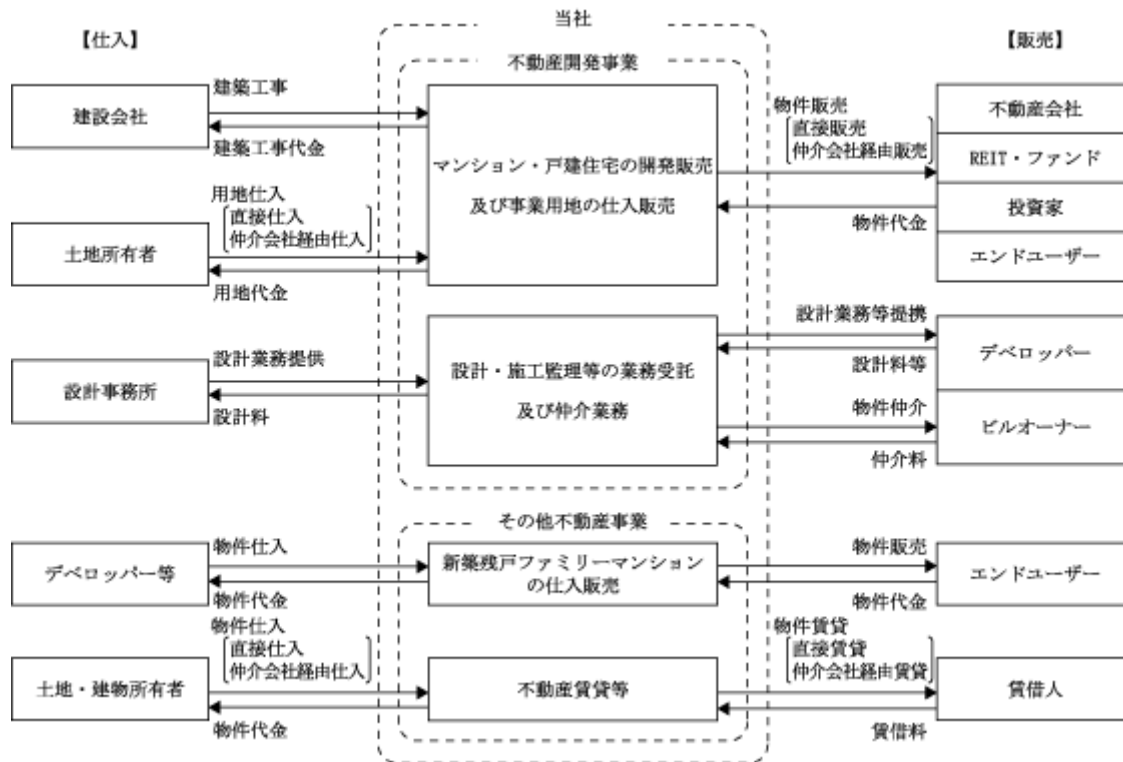
尚、このほか不動産開発事業には不動産売買等の仲介業務及び設計施工監理等の業務委託業務がございます。

(2) その他不動産事業

当社は、前述いたしましたとおり、当事業年度より販売部門を組成し、他社が開発したファミリーマンションの新築残戸再販事業を実施しております。

また、その他不動産事業にはアパート・マンションの建物、住戸を取得し、賃貸する賃貸事業がございます。

当社の事業系統図は、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
43〔7〕	35.5	2.1	5,178,260

- (注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間平均雇用人員を外数で記載しております。
- 2 従業員が当事業年度末までの1年間において、6人増加しておりますが、その主な理由は、当事業年度より開始した他社開発のファミリーマンションの新築残戸買取再販事業のため、営業部門の人員の中途採用を行いましたことによるものであります。
- 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

当社には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) 実績

当事業年度におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱と信用収縮が急速に世界に拡散し、原油・鉄鋼等の原材料価格の高騰等を背景として世界経済のかつてないスピードでの減速に為替問題も加わって日本企業の収益に大きな悪影響を及ぼしました。また、これらを要因とした雇用情勢の悪化及び個人消費の減速が顕著となり、実体経済の先行きに不透明感を増大させました。

特に、当社の事業領域であります不動産におきましては、金融市場の信用収縮の問題が不動産市場に深刻な影響を及ぼすとともに、景況感の悪化に伴う消費者の不動産購入意欲の低迷による不動産価格の急激かつ大幅な下落等により、不動産市場は多大な影響を被ることとなり、上場企業を含む不動産会社の破綻が相次ぐなど、当業界の事業環境は大変厳しい状況にて推移いたしました。

このような事業環境にありまして、当社は、保有する土地における新たな着工並びに新規土地取得を停止するとともに、不動産価格の回復を待つことをせず、竣工物件並びに工事中物件の全てを、一部キャッシュ・アウトを伴う販売価格を含めて売却を敢行することにより、来期からのリスタートをきることを選択いたしました。

一方、ワンルームマンションの開発・1棟販売を業務の中核として、販売員を持たない方針でありました当社は、当期において開発期間を要しない短期的利益物件としてのファミリーマンション新築残戸物件の買取再販事業をおこなうため、販売部隊を組成し、当期中に4物件(60戸)の販売を致しております。

また、保有する開発用不動産について、将来の事業収益性の見直しを一層厳格に実施することにより、「棚卸資産の評価に関する会計基準」による棚卸資産評価損を1,444百万円計上したため、当期業績につきましては当初予想数値を大きく減少させる結果となりました。

当社は、役員報酬の大幅なカットと管理職の賃金カットを実施するとともに通期賞与を50%カットするなど人件費の削減を中心とした経費削減に努め、不要不急の固定資産等の売却等企業努力をしまいましたが、当事業年度における業績は、売上高9,388百万円(前期比0.4%増)、営業損失1,479百万円(前期は営業利益468百万円)、経常損失1,596百万円(前期は経常利益311百万円)、当期純損失1,802百万円(前期は当期純利益152百万円)となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

(不動産開発事業)

当事業年度は、本業であるワンルームマンションの開発販売において、ワンルーム販売会社との戸別決済によるもの3棟を含め10棟(401戸)の売上計上となりました。

また、他社との共同事業である戸建住宅5棟の分譲、事業用地販売1物件及び中古マンションのリノベーション販売等により売上高は7,356百万円(前期比19.8%減)となりました。

なお、前述の当事業年度に計上した「棚卸資産の評価に関する会計基準」による棚卸資産評価損1,444百万円は売上原価として追加計上しておりますが、そのうち372百万円は当期売却による売却損(実現損)に含まれております。

一方、設計・施工監理等の業務受託2件及び不動産仲介業務2件により売上高は18百万円(前期比84.5%減)となり、不動産開発事業の売上高合計は7,374百万円(前期比20.6%減)となりました。

(その他不動産事業)

当社は、前述致しましたとおり当事業年度より他社開発のファミリーマンションの新築残戸買取再販事業を開始し、4物件(60戸)のエンドユーザー向け販売により売上高は1,919百万円(前期は実績なし)となりました。

不動産賃貸業等による売上高93百万円(前期比37.6%増)と合わせて、その他不動産事業の売上高合計は、2,013百万円(前期は68百万円)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前期末比1,182百万円減の1,006百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、前期比5,581百万円増の2,827百万円となりました。これは主に、税引前当期純損失を1,619百万円計上した一方で、たな卸資産が3,517百万円増加したこと、買掛金が966百万円増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は、前期比236百万円増の88百万円となりました。これは主に、有形固定資産(賃貸用不動産等)の売却による収入70百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により支出した資金は前期比8,128百万円減の4,097百万円となりました。これは主に、不動産開発事業に関する長期借入金の返済4,109百万円を行ったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は、不動産開発事業を主体としており、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) 受注の状況

当社は、受注生産を行っていませんので、受注状況の記載はしていません。

(3) 販売実績

事業部門	内 訳	当事業年度 自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月 30日		
		販売高(千円)	割合(%)	前期比(%)
不動産開発事業	マンション・戸建住宅の開発販売及び事業用地の仕入販売	7,356,553	78.4	80.2
	設計・施工監理等の業務受託及び仲介業務	18,244	0.2	15.5
	小計	7,374,798	78.6	79.4
その他不動産事業	新築残戸物件等(他社開発物件)の仕入販売	1,919,837	20.4	-
	不動産賃貸等	93,639	1.0	137.6
	小計	2,013,477	21.4	2,958.6
合計		9,388,275	100.0	100.4

(注) 1 金額は販売価格によっております。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 不動産開発事業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	前事業年度 自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月 30日		当事業年度 自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月 30日	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
(株)明和住販	2,007,099	21.5	2,154,320	22.9
プロパティ・インベストメント・マネージャーズ(株)	-	-	1,191,902	12.7
(株)日本ワークス	-	-	1,161,488	12.4
クルミインベストメンツ・ワン合同会社	1,380,000	14.8	-	-
合同会社PIPインベツツ・ツー	1,320,000	14.1	-	-

(注)1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません

2. プロパティ・インベストメント・マネージャーズ(株)、(株)日本ワークスへの販売高は戸別決済によるものであります。

- 4 当事業年度から開始しました、その他不動産事業（新築残戸物件等（他社開発物件）の仕入販売）における主な物件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。新築残戸物件は、個人客への販売となりますので、物件名と販売戸数で表示しています。

物件名	当事業年度 自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日	
	販売高(千円)	割合(%)
D'レスティア 町田レイブランド(28戸)	862,629	9.2
エンゼル ザ・グランドハーツ(13戸)	443,130	4.7
エンゼル相模大野マナーハウス(15戸)	418,091	4.5

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません

3 【対処すべき課題】

今後の経済の見通しにつきましては、国際金融市場の混乱ははまだ収束したとは言えず、世界経済の先行きは不透明な状況にあると思われ、また我が国経済におきましても、一部回復基調を示す指標も散見されるものの、実体経済の毀損は大きく、雇用不安の拡大と賃金の低下に伴う消費の低迷は続いており、予断を許さない状況であります。

当社の事業領域であります不動産におきましては、特に金融機関の融資の厳格化が続いており、個人に対する住宅ローンも厳しさを増してきており、引き続き厳しい環境であると思われ、一方、土地価格並びに不動産開発物件の価格低下にともない、値頃感がでてきたことからエンドユーザーの不動産購入は活発化してきております。また、土地並びに工事価格の低下は顕著となりつつあり、新築竣工物件が極端に減少することによる販売物件在庫の減少は著しいものとなると思われ、この時期にいち早く土地を仕入れて着工することは、販売時点で必ずや大きな利益を約束するものと当社は確信しております。

前述いたしましたとおり、当社は平成21年6月期において全ての竣工物件並びに工事中物件の販売契約を完了し、次期を当社のリスタートの年と位置づけておりますが、今後は、特に以下の点を重要課題として取り組んでまいります。

(1)販売力の強化

不動産投資市場の低迷と不動産ファンドの一部撤退に伴い、販売力の強化が緊急の重要課題と認識しております。

この課題に対処するため、販売先となる販売会社を増やすとともに、当期より立ち上げました販売部門の増強を含む販売力の強化を目指してまいります。

(2)事業用地取得と競争力の強化

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

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

(3)不動産開発事業の多様化

現在、開発案件の多くが投資用ワンルームマンションとなっておりますが、当社業績並びに経済環境を精査しながら、今後はDINKS向けコンパクトマンションやファミリーマンションなど企画・開発内容の多様化を検討してまいります。

また、新築残戸物件の購入販売や不動産の流動化などにも取り組んでまいります。

(4)ブランドの確立

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

4 【事業等のリスク】

当社の事業展開上の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、当社としては必ずしもリスクとは考えていない事項についても、投資判断の上で、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、情報開示の観点から記載しております。

当社は、これらリスクの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応に努める方針であります。また、当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、これらの記載は当社の事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本書提出日現在で判断したものであります。

(1) 経済情勢の変動について

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

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

(2) 用地に係るリスクについて

事業用地の取得について

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

土壌汚染等によるリスクについて

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

(3) 特定取引先との取引集中に係るリスクについて

外注に係るリスクについて

当社は、平成21年6月期において、建築工事の外注先である建設会社の民事再生等の不測の事態並びに株式会社合田工務店への集中的外注が発生いたしました。当社と外注先である建設会社との取引関係に急激な変化が生じた場合、もしくは外注先建設会社の不測の事態は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

販売に係るリスクについて

当社は、平成21年6月期におけるマンション等の開発販売物件（6,591百万円）の32.7%を株式会社明和住販に販売しております。当社と同社は現在、継続的かつ安定的な取引関係にあり、今後も同社との取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、同社との取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、主要取引先であったファンド等が世界的金融不安の影響により一部撤退しており、今後とも主たる販売先としてワンルーム販売会社を選択することになるものと思われれます。販売先であるワンルーム販売会社に不測の事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 販売リスクについて

販売用不動産の販売可能性について

当社開発プロジェクトは、施工の前段階で販売先が確定していない場合が多く、施工期間が長期にわたるため、竣工までに不動産市況の悪化等により販売可能性に問題が生じ、その結果、販売用不動産が滞留する可能性があります。

営業エリアについて

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

(5)保有不動産の価格変動に係るリスクについて

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

(6)借入金への依存について

金利の上昇リスクについて

当社は、事業資金を金融機関からの借入により調達しており、当社の総資産額に占める有利子負債の割合は、平成20年6月期末71.0%、平成21年6月期末66.3%と高水準であります。従いまして、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

調達のリスクについて

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

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

当社の当事業年度における業績は、不動産業を取り巻く環境の急速な悪化（金融機関の不動産融資の厳格化、ファンドの新規投資の大幅な減少、不動産価格の急速な下落等）の影響により、棚卸資産評価損を1,444百万円計上したこと等の結果、営業損失1,479百万円、経常損失1,596百万円、当期純損失1,802百万円となりました。これにより当社の純資産額は前事業年度の2,628百万円から716百万円へと大幅に減少し、将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような可能性がある事象または状況が発生していると認識しております。

当社はこのような状況に対応すべく、以下の対応を行っております。

金融機関からの借入金の返済対応

当社の開発用不動産の仕入資金は金融機関からの借入により調達しておりますが、一部の物件については戸別決済による販売期間の長期化等の影響により当初の借入期間内に販売が完了していないものがあります。

これらについては金融機関と事前に個別協議を行い借換えに応じていただいております。今後につきましても物件の販売が完了するまでの期日延長の方向で基本的な認識を得ております。

建設会社への工事費の支払い

当社の開発物件の工事費用は、着手金及び上棟時支払金を除いた費用を建設会社が立て替えており、当初工事請負契約締結時には戸別決済の実施とともに竣工後3～4ヶ月後の期日における残金一括支払いとなっておりますが、一部の物件については販売会社の販売期間の長期化等の影響により、戸別決済による当初の支払期間内に販売が完了していないものがあります。

これらについては、建設会社と個別協議を行い、戸別物件の販売完了時期に対応して残金一括支払い期日の契約変更をしております。

有利子負債の圧縮

当社の平成20年6月末の有利子負債は9,799百万円ありましたが、当事業年度末の残高は5,808百万円となり3,990百万円の圧縮を実現しております。これにより、金利負担を軽減するとともに、昨今の金融機関の不動産融資への厳格化による資金調達リスクの低減を図っております。

経費削減の実施

当社では、当事業年度における業績悪化を受け、役員報酬を含む人件費を中心として経費の削減に積極的に取り組んでおります。

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

(8)設計・建築工事に係るリスクについて

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

(9)物件の引渡し時期に係るリスクについて

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

(10)人材確保について

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

(11)特定の人物への依存について

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

(12)法的規制に係るリスクについて

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

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

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

(13) 構造計算書偽装問題に係る影響について

当社では従来、構造設計事務所による構造計算を建築確認検査機関並びに第三者構造設計事務所によるチェックを行うとともに、社団法人日本建築構造技術者協会会員の設計事務所作成によるチェックシートを使用し、意匠事務所によるチェックも行っております。

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

(14) 潜在株式について

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

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

また、ストックオプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成21年6月30日現在の発行済株式総数17,508株に対してストックオプションにより潜在株式数は1,644株となっております。

(15) 訴訟等の可能性について

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

(16) その他について

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

5 【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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当事業年度の財政状態および経営成績の分析は、以下のとおりであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、会計方針の選択・適用、決算日における資産・負債の報告金額及び報告期間における収益・費用の報告金額に影響を与える見積りを必要とします。これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性のため、実際の結果と異なる場合があります。

当社は、特に次の重要な会計方針及び見積りが財務諸表に重要な影響を及ぼす事項であると考えております。

たな卸資産の評価基準及び評価方法

主なたな卸資産であります。販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価基準及び評価方法につきましては、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 当事業年度の経営成績の分析

売上高・売上総損益

当事業年度における当社の業績は、売上高は、9,388百万円（前期比0.4%増）となりました。

事業別の売上高は、不動産開発事業が10棟のワンルームマンションの開発販売、他社との共同事業の戸建住宅1棟分譲及び1件の事業用地の販売などにより、7,374百万円（前期比20.6%減）となりました。

その他不動産事業では、当事業年度から開始したファミリーマンションの新築残戸4物件のエンドユーザー向け仕入販売や不動産賃貸収入などにより、2,013百万円（前期比1,945百万円増）となりました。

売上原価は、10,004百万円（前期比22.4%増）となりました。前述いたしました「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用することにより、販売用不動産及び仕掛販売用不動産について計上した評価損1,444百万円を売上原価として処理したことによるものであります。

この結果、売上総損失は、616百万円（前期は売上総利益1,180百万円）と大幅な減益となりました。

販売費及び一般管理費・営業損益

当事業年度における販売費及び一般管理費は、主に当事業年度から開始したファミリーマンションの新築残戸の仕入販売事業のため、営業部門の人員の中途採用を積極的行いましたことや、エンドユーザー向け販売のための広告宣伝費や販売促進費等の諸経費が増加したことにより、863百万円（前期比24.3%増）となりました。

この結果、営業損失は、1,479百万円（前期は営業利益486百万円）と大幅な減益となりました。

営業外損益・経常損益

当事業年度における営業外収益は、保険解約返戻金などにより、50百万円（前期比7.5%減）となりました。営業外費用は、167百万円（前期比26.7%減）となりましたが、主に金融機関への返済に伴い借入金が増加したことにより、支払利息の金額が前期比62百万円減の164百万円となったことによるものであります。

この結果、経常損失は1,596百万円（前期は経常利益311百万円）と大幅な減益となりました。

特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純損益

当事業年度における特別利益は、主に賃貸用不動産等の固定資産売却益、特別損失は、主に厚生施設（熱海マンション）の固定資産売却損、ソフトウェア等の固定資産除却損及び投資有価証券評価損であります。法人税等につきましては、今後の業績見通しなどを踏まえて繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、繰延税金資産を全額取り崩すことにいたしました。

この結果、当期純損失は1,802百万円（前期は当期純利益152百万円）と大幅な減益となりました。

(3) 当事業年度の財政状態の分析

流動資産

当事業年度における流動資産は、開発用不動産で仕掛物件の竣工・販売が順調に推移したことや、新規の仕入を控えたことによる仕掛販売用不動産が大幅に減少したこと等により、前期比5,049百万円減の8,337百万円となりました。

固定資産

当事業年度における固定資産は、前期において流動資産に計上していた販売用不動産を建物・土地に振替えたこと等による増加がある一方、有形固定資産（賃貸用不動産等）の売却、無形固定資産（ソフトウェア）の除却や投資有価証券の売却等による減少により、前期比1百万円減の420百万円となりました。

流動負債

当事業年度における流動負債は、開発用不動産の販売が順調に推移したことに伴い1年内返済予定の長期借入金が減少した一方、開発用不動産の期末近くに竣工した物件が前期に比べて大幅に増加したことによる買掛金の増加等により、前期比170百万円増の7,633百万円となりました。

固定負債

当事業年度における固定負債は、1年内返済予定の長期借入金が流動負債に振替えられたことや、長期借入金が大幅に減少したこと等により、前期比3,308百万円減の408百万円となりました。

純資産

当事業年度における純資産は、当期純損失の計上等に伴い利益剰余金が大幅に減少したことや、自己株式の取得等により、前期比1,912百万円減の716百万円となりました。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

キャッシュ・フローの分析

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

資金需要及び資金調達

当社の資金需要の主なものは、不動産開発事業における用地の取得、建築工事代金のプロジェクト資金及び買取再販のためのファミリーマンション新築残戸物件の購入資金であります。資金調達につきましては、各プロジェクトや物件ごとに調達しており、調達コストの低減に留意しつつ、取引金融機関からの借入金を主体に調達しております。

会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象等を解消し、または改善させるための対応策

当社は、「会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象または状況」の改善のため、適宜必要と思われる以下の対応策の実施に積極的に取り組んでおります。

イ. 金融機関からの借入金の返済対応

当社の開発用不動産の仕入資金は金融機関からの借入により調達しておりますが、一部の物件については戸別決済による販売期間の長期化等の影響により当初の借入期間内に販売が完了していないものがあります。

これらについては金融機関と事前に個別協議を行い借換えに応じていただいております。今後につきましても物件の販売が完了するまでの期日延長の方向で基本的な認識を得ております。

ロ. 建設会社への工事費の支払い

当社の開発物件の工事費用は、着手金及び上棟時支払金を除いた費用を建設会社が立て替えており、当初工事請負契約締結時には戸別決済の実施とともに竣工後3～4ヶ月後の期日における残金一括支払いとなっておりますが、一部の物件については販売会社の販売期間の長期化等の影響により、戸別決済による当初の支払期間内に販売が完了していないものがあります。

これらについては、建設会社と個別協議を行い、戸別物件の販売完了時期に対応して残金一括支払い期日の契約変更をしております。

ハ. 有利子負債の圧縮

当社の平成20年6月末の有利子負債は9,799百万円ありましたが、当事業年度末の残高は5,808百万円となり3,990百万円の圧縮を実現しております。これにより、金利負担を軽減するとともに、昨今の金融機関の不動産融資への厳格化による資金調達リスクの低減を図っております。

ニ. 経費削減の実施

当社では、当事業年度における業績悪化を受け、役員報酬を含む人件費を中心として経費の削減に積極的に取り組んでおります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度において、以下の設備を売却しました。

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	帳簿価額 (千円)	面積(m ²)	売却年月
リモート本厚木A・B (神奈川県厚木市)	その他不動産事業	賃貸不動産	16,703	437.02	平成21年3月

2 【主要な設備の状況】

平成21年6月30日現在

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	土地 (面積m ²)	敷金・保証金	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産開発事業 その他不動産事業	本社設備	8,247	-	23,619	31,867	30〔7〕
四谷営業所 (東京都千代田区)	その他不動産事業	事業所設備	1,383	-	3,445	4,828	13
ワコレ錦糸町 (東京都江東区)	その他不動産事業	賃貸不動産	59,447	13,571 (159.87)	-	73,018	-
アジュールコート石川台 (東京都大田区)	その他不動産事業	賃貸不動産	43,802	61,802 (149.34)	-	105,604	-

- (注) 1 帳簿価額には、消費税等の金額を含んでおりません。
 2 従業員数欄の〔外書〕は臨時従業員の平均雇用人員であります。
 3 現在休止中の設備はありません。
 4 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	専有面積 (m ²)	賃貸期間	年間賃料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (東京都千代田区)	不動産開発事業 その他不動産事業	事務所	309.85	2年間	23,619	3,374

(注) 上記の金額には、消費税等の金額を含んでおりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

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	57,000
計	57,000

(注) 平成21年9月25日開催の第12回定時株主総会において定款の変更が行われ、発行可能株式総数は48,000株増加し、105,000株となりました。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年9月28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	17,508	35,016	ジャスダック 証券取引所	単元株制度を採用していない ため、単元株式数はありませ ん。
計	17,508	35,016		

(注) 平成21年4月16日開催の取締役会決議により、平成21年7月1日付けで平成21年6月30日最終の株主名簿に記載された株主の所有普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割が行われ、発行済株式数は17,508株増加し、35,016株となりました。

(2) 【新株予約権等の状況】

平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。
平成17年10月28日臨時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成21年6月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年8月31日)
新株予約権の数(個)	438	438
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
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)	1,314	2,628
新株予約権の行使時の払込金額(円)	42,434	21,217
新株予約権の行使期間	自平成19年10月29日 至平成27年10月28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 42,434 資本組入額 21,217	発行価格 21,217 資本組入額 10,609
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由の存する場合は地位喪失後6ヶ月以内(ただし行使期間内に限り)または権利行使期間開始日より6ヶ月以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議および取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みにに関する事項		
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 新株予約権の数、新株予約権の目的となる株式の数は、退職によって権利を喪失したことにより消却した数を控除しております。

2 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものいたします。

3 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものは除く。)は、次の算式により払込金額を調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{新株発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

4 平成18年11月1日をもって、1株を3株に分割しております。

5 平成21年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

平成18年4月28日臨時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成21年6月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年8月31日)
新株予約権の数(個)	110	110
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
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)	330	660
新株予約権の行使時の払込金額(円)	133,334	66,667
新株予約権の行使期間	自平成20年4月29日 至平成28年4月28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 133,334 資本組入額 66,667	発行価格 66,667 資本組入額 33,334
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由の存する場合は地位喪失後6ヶ月以内(ただし行使期間内に限り)または権利行使期間開始日より6ヶ月以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議および取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	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 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものといたします。

2 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものといたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものといたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものは除く。)は、次の算式により払込金額を調整するものといたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものといたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{新株発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

3 平成18年11月1日をもって、1株を3株に分割しております。

4 平成21年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

会社法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19年9月27日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成21年6月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年8月31日)
新株予約権の数(個)	173	173
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
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)	173	346
新株予約権の行使時の払込金額(円)	67,377	33,689
新株予約権の行使期間	自平成22年8月8日 至平成25年8月7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 67,377 資本組入額 33,689	発行価格 33,689 資本組入額 16,845
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由の存する場合は地位喪失後6ヶ月以内(ただし行使期間内に限り)または権利行使期間開始日より6ヶ月以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなすものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議および取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	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 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものいたします。

2 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものは除く。)は、次の算式により払込金額を調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{新株発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

3 平成21年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

(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17年6月17日(注)1	3,800	4,000	-	10,000	-	-
平成17年6月29日(注)2	464	4,464	20,439	30,439	20,439	20,439
平成17年7月1日(注)3	-	4,464	-	30,439	3,256	23,695
平成18年5月16日(注)4	330	4,794	79,200	109,639	52,800	76,495
平成18年11月1日(注)5	9,588	14,382	-	109,639	-	76,495
平成19年3月27日(注)6	3,000	17,382	490,875	600,514	490,875	567,370
平成19年7月1日～平成20年6月30日(注)7	126	17,508	2,673	603,187	2,673	570,044

(注) 1 1株を20株に分割しております。

2 有償第三者割当増資(普通株式) 発行価額 88,100円 資本組入額 44,050円

割当先は当社の取締役、従業員及び個人で22名、464株であります。

3 子会社株式会社ユークリッドプランニングの吸収合併により、資本準備金が3,256千円増加しております。

4 有償第三者割当増資(普通株式) 発行価額 400,000円 資本組入額 240,000円

割当先は㈱みずほ銀行、㈱三井住友銀行、㈱三菱東京UFJ銀行 他25名、330株であります。

5 1株を3株に分割しております。

6 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 350,000円 引受価額 327,250円 資本組入額 163,625円

7 新株予約権の行使による増加であります。

8 平成21年4月16日開催の取締役会決議により、平成21年7月1日付で1株を2株に分割しており、発行済株式総数が17,508株増加しております。

9 平成21年9月25日開催の第12回定時株主総会において、欠損填補に充てるため資本準備金の全額570,044千円を取崩す決議が行われております。

(5) 【所有者別状況】

平成21年6月30日現在

区分	株式の状況							計
	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	
					個人以外	個人		
株主数(人)	-	5	6	22	-	-	912	945
所有株式数(株)	-	222	32	851	-	-	16,403	17,508
所有株式数の割合(%)	-	1.3	0.2	4.8	-	-	93.7	100.0

(注) 自己株式は「個人その他」に508株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年6月30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(%)
服部信治	東京都練馬区	7,515	42.92
服部弘信	東京都練馬区	1,040	5.94
服部真由美	東京都練馬区	1,040	5.94
服部由紀	東京都練馬区	1,040	5.94
高木健治	東京都江東区	425	2.42
佐藤幸一	東京都港区	292	1.66
株式会社合田工務店	香川県高松市天神前9-5	250	1.42
ホクシン工業株式会社	東京都世田谷区砧4-5-20	233	1.33
田中敦	東京都世田谷区	200	1.14
木村義純	東京都中野区	165	0.94
計		12,200	69.7

(注) 上記のほか、株式会社アーバネットコーポレーションは自己株式508株を所有しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年6月30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)	(自己保有株式) 普通株式 508		
完全議決権株式(その他)	普通株式 17,000	17,000	
発行済株式総数	17,508		
総株主の議決権		17,000	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式は含まれておりません。

【自己株式等】

平成21年6月30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(%)
(自己保有株式) 株式会社アーバネット コーポレーション	東京都千代田区 二番町5-6	508		508	2.9
計		508		508	2.9

(注) 上記のほか、平成21年7月23日開催の取締役会において自己株式を取得することを決議しております。決議内容につきましては、「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1)財務諸表(重要な後発事象)」に記載しております。

(8) 【ストック・オプション制度の内容】

当社は役員及び社員の業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、新株予約権方式によるストック・オプション制度を導入しております。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

当社は平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく新株予約権を発行しております。

(付与年月日)	(平成17年11月7日)	(平成18年4月28日)
決議年月日	平成17年10月28日	平成18年4月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4 従業員 19	取締役 4 従業員 5
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。	(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	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上	同上
新株予約権の行使期間	同上	同上
新株予約権の行使の条件	同上	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上	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		

当社は会社法に基づく新株予約権を発行しております。

(付与年月日)	(平成20年8月25日)
決議年月日	平成19年9月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	執行役員 2 従業員 18
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	

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成20年7月8日決議)での決議状況 (取得期間平成20年7月15日～平成20年12月26日)	300	30,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	(注) 300	14,683,850
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	15,316,150
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	0.0	51.1
当期間における取得自己株式	-	14,683,850
提出日現在の未行使割合(%)	0.0	51.1

(注) 平成21年7月1日をもって1株を2株に分割しておりますので、600株となります。

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成21年2月3日決議)での決議状況 (取得期間平成21年2月9日～平成21年6月30日)	208	6,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	(注) 208	5,111,970
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	888,030
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	0.0	14.8
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	0.0	14.8

(注) 平成21年7月1日をもって1株を2株に分割しておりますので、416株となります。

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成21年7月23日決議)での決議状況 (取得期間平成21年8月17日～平成21年12月25日)	984	25,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	100	100
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100	100

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年9月1日からこの有価証券報告書提出日までの買取りによる株式は含まれておりません。

(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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己 株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係 る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	508	-	508	-

(注) 当期間における保有自己株式には、平成21年9月1日からこの有価証券報告書提出日までの買取りによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主への利益還元がますます重要な経営課題の一つとなってきていることを強く認識いたしております。一方、事業の更なる拡大を継続するために、安定した財務体質を確立するための内部留保を積み上げることによって手元流動性を確保することの必要性も当然のこととして認識いたしております。

これらの認識のもと当社は平成19年にジャスダック市場に上場以来、上場企業の責務として可能な限り当社を支援いただいている株主の皆様への配当を優先させるべきであるとの方針を続けてまいりました。

当社は、期末配当の年1回の配当を基本方針としておりますが、このほか基準日を12月末日とした中間配当や基準日を定めて配当を行うことを法令に別段の定めがある場合を除き取締役会の決議によって行なうことが可能な旨、会社法第459条に基づき定款に定めております。

当事業年度は、不動産業界の急激かつ大幅な下落により保有不動産開発物件について評価損を計上したため大幅な赤字となりましたが、当社の配当に関する方向性を堅持し、第12回定時株主総会において資本準備金の全額取崩しをご承認頂き、この案件が承認可決されることを条件として臨時取締役会にて決議されておりましたとおり、当期配当を1株当たり2,000円といたしました。

尚、内部留保金につきましては、主に開発不動産の仕入れ資金として充当し、株主のご期待にお応えできますよう企業価値向上に努めてまいります。

(注) 基準日が第12期事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年9月25日 臨時取締役会決議	34,000	2,000

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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成17年6月	平成18年6月	平成19年6月	平成20年6月	平成21年6月
最高(円)			609,000	356,000	74,100 26,700
最低(円)			327,000	68,500	21,500 20,500

(注) 株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

当社株式は、平成19年3月28日からジャスダック証券取引所に上場されております。それ以前については、該当事項はありません。

は、株式分割(平成21年7月1日、1株 2株)による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年1月	2月	3月	4月	5月	6月
最高(円)	28,300	25,700	26,900	38,800	46,000	64,000 26,700
最低(円)	23,900	23,110	23,040	25,900	27,100	50,000 20,500

(注) 株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

は、株式分割(平成21年7月1日、1株 2株)による権利落後の株価であります。

5 【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		服部 信治	昭和25年6月29日	昭和49年4月 昭和51年8月 昭和53年9月 昭和56年2月 平成9年7月 平成18年9月	北斗建設株式会社入社 株式会社核建築設計事務所入社 カク建築設計事務所設立 代表 名星建設株式会社(現:㈱イクス・ アーク都市企画)入社 専務取締役 当社設立 代表取締役 代表取締役社長(現任)	平成21年 9月から 平成22年 9月まで	15,030
取締役	都市開発事 業本部ジェ ネラルマ ネージャー 兼 都市開発部 シニアマ ネージャー	田中 敦	昭和44年4月28日	平成元年1月 平成2年1月 平成6年9月 平成9年1月 平成10年3月 平成15年1月 平成19年7月 平成21年7月	西部不動産株式会社入社 株式会社丸増入社 菱和ハウス株式会社入社 株式会社ケイ・エス・シー入社 株式会社アーバネット(現:当社) 入社 取締役 都市開発事業部長 取締役 執行役員 都市開発事業部 長 取締役 常務執行役員 都市開発事 業本部ジェネラルマネージャー 兼 都市開発部シニアマネー ジャー(現任)	平成21年 9月から 平成22年 9月まで	400
取締役	管理本部 ジェネラル マネー ジャー 兼 総務部シ ニアマ ネー ジャー	鳥居 清二	昭和26年9月23日	昭和49年4月 昭和54年10月 平成3年5月 平成7年1月 平成8年2月 平成19年9月 平成20年1月 平成20年9月 平成21年7月	勝根株式会社入社 株式会社ロイヤルコペンハーゲン (ジャパン)入社 吉沢ビジネス・マシズ株式会社 入社 丸二物流株式会社入社 トック株式会社入社 当社入社 執行役員 総務部長 取締役 執行役員 総務部長 取締役 常務執行役員 管理本部 ジェネラルマネージャー 兼 総務 部シニアマネージャー(現任)	平成21年 9月から 平成22年 9月まで	10
取締役	都市開発事 業本部 企画 建設部シ ニアマ ネー ジャー	梶河 孝志	昭和32年10月24日	昭和56年4月 昭和61年2月 平成9年7月 平成10年12月 平成19年7月 平成21年7月	株式会社アイ設計事務所入社 名星建設株式会社(現:㈱イクス・ アーク都市企画)入社 株式会社アーバネット(現:当社) 入社 取締役 設計部長 取締役 執行役員 設計部長 取締役 執行役員 都市開発事業本 部 企画建設部シニアマネー ジャー(現任)	平成21年 9月から 平成22年 9月まで	151
取締役	都市開発事 業本部 企画 開発部シ ニアマ ネー ジャー	木村 義純	昭和40年9月18日	昭和63年4月 平成9年9月 平成11年8月 平成19年7月 平成21年7月	株式会社名星都市設計(現:㈱イク ス・アーク都市設計)入社 株式会社アーバネット(現:当社) 入社 取締役 企画開発部長 取締役 執行役員 企画開発部長 取締役 執行役員 都市開発事業本 部 企画開発部シニアマネー ジャー(現任)	平成21年 9月から 平成22年 9月まで	330
取締役	管理本部 経 理部シ ニア マ ネー ジャー	高野 眞二	昭和35年2月11日	昭和58年10月 昭和62年3月 平成12年2月 平成19年1月 平成19年7月 平成20年9月 平成21年7月	監査法人朝日会計社(現:あずさ監 査法人)入社 公認会計士登録 公認会計士高野会計事務所開設 当社入社 執行役員 経理部長 取締役 執行役員 経理部長 取締役 執行役員 管理本部 経理 部シニアマネージャー(現任)	平成21年 9月から 平成22年 9月まで	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		八重樫 徹也	昭和17年4月29日	昭和40年4月 株式会社日立ビルシステム入社 平成6年8月 同社監査室部長 平成9年6月 同社監査室室長 平成14年6月 同社同室退任 平成18年9月 当社入社 監査役株 平成19年9月 当社常勤監査役(現任)	平成18年 11月から 平成22年 9月まで	-
監査役		小林 信正	昭和12年12月3日	昭和35年4月 株式会社日立ビルシステム入社 平成3年6月 同社取締役 平成10年5月 株式会社ビルテクノス 代表取締役 平成15年5月 同社取締役退任 平成17年8月 当社入社 常勤監査役 平成19年9月 当社監査役(現任)	平成18年 11月から 平成22年 9月まで	-
監査役		斎藤 孝義	昭和13年10月30日	昭和40年10月 公認会計士深瀬会計事務所入所 昭和44年3月 公認会計士登録 昭和46年9月 武蔵監査法人(現新日本監査法人) 入所 昭和59年5月 同法人代表社員就任 平成16年6月 同法人代表社員退任 平成19年9月 公認会計士斎藤会計事務所開設 所長(現任) 当社入社 監査役(現任)	平成19年 9月から 平成22年 9月まで	-
計						15,931

(注) 1 常勤監査役八重樫徹也と監査役小林信正及び斎藤孝義は、会社法第2条第16号に定める社外監査役の要件を満たしております。

2 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役2名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
林 康成	昭和25年8月27日	昭和49年4月 東興商事株式会社入社 昭和51年7月 株式会社トレードウェル入社 昭和57年4月 丸藤産業株式会社転籍 平成2年9月 株式会社村田洋白商店入社(現任) 平成9年7月 当社 非常勤取締役就任 平成14年3月 当社 非常勤取締役退任 平成17年6月 当社 非常勤監査役就任 平成19年9月 当社 非常勤監査役退任	(注)	120
柳 宗一郎	昭和23年5月27日	昭和47年4月 日本電信電話公社入社 平成8年2月 株式会社エヌ・ティ・ティ テレカ入社 平成11年2月 株式会社エヌ・ティ・ティ アセットプランニング入社 平成14年5月 株式会社エヌ・ティ・ティ ビジネスアソシエ東京入社 平成16年8月 テルウェル東日本株式会社入社(現任)	(注)	-
計				120

(注) 補欠監査役の任期は、就任した時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

3 当社では、取締役会が意思決定・監督機能を有し、業務の迅速化と透明性を明確にすることを目的として、平成17年10月より執行役員制度を導入しております。

現在、執行役員は6名で、取締役が兼任しています上記5名(都市開発事業本部ジェネラルマネージャー兼都市開発事業部シニアマネージャー 田中 敦、都市開発事業本部 企画建設部シニアマネージャー 梶河孝志、都市開発事業本部 企画開発部シニアマネージャー 木村義純、管理本部ジェネラルマネージャー兼総務部シニアマネージャー 鳥居清二、管理本部 経理部シニアマネージャー 高野真二)及びその他1名(管理本部 財務部シニアマネージャー 守屋真紀子)で構成されております。

4 所有株式数は、平成21年7月1日をもって1株を2株に分割しております。

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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社における企業活動は、企業理念と経営指針を基本として、収益力の向上を図り、株主及びその他の全ステークホルダーに配慮しつつ、企業価値を高めることを企業経営の中心課題と捉えております。このような目的を継続的に維持向上するために、日常的な業務執行を律する規範としてコーポレート・ガバナンスを経営の中心課題として捉え、リスク管理とコンプライアンスの徹底による内部統制の充実により、株主及び投資家または利害関係者等からの厚い信頼を得られるよう経営努力していく所存であります。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ. 会社の機関の基本説明

(a) 株主総会

株主総会は会社の最高意思決定機関であり、各株主の意見を幅広く反映させるため、開かれた株主総会に向けた施策を講じております。株主総会では、株主への説明責任を重視し、会社を取り巻く環境や、会社の状況をわかりやすく説明するため、営業報告部分のビジュアル化・グラフ化をとりいれたビデオ形式を採用するとともに、当社の経営方針並びに上程議案の内容と意味を株主に理解していただくことが重要であると考えております。

(b) 取締役会

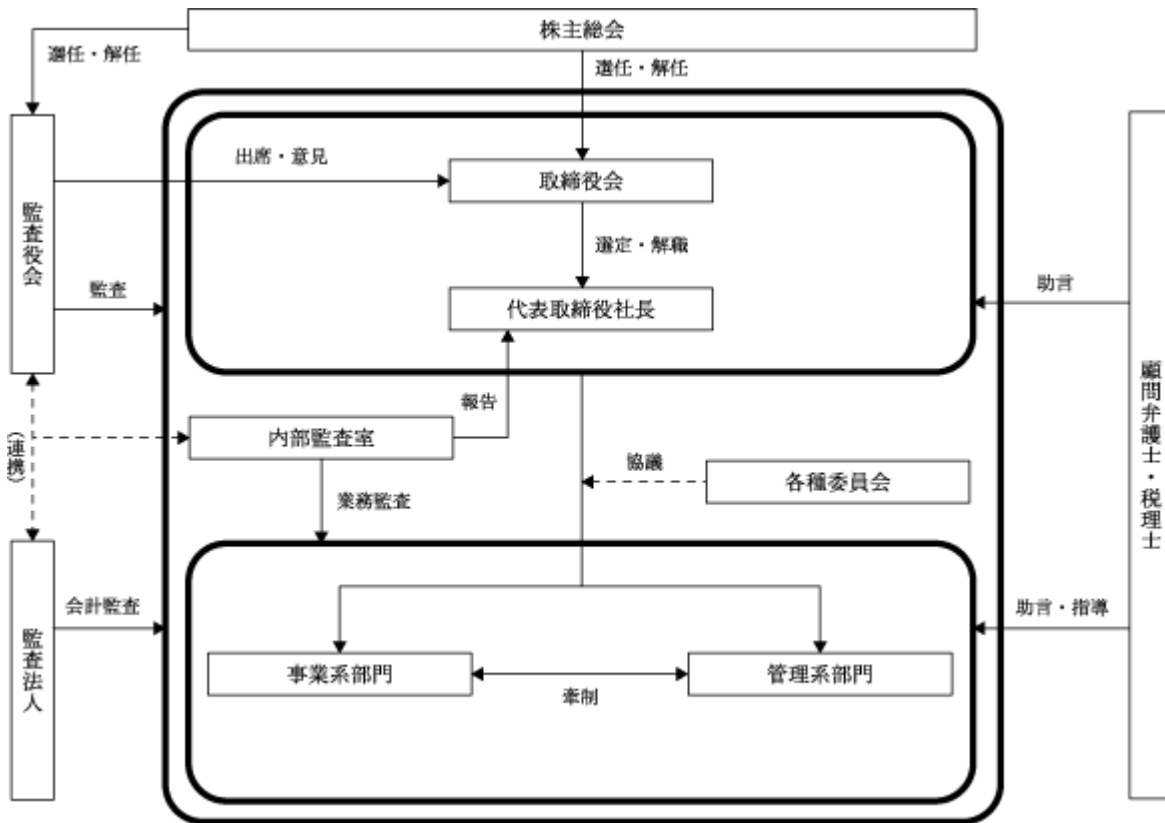
当社の取締役会は、当事業年度においては議決権者として取締役6名で運営されております。これに加え、経営監視を主たる目的として監査役3名並びに詳細事項の報告者として執行役員1名及び経営経験の豊富である退任取締役1名がアドバイザーとして同席しております。原則として毎月1回開催し、会社の業務執行に関する最高意思決定機関として、経営の妥当性、効率性及び公正性等について適宜検討し、法令及び定款に定められた事項、並びに重要な事項を付議し、内部統制の円滑な運用状況を確認しつつ、業績の状況とその対策及び中期的な経営課題への対処についても検討しております。また、迅速な意思決定が必要な課題が生じた場合には、逐次取締役会を開催し、十分な議論の上で意思決定を行っております。

(c) 監査役会

当社は、定款の定めにより監査役会を設置しております。監査役会は、社外監査役3名で構成されており、原則として毎月1回定例監査役会を開催するほか、適時に臨時監査役会を開催しております。

監査役は取締役会及びその他の重要な会議に出席し、取締役の法令・定款遵守状況の把握に加えて、各取締役からのヒアリング等を実施する他、内部監査室との強い連携のなか、稟議書や関係資料の閲覧を通して業務監査及び会計監査が有効に実施されるよう努めております。

□ . 図表



八．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

当社は、当事業年度においては、都市開発事業本部を統括する取締役のもと、都市開発部、営業部、企画建設部、企画開発部の事業系部門を3名（1名は都市開発事業本部と兼任）の取締役が分掌し、管理部門においては、総務部と財務部を管掌する取締役と、経理部を管掌する取締役の2名が分掌しております。これら各部門は、諸規程の定めに従い、業務を遂行することで内部牽制を効かせております。

当事業年度から開始された内部統制報告書提出に向けて前期には各種規程を見直すとともに、コンプライアンス委員会・リスク管理委員会・ITセキュリティ委員会等各種委員会を設置して、業務基準書作成等の内部管理体制を内部監査室並びに監査役会とも連携して整備してまいりました。

また、IT内部統制基準に則す体制づくりをするため、社内サーバをデータセンタに業務委託し、各クライアントやソフトについても統一して、全社セキュリティ強化を完了して当事業年度を迎えております。

各委員会は当事業年度において順調に活動しており、内部統制に係る評価及び監査の制度化への対応につきましては、各業務の業務内部統制評価も順調に実施されております。また、反社会的勢力との関係排除のため全取引先の反社会的勢力チェックを実施するとともに、全従業員への啓蒙活動を実施し、全社的に法令遵守を徹底しております。

ニ．内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査につきましては、内部監査室（１名）がその役割を担っております。同室は監査役会とも連携し、全部門を対象に年間の内部監査計画を立案し、関係法規や社内規程及び業務マニュアルに基づき定期的に内部監査を実施して、その監査結果及び改善方針を代表取締役社長に報告しております。監査結果については、改善事項の指摘のみに止まることなく関係部署の指導・教育にも力をいれて監査の実効性を高めております。

監査役監査につきましては、監査役は取締役会及びその他の重要な会議に出席し、取締役の法令並びに定款遵守状況の把握に加えて、各取締役からのヒアリング、監査法人の会計監査への立ち会い等を実施する他、稟議書や関係資料の閲覧を通して業務監査及び会計監査が有効に実施されるよう努めております。

また、内部監査、監査役監査及び会計監査は、各担当者が相互に連携をとりながら効果的かつ効率的な監査の実施を行うよう情報、意見の交換及び指摘事項の共有を行い、適正な監査の実施及び問題点、指摘事項の改善状況の確認に努めております。

ホ．社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役はおりません。当社の社外監査役３名につきましては、いずれも当社との取引関係その他利害関係はありません。

当社は平成19年10月10日に、社外監査役全員と会社法第423条第１項の賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償の限度額は法令が規定する最低責任限度額であります。

ヘ．会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は牧野隆一氏及び浅野俊治氏であり、あずさ監査法人に所属しております。継続監査関与年数は、牧野隆一氏２年、浅野俊治氏５年であります。また、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士３名、その他４名であり、いずれもあずさ監査法人に所属しております。

当社はあずさ監査法人との間で会社法第427条第１項の責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、当社が会計監査人に支払う報酬その他の財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に２を乗じた額であります。

ト．取締役の定数

当社の取締役は８名以内とする旨定款に定めております。

チ．取締役の任期

当社は、取締役の任期を選任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとしております。これは、取締役の経営責任を明確にし、経営体制の強化を図るとともに、経営環境の変化への対応を迅速に行い、最適な経営体制を機動的に構築することを目的とするものであります。

リ．取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨も定款に定めております。

ヌ．株主総会の特別決議要件

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

ル．取締役会にて決議できる株主総会決議事項

(a)自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引により取得できる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。

(b)剰余金の配当等

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議によって行うことができる旨を新設しております。これは、機動的な資本政策及び配当政策を図ることを目的とするものであります。

(c)取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役の責任免除について、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役がその期待される役割を十分に発揮できることを目的とするものであります。

リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、各部署での情報収集をもとにリスク管理委員会などの重要会議を通じてリスク情報を共有することを強化しつつ、さらに、弁護士等の社外の専門家からアドバイスを受けております。

また、経営上、業務上の機密情報に係る保護・管理及び個人情報に係る保護・管理を徹底するとともに、重大なリスクが発生してしまった場合に備え、リスク管理規程の制定並びにリスク管理委員会を設定し、対処方法を明文化し、適切な対応をとれる体制を整えております。

役員報酬の内容

当社の役員に対する報酬の内容は、第12期事業年度においては、以下のとおりであります。

当社の取締役に対する報酬の内容は、58,710千円であります。(当社は社外取締役はおりません)

当社の監査役に対する報酬の内容は、11,010千円であります。(うち社外監査役3名11,010千円)

- (注)1．取締役に対する報酬には、使用人兼務役員の使用人分給与・賞与相当額41,359千円は含まれておりません。
(注)2．上記の他、第10回定時株主総会決議（平成19年9月27日）に基づき取締役2名に発行した新株予約権の当事業年度における費用として277千円を計上しております。具体的には、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号）に従い、第三者機関によるストック・オプション公正価値算定に基づき、当該公正価値を付与日から権利行使開始日までの期間の各事業年度に期間按分して費用化しております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前事業年度		当事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	-	-	18,800	750
計	-	-	18,800	750

【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】

当社は、監査公認会計士等であるあずさ監査法人との間でアドバイザリー契約を締結し、財務報告に係る内部統制の評価作業に関連する専門的助言業務の提供を受けてまいりました。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

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。前事業年度(平成19年7月1日から平成20年6月30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7月1日から平成21年6月30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、前事業年度(平成19年7月1日から平成20年6月30日まで)及び当事業年度(平成20年7月1日から平成21年6月30日まで)の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表について

当社は子会社はありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

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6月30日)	当事業年度 (平成21年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,295,085	1,028,673
販売用不動産	2,217,682	3,990,917
仕掛販売用不動産	8,549,116	3,191,387
貯蔵品	39,960	172
前渡金	32,014	12,014
前払費用	25,410	18,796
繰延税金資産	178,387	-
未収還付法人税等	6,226	13,298
未収消費税等	5,451	54,893
その他	37,440	27,557
流動資産合計	13,386,775	8,337,711
固定資産		
有形固定資産		
建物	151,562	144,291
減価償却累計額	29,577	19,512
建物(純額)	121,984	124,779
車両運搬具	15,208	5,093
減価償却累計額	6,810	2,726
車両運搬具(純額)	8,398	2,367
工具、器具及び備品	30,887	32,431
減価償却累計額	6,347	18,655
工具、器具及び備品(純額)	24,540	13,776
土地	64,390	92,132
有形固定資産合計	219,314	233,055
無形固定資産		
電話加入権	388	388
ソフトウェア	46,192	32,093
無形固定資産合計	46,580	32,481
投資その他の資産		
投資有価証券	21,264	-
出資金	60,403	60,433
敷金及び保証金	31,360	37,143
長期前払費用	1,630	1,745
その他	58,534	72,568
貸倒引当金	16,610	16,610
投資その他の資産合計	156,583	155,280
固定資産合計	422,477	420,817
資産合計	13,809,253	8,758,529

	前事業年度 (平成20年6月30日)	当事業年度 (平成21年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,033,199	1,999,957
短期借入金	302,000	150,000
1年内返済予定の長期借入金	5,786,860	5,255,060
未払金	203,560	119,308
未払費用	41,402	9,045
繰延税金負債	-	1,086
前受金	80,180	84,478
預り金	6,477	11,222
その他	9,140	3,150
流動負債合計	7,462,820	7,633,309
固定負債		
長期借入金	3,710,599	403,665
繰延税金負債	917	-
その他	6,015	4,879
固定負債合計	3,717,531	408,544
負債合計	11,180,351	8,041,853
純資産の部		
株主資本		
資本金	603,187	603,187
資本剰余金		
資本準備金	570,044	570,044
資本剰余金合計	570,044	570,044
利益剰余金		
利益準備金	1,375	1,375
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,451,266	438,735
利益剰余金合計	1,452,642	437,359
自己株式	-	19,795
株主資本合計	2,625,874	716,076
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,027	-
評価・換算差額等合計	3,027	-
新株予約権	-	599
純資産合計	2,628,901	716,675
負債純資産合計	13,809,253	8,758,529

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)
売上高	9,353,370	9,388,275
売上原価	1 8,172,807	1 10,004,583
売上総利益又は売上総損失()	1,180,562	616,307
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	148,099	265,179
役員報酬	87,810	69,720
賞与	72,730	40,778
法定福利費	36,821	43,167
旅費及び交通費	16,241	21,570
広告宣伝費	32,983	91,540
販売促進費	-	29,799
消耗品費	16,471	13,771
地代家賃	32,124	37,477
保険料	18,760	10,473
租税公課	55,359	29,970
支払手数料	-	51,118
支払報酬	25,233	25,136
業務委託費	45,750	20,146
減価償却費	14,590	29,625
その他	91,443	83,546
販売費及び一般管理費合計	694,419	863,020
営業利益又は営業損失()	486,143	1,479,328
営業外収益		
受取利息	17,259	3,093
受取配当金	640	8
協賛金収入	2,285	1,714
保険解約返戻金	30,907	28,292
投資事業組合運用益	-	2,251
受取補償金	-	11,000
雑収入	3,022	3,723
営業外収益合計	54,115	50,082
営業外費用		
支払利息	226,674	164,129
社債利息	308	-
投資事業組合運用損	735	-
雑損失	938	3,572
営業外費用合計	228,655	167,702
経常利益又は経常損失()	311,603	1,596,948
特別利益		
固定資産売却益	2 5,193	2 8,453
投資有価証券売却益	-	1,322
特別利益合計	5,193	9,775
特別損失		
固定資産売却損	-	3 12,056
固定資産除却損	4 12,841	4 6,644
投資有価証券評価損	-	10,000
投資有価証券売却損	14,266	3,664
特別損失合計	27,108	32,366
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	289,688	1,619,538
法人税、住民税及び事業税	269,138	2,290
法人税等調整額	131,702	180,633

法人税等合計	137,435	182,923
当期純利益又は当期純損失()	152,253	1,802,462

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年7月1日 至平成20年6月30日)		当事業年度 (自平成20年7月1日 至平成21年6月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産開発・販売等 売上原価					
1 不動産取得費	1	8,067,564		2,045,738	
2 建物建築費		3,163,843		4,278,792	
3 経費	2	316,756		156,282	
当期総建築等費用		11,548,164		6,480,813	
期首仕掛販売用不動産 たな卸高		6,416,554		8,549,116	
小計		17,964,719		15,029,929	
期末仕掛販売用不動産 たな卸高		8,549,116		3,191,387	
当期不動産開発等原価		9,415,603		11,838,541	
期首販売用不動産たな卸高		874,882		2,217,682	
小計		10,290,485		14,056,224	
期末販売用不動産たな卸高		2,217,682		3,990,917	
他勘定振替高	3	-		106,773	
当期不動産開発・販売等 売上原価		8,072,802	98.8	9,958,533	99.5
業務受託等売上原価		47,944	0.6	-	-
不動産賃貸等売上原価		42,809	0.5	43,890	0.5
その他売上原価		9,251	0.1	2,160	0.0
合計		8,172,807	100.0	10,004,583	100.0

1 当事業年度の不動産取得費には、他社開発の新築残戸物件の取得費1,908,165千円を含んでおります。

2 主な内訳は以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自平成19年7月1日 至平成20年6月30日)	当事業年度 (自平成20年7月1日 至平成21年6月30日)
外注設計費 (千円)	111,731	86,870

3 前期において販売用不動産に計上している建物44,971千円、土地61,802千円を有形固定資産の建物、土地へそれぞれ振替えております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	600,514	603,187
当期変動額		
新株の発行	2,673	-
当期変動額合計	2,673	-
当期末残高	603,187	603,187
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	567,370	570,044
当期変動額		
新株の発行	2,673	-
当期変動額合計	2,673	-
当期末残高	570,044	570,044
資本剰余金合計		
前期末残高	567,370	570,044
当期変動額		
新株の発行	2,673	-
当期変動額合計	2,673	-
当期末残高	570,044	570,044
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	1,375	1,375
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,375	1,375
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	1,385,923	1,451,266
当期変動額		
剰余金の配当	86,910	87,540
当期純利益又は当期純損失()	152,253	1,802,462
当期変動額合計	65,343	1,890,002
当期末残高	1,451,266	438,735
利益剰余金合計		
前期末残高	1,387,299	1,452,642
当期変動額		
剰余金の配当	86,910	87,540
当期純利益又は当期純損失()	152,253	1,802,462
当期変動額合計	65,343	1,890,002
当期末残高	1,452,642	437,359

	前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)
自己株式		
前期末残高	-	-
当期変動額		
自己株式の取得	-	19,795
当期変動額合計	-	19,795
当期末残高	-	19,795
株主資本合計		
前期末残高	2,555,184	2,625,874
当期変動額		
新株の発行	5,346	-
剰余金の配当	86,910	87,540
当期純利益又は当期純損失()	152,253	1,802,462
自己株式の取得	-	19,795
当期変動額合計	70,689	1,909,797
当期末残高	2,625,874	716,076
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	34,116	3,027
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,089	3,027
当期変動額合計	31,089	3,027
当期末残高	3,027	-
評価・換算差額等合計		
前期末残高	34,116	3,027
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,089	3,027
当期変動額合計	31,089	3,027
当期末残高	3,027	-
新株予約権		
前期末残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	599
当期変動額合計	-	599
当期末残高	-	599
純資産合計		
前期末残高	2,589,300	2,628,901
当期変動額		
新株の発行	5,346	-
剰余金の配当	86,910	87,540
当期純利益又は当期純損失()	152,253	1,802,462
自己株式の取得	-	19,795
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,089	2,427
当期変動額合計	39,600	1,912,225
当期末残高	2,628,901	716,675

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	289,688	1,619,538
減価償却費	21,676	35,524
貸倒引当金の増減額(は減少)	16,730	-
役員賞与引当金の増減額(は減少)	17,500	-
固定資産除却損	12,841	6,644
固定資産売却損益(は益)	5,193	3,602
投資事業組合運用損益(は益)	735	2,251
投資有価証券評価損益(は益)	-	10,000
投資有価証券売却損益(は益)	14,266	2,342
受取利息及び受取配当金	17,900	3,101
支払利息	226,982	164,129
たな卸資産の増減額(は増加)	3,515,321	3,517,507
前渡金の増減額(は増加)	316,683	20,000
仕入債務の増減額(は減少)	853,476	966,758
その他	20,318	115,092
小計	1,815,975	2,986,526
利息及び配当金の受取額	17,900	3,101
利息の支払額	233,271	156,334
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	722,304	5,864
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,753,651	2,827,428
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	95,500	42,000
定期預金の払戻による収入	12,000	106,000
有形固定資産の取得による支出	49,608	26,389
有形固定資産の売却による収入	27,392	70,106
無形固定資産の取得による支出	32,923	16,840
投資有価証券の取得による支出	29,963	-
投資有価証券の売却による収入	14,574	3,817
敷金及び保証金の差入による支出	122	8,852
敷金及び保証金の回収による収入	10,000	2,496
その他	4,500	330
投資活動によるキャッシュ・フロー	148,652	88,008
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	302,000	152,000
長期借入れによる収入	8,564,000	271,000
長期借入金の返済による支出	4,654,060	4,109,734
社債の償還による支出	100,000	-
株式の発行による収入	5,346	-
自己株式の取得による支出	-	19,795
配当金の支払額	86,455	87,319
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,030,831	4,097,849
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,128,527	1,182,411
現金及び現金同等物の期首残高	1,060,558	2,189,085
現金及び現金同等物の期末残高	2,189,085	1,006,673

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

前事業年度（自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日）

該当事項はありません

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)	当事業年度 (自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30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 決算期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） 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p>
2 たな卸資産の評価基準及 び評価方法	<p>(1)販売用不動産、仕掛販売用不動産、 仕掛品 個別法による原価法（貸借対照表価 額は収益性の低下に基づく簿価切下げ の方法により算定） (2)貯蔵品 最終仕入原価法による原価法（貸借 対照表価額は収益性の低下に基づく簿 価切下げの方法により算定） （会計方針の変更） 「棚卸資産の評価に関する会計基 準」（企業会計基準第9号 平成18年 7月5日）が平成20年3月31日以前に 開始する事業年度に係る財務諸表から 適用できることになったことに伴い、 受入準備体制の整った当事業年度から 同会計基準を適用しております。 これにより従来の方法によった場合 と比較して、営業利益、経常利益及び税 引前当期純利益は、それぞれ432,484千 円減少しております。 なお、当中間会計期間は従来の方法 によっており、当中間会計期間で本会 計基準を適用した場合の影響はありま せん。</p>	<p>(1)販売用不動産、仕掛販売用不動産、 仕掛品 同左 (2)貯蔵品 最終仕入原価法による原価法（貸借 対照表価額は収益性の低下に基づく簿 価切下げの方法により算定）</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)												
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="558 425 877 548"> <tr> <td>建物</td> <td>10～34年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>5～6年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 当事業年度より、平成19年3月31日以前に取得したものについては、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。 この変更に伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2)無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p>	建物	10～34年	車両運搬具	5～6年	工具、器具及び備品	3～15年	<p>(1)有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1005 425 1324 548"> <tr> <td>建物</td> <td>10～34年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>5～6年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 同左</p>	建物	10～34年	車両運搬具	5～6年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	10～34年													
車両運搬具	5～6年													
工具、器具及び備品	3～15年													
建物	10～34年													
車両運搬具	5～6年													
工具、器具及び備品	3～15年													
4 引当金の計上基準	<p>(1)貸倒引当金 債権の貸倒等による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別的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)役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。 なお、当事業年度においては、当社の業績等を勘案し、役員賞与の支給を行わないこととしました。</p>	<p>(1)貸倒引当金 同左</p> <p>(2)役員賞与引当金 同左</p>												
5 リース取引の処理方法	<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準じた会計処理によっております。</p>	-												

項目	前事業年度 (自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)	当事業年度 (自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 匿名組合契約による持分の会計処理</p> <p>当社の出資に係る匿名組合の持分を適正に評価するために、当社の出資額60,000千円を「出資金」に含めて計上し、同匿名組合の累積損失額のうち当社に帰属する金額99,044千円を「未払金」に含めて計上しております。また、出資に係る損益は同匿名組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当社に属する額を投資事業組合運用損として営業外費用に計上しております。</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用としております。</p>	<p>(1) 匿名組合契約による持分の会計処理</p> <p>当社の出資に係る匿名組合の持分を適正に評価するために、当社の出資額60,000千円を「出資金」に含めて計上し、同匿名組合の累積損失額のうち当社に帰属する金額96,793千円を「未払金」に含めて計上しております。また、出資に係る損益は同匿名組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当社に属する額を投資事業組合運用益として営業外収益に計上しております。</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)	当事業年度 (自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>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))を適用しております。</p> <p>この変更による損益への影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)	当事業年度 (自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度において販売費及び一般管理費の「その他」に含めておりました「業務委託費」は、その重要性が増したため、当事業年度において区分掲記することに变更しました。</p> <p>なお、前事業年度の販売費及び一般管理費の「その他」に含めておりました「業務委託費」は、24,406千円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度において販売費及び一般管理費の「その他」に含めておりました「支払手数料」は、その重要性が増したため、当事業年度において区分掲記することに变更しました。</p> <p>なお、前事業年度の販売費及び一般管理費の「その他」に含めておりました「支払手数料」は、12,876千円であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)	当事業年度 (自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)
	<p>(販売用不動産の所有目的の変更)</p> <p>前期において流動資産の販売用不動産に計上しておりました建物44,971千円、土地61,802千円を有形固定資産の建物、土地にそれぞれ振替えております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年6月30日)	当事業年度 (平成21年6月30日)
担保に供している資産は次のとおりであります。	担保に供している資産は次のとおりであります。
販売用不動産 1,216,771千円	販売用不動産 2,018,508千円
仕掛販売用不動産 8,121,924千円	仕掛販売用不動産 2,705,977千円
建物 88,199千円	建物 59,447千円
土地 50,540千円	土地 13,571千円
計 9,477,435千円	計 4,797,504千円
担保付債務は次のとおりであります。	担保付債務は次のとおりであります。
短期借入金 208,000千円	短期借入金 150,000千円
1年以内返済予定の	1年以内返済予定の
長期借入金 5,786,860千円	長期借入金 5,228,396千円
長期借入金 3,710,599千円	長期借入金 368,105千円
計 9,705,459千円	買掛金 754,396千円
	計 6,500,897千円

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成19年7月1日 至平成20年6月30日)	当事業年度 (自平成20年7月1日 至平成21年6月30日)
1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額	1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額
売上原価 432,484千円	売上原価 1,444,117千円
2 固定資産売却益の内容	2 固定資産売却益の内容
建物 3,308千円	建物 3,028千円
土地 620千円	土地 5,414千円
車両運搬具 1,265千円	工具、器具及び備品 11千円
計 5,193千円	計 8,453千円
3 固定資産売却損の内容	3 固定資産売却損の内容
	建物 8,980千円
	土地 2,031千円
	車両運搬具 753千円
	工具、器具及び備品 291千円
	計 12,056千円
4 固定資産除却損の内容	4 固定資産除却損の内容
建物 256千円	建物 362千円
工具、器具及び備品 3,267千円	工具、器具及び備品 163千円
ソフトウェア 9,317千円	ソフトウェア 6,118千円
計 12,841千円	計 6,644千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
普通株式(株)	17,382	126	-	17,508
合計(株)	17,382	126	-	17,508

(注) 新株予約権の権利行使による新株の発行による増加126株であります。

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の 種類	配当金の 総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年9月27日 定時株主総会	普通株式	86,910千円	5,000円	平成19年6月30日	平成19年9月28日

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

次のとおり、決議を予定しています。

決議	株式の 種類	配当の 原資	配当金の 総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成20年9月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	87,540千円	5,000円	平成20年6月30日	平成20年9月26日

当事業年度（自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日）

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

（注）普通株式の株式数の増加508株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加であります。

3 新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的 となる株式の数（株）	当事業年度末残高 （千円）
平成19年ストック・オプションとしての新株予約権		-	599
合 計		-	599

（注）新株予約権は、すべて権利行使可能なものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の 種 類	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成20年9月25日 定時株主総会	普通株式	87,540千円	5,000円	平成20年6月30日	平成20年9月26日

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

次のとおり、決議を予定しています。

決議	株式の 種 類	配当の 原 資	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成21年9月25日 臨時取締役会	普通株式	資本剰余金	34,000千円	2,000円	平成21年6月30日	平成21年9月28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金 2,295,085千円	現金及び預金 1,028,673千円
預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 106,000千円	預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 22,000千円
現金及び現金同等物 2,189,085千円	現金及び現金同等物 1,006,673千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)												
リース取引については、事業内容に照らして重要性が乏しく、リース契約1件当たりの金額が少額であるため、記載を省略しております。	<p>1. ファイナンス・リース取引 ファイナンス・リース取引については、事業内容に照らして重要性が乏しく、リース契約1件当たりの金額が少額であるため、記載を省略しております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引(借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能なものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">24,221千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">176,581千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">200,802千円</td> </tr> </table> <p>3. オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能なものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">33,763千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">246,143千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">279,906千円</td> </tr> </table>	1年以内	24,221千円	1年超	176,581千円	合計	200,802千円	1年以内	33,763千円	1年超	246,143千円	合計	279,906千円
1年以内	24,221千円												
1年超	176,581千円												
合計	200,802千円												
1年以内	33,763千円												
1年超	246,143千円												
合計	279,906千円												

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年6月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	6,160	11,264	5,104
債券			
その他			
小計	6,160	11,264	5,104
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式			
債券			
その他			
小計			
合計	6,160	11,264	5,104

2 前事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自平成19年7月1日至平成20年6月30日)

売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
14,574		14,266

3 時価評価されていない有価証券

前事業年度(平成20年6月30日)

内容	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式	10,000

当事業年度（平成21年6月30日）

1 その他有価証券で時価のあるもの

当事業年度末においてその他有価証券は保有していません。

2 当事業年度中に売却したその他有価証券

当事業年度（自平成20年7月1日至平成21年6月30日）

売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
3,817	1,322	3,664

3 時価評価されていない有価証券

当事業年度（平成21年6月30日）

内容	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式	-

（注）当事業年度において、保有しているその他有価証券非上場株式（1銘柄）について、貸借対照表計上額の全額（10,000千円）を減損処理しております。

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)

当社は、デリバティブ取引を全く利用していないので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)

当社は、デリバティブ取引を全く利用していないので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前事業年度(自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)

退職金制度がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)

退職金制度がないため、該当事項はありません。

[次へ](#)

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成17年10月ストック・オプション	平成18年4月ストック・オプション
権利確定前		
前事業年度末	1,575株	390株
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	1,575株	390株
未確定残	-	-
権利確定後		
前事業年度末	-	-
権利確定	1,575株	390株
権利行使	126株	-
失効	-	-
未行使残	1,449株	390株

単価情報

	平成17年10月ストック・オプション	平成18年4月ストック・オプション
権利行使価格	42,434円	133,334円
行使時平均株価	256,349円	-
公正な評価単価(付与日)	-	-

当事業年度（自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日）

1. ストック・オプションにかかる当事業年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費（その他） 599千円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成17年10月 ストック・オプション	平成18年4月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション
権利確定前			
前事業年度末	-	-	-
付与	-	-	173株
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	173株
権利確定後			
前事業年度末	1,449株	390株	-
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	(注)1 135株	(注)2 60株	-
未行使残	1,314株	330株	-

単価情報

	平成17年10月 ストック・オプション	平成18年4月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション
権利行使価格	42,434円	133,334円	67,377円
行使時平均株価	-	-	-
公正な評価単価(付与日)	-	-	7,972円

(注)1 当事業年度において退職により従業員3名、135株が失効となっております。

2 当事業年度において退職により従業員2名、60株が失効となっております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当事業年度において付与された平成19年9月ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価方法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	平成19年9月ストック・オプション
株価変動性 (注)1	63.78%
予想残存期間 (注)2	3.45年
予想配当 (注)3	6,500円/株
無リスク利率 (注)4	0.87%

(注)1 当社の株式公開期間が短く観察期間が予想残存期間に達しないため、当社と類似企業の株価情報での補完をしています。

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

(注)3 平成19年6月期と平成20年6月期の配当実績の単純平均値によっております。

(注)4 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・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)

前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30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（流動）</p> <p>たな卸資産評価損 175,977千円</p> <p>未払事業税 1,467千円</p> <p>その他 942千円</p> <p>計 178,387千円</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>ゴルフ会員権 7,725千円</p> <p>その他 1,098千円</p> <p>繰延税金資産小計 8,823千円</p> <p>評価性引当額 7,664千円</p> <p>繰延税金資産計 1,159千円</p> <p>繰延税金負債（固定）</p> <p>其他有価証券評価差額金 2,076千円</p> <p>繰延税金負債計 2,076千円</p> <p>繰延税金負債純額 917千円</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（流動）</p> <p>たな卸資産評価損 454,615千円</p> <p>販売原価否認 11,722千円</p> <p>その他 925千円</p> <p>繰延税金資産小計 467,263千円</p> <p>評価性引当額 467,263千円</p> <p>繰延税金資産計 - 千円</p> <p>繰延税金負債（流動）</p> <p>未収還付事業税 1,086千円</p> <p>繰延税金負債計 1,086千円</p> <p>繰延税金負債純額 1,086千円</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>ゴルフ会員権 7,786千円</p> <p>投資有価証券評価損 4,069千円</p> <p>税務上の繰越欠損金 360,859千円</p> <p>その他 611千円</p> <p>繰延税金資産小計 373,325千円</p> <p>評価性引当額 373,325千円</p> <p>繰延税金資産計 - 千円</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.69%</p> <p>（調整）</p> <p>法人税等留保金課税 0.84%</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 2.46%</p> <p>住民税均等割 0.79%</p> <p>貸倒引当金等評価性引当額 2.65%</p> <p>その他 0.01%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 47.44%</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>当事業年度については、税引前当期純損失であるため、記載を省略しております。</p>

(持分法損益等)

前事業年度（自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日）

関連会社がないため、該当事項はありません。

当事業年度（自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日）

関連会社がないため、該当事項はありません。

[前△](#) [次△](#)

【関連当事者情報】

前事業年度(自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)

1 役員及び個人株主等

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	榊嶋 昭	-	-	当社取締役	被所有 (直接) 0.77	-	-	ストック・オプションの権利行使 (注2)	3,182	-	-

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 上記「ストック・オプションの権利行使」取引には、第9期定時株主総会及び新株予約権発行の取締役会決議に基づく「新株予約権割当契約」により付与されたストック・オプションの当事業年度における権利行使を記載しております。

当事業年度(自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)

(追加情報)

当事業年度から平成18年10月17日公表の、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第11号)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第13号)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に変更はありません。

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	服部 信治	-	-	当社 代表取締役社長	被所有 (直接) 44.21	当社銀行借入に対する 債務被保証 (注1)	当社銀行借入に対する 債務被保証 (注1)	62,224	-	-

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

概要事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)		当事業年度 (自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)	
1株当たり純資産額	150,154.30円	1株当たり純資産額	42,157.40円
1株当たり当期純利益	8,719.96円	1株当たり当期純損失	104,847.12円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	8,127.74円	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。</p>	

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)	当事業年度 (自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)
損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(千円)	152,253	1,802,462
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(千円)	152,253	1,802,462
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式の期中平均株式数(株)	17,460	17,191
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株)		
新株予約権	1,272	-
普通株式増加数(株)	1,272	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	<p>平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権(平成17年10月28日臨時株主総会決議)</p> <p>平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権(平成18年4月28日臨時株主総会決議)</p> <p>会社法に基づき発行した新株予約権(平成19年9月27日定時株主総会決議)</p> <p>これらの概要は、「新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。</p>

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)	当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)								
<p>自己株式の取得</p> <p>平成20年 7月 8日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。</p> <p>(1)取得を行う理由 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため。</p> <p>(2)取得対象株式の種類 当社普通株式</p> <p>(3)取得する株式の総数 300株(上限)</p> <p>(4)株式の取得価額の総額 30百万円(上限)</p> <p>(5)自己株式取得の日程 平成20年7月15日～平成20年12月26日</p>	<p>1. 株式分割</p> <p>平成21年 4月16日開催の取締役会において、次のとおり株式の分割に関して決議いたしました。</p> <p>(1)株式分割の目的 当社発行済株式数は17,508株と少なく、流動性が不足していることから、株式数の増加により流動性を高めることを目的として株式分割を実施する。</p> <p>(2)分割方法 平成21年 6月30日最終の株主名簿に記載された株主の所有普通株式 1株につき 2株の割合をもって分割する。</p> <p>(3)分割により増加する株式数 普通株式 17,508株</p> <p>(4)株式分割の効力発生日 平成21年 7月 1日</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における 1株当たり情報並びに当期首に行われたと仮定した場合の当事業年度における 1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前事業年度</th> <th style="text-align: center;">当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 75,077.15円</td> <td>1株当たり純資産額 21,078.70円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益 4,359.98円</td> <td>1株当たり当期純損失 52,423.56円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 4,063.87円</td> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)当事業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、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載していない。</p>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額 75,077.15円	1株当たり純資産額 21,078.70円	1株当たり当期純利益 4,359.98円	1株当たり当期純損失 52,423.56円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 4,063.87円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 円
前事業年度	当事業年度								
1株当たり純資産額 75,077.15円	1株当たり純資産額 21,078.70円								
1株当たり当期純利益 4,359.98円	1株当たり当期純損失 52,423.56円								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 4,063.87円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 円								

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)</p>
	<p>2．自己株式の取得</p> <p>平成21年7月23日開催の臨時取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。</p> <p>(1)取得を行う理由 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため。</p> <p>(2)取得対象株式の種類 当社普通株式</p> <p>(3)取得する株式の総数 984株（上限）</p> <p>(4)株式の取得価額の総額 25百万円（上限）</p> <p>(5)自己株式取得の日程 平成21年8月17日～平成21年12月25日</p> <p>3．新株予約権の発行について</p> <p>平成21年7月23日開催の臨時取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社執行役員及び従業員に対し、ストック・オプションとして新株予約権を発行することならびに募集事項の決定を取締役に委任することの承認を求める議案を、平成21年9月25日開催の第12回定時株主総会に付議することを決議いたしました。また、同定時株主総会において、同議案は承認されました。</p> <p>(1)新株予約権の割当を受ける者 当社執行役員及び当社従業員。</p> <p>(2)新株予約権の目的たる株式の種類及び数 当社普通株式2,000株を上限とし、原則として当社保有の自己株式をこれに当てるものとする。</p> <p>(3)発行する新株予約権の総数 2,000個を上限とする。</p> <p>(4)新株予約権の払込金額 新株予約権と引換に金銭の払込を要しないものとする。</p> <p>(5)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法 1株当たりの払込金額（行使価額）に新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じた金額とする。 行使価額は、新株予約権を割り当てる日（割当日）の属する月の前月の各日（終値のない日を除く）のジャスダック証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額（1円未満の端数は切り上げ）とする。ただし、当該金額が新株予約権割当日の終値（割当日の終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値）を下回る場合は、当該終値とする。</p> <p>(6)新株予約権の権利行使期間 新株予約権の割当にかかる取締役会決議の日後2年経過した日から3年以内とする。</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年 7月 1日 至 平成20年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年 7月 1日 至 平成21年 6月30日)</p>
	<p>(7)新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金及び資本準備金に関する事項</p> <p style="padding-left: 2em;">資本金の額 会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする(1円未満切り上げ)。 資本準備金の額 記載の資本金等増加限度額からに定める増加する資本金の額を減じた額とする。</p> <p>4. 資本準備金の減少及び剰余金の処分について</p> <p>平成21年7月23日開催の臨時取締役会において、会社法第448条第1項及び第452条の規定に基づき、資本準備金の額の減少及び剰余金の処分に関する議案を、平成21年9月25日開催の第12回定時株主総会に下記事項を付議することを決議いたしました。また、同定時株主総会において、同議案は承認されました。</p> <p>(1)資本準備金の額の減少及び剰余金の処分の目的 今後の資本政策に備えるため。</p> <p>(2)資本準備金の額の減少及び剰余金の処分の要領 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の全額570,044,042円を取り崩し、その他資本剰余金に振り替える。 会社法第452条の規定に基づき、で振り替えたその他の資本剰余金の全額で繰越利益剰余金を欠損補填する。</p> <p>(3)資本準備金の額の減少及び剰余金の処分の効力発生日 平成21年9月25日</p> <p>(4)今後の見通し 資本準備金の減少は純資産の勘定の組み替えであり、純資産額の変動はなく、損益及び純資産に与える影響はありません。</p>

[前△](#)

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

有価証券の残高が資産総額の100分の1以下であるので、記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (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 償却累計額 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	151,562	46,552	53,824	144,291	19,512	8,133	124,779
車両運搬具	15,208	1,941	12,056	5,093	2,726	3,890	2,367
工具、器具及び備品	30,887	4,288	2,744	32,431	18,655	14,445	13,776
土地	64,390	61,802	34,060	92,132	-	-	92,132
有形固定資産計	262,049	114,584	102,685	273,948	40,894	26,469	233,055
無形固定資産							
電話加入権	388	-	-	388	-	-	388
ソフトウェア	47,128	1,073	7,980	40,222	8,128	9,054	32,093
無形固定資産計	47,516	1,073	7,980	40,610	8,128	9,054	32,481
長期前払費用	1,630	2,913	2,009	2,534	-	789	1,745

(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。

建物	販売用不動産からの振替	44,971千円
工具、器具及び備品	四谷営業所PC購入	1,666千円
"	四谷営業所ITシステム導入	1,572千円
土地	販売用不動産からの振替	61,802千円

2 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産売却	33,671千円
"	熱海マンション売却	19,638千円
車両運搬具	社有車売却	12,056千円
土地	賃貸用不動産	29,861千円
"	熱海マンション売却	4,198千円
ソフトウェア	アーキボート新システム除却	7,980千円

【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	302,000	150,000	3.07	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,786,860	5,255,060	2.45	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	3,710,599	403,665	1.79	平成22年10月～ 平成27年1月
合計	9,799,459	5,808,725	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末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(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	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	369,660	15,892	6,996	6,996

【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	16,610	-	-	-	16,610

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

(a) 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	843
預金	
当座預金	16,026
普通預金	839,072
定期預金	172,056
別段預金	675
預金計	1,027,830
合計	1,028,673

(b) 販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額(千円)
グランドコンシェルジュ錦糸町アジュールコート(東京都墨田区)	1,416.96	994,007
グランティアラ新御徒町アジュールコート(東京都台東区)	1,467.33	772,212
メイクスデザイン清澄白河アジュールコート(東京都江東区)	1,266.62	761,016
ヴォーガコルテ西馬込アジュールコート(東京都大田区)	1,266.47	701,955
A X A S 豊洲アジュールコート(東京都江東区)	723.76	457,231
D'レスティア町田レイブランド(神奈川県相模原市)	883.76	304,495
合計		3,990,917

(注) 面積は未売却分の住居専有面積によっております。

(c) 仕掛販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額(千円)
武蔵小杉プロジェクト(神奈川県川崎市)	802.44	1,041,150
目黒プロジェクト(東京都品川区)	156.22	380,073
千鳥町プロジェクト(東京都大田区)	428.43	359,721
西馬込プロジェクト(東京都大田区)	444.44	345,496
三軒茶屋プロジェクト(東京都世田谷区)	223.17	343,280
駒場プロジェクト(東京都目黒区)	456.60	312,361
その他プロジェクト(2件)		409,303
合計		3,191,387

(注) 面積は敷地面積によっております。

(d) 貯蔵品

区分	金額(千円)
ユニットバス蓋(ユノバース)	172
合計	172

負債の部

(a) 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社合田工務店	1,157,941
株式会社第一ヒューテック	470,715
多田建設株式会社	320,649
その他	50,651
合計	1,999,957

(b) 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社りそな銀行	1,568,660
株式会社関西アーバン銀行	1,044,400
株式会社みずほ銀行	573,000
株式会社千葉銀行	504,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	490,000
株式会社東日本銀行	470,000
株式会社八千代銀行	325,000
株式会社横浜銀行	280,000
合計	5,255,060

(c) 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社りそな銀行	403,665
合計	403,665

(3) 【その他】

当事業年度における各四半期会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	第2四半期 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	第3四半期 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	第4四半期 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
売上高 (千円)	1,914,130	1,028,331	2,840,110	3,605,703
税引前四半期 純利益金額又は 純損失金額() (千円)	137,866	596,878	969,674	190,851
四半期純利益金額 又は四半期純損失 金額() (千円)	79,626	355,906	1,333,672	192,510
1株当たり四半期 純利益金額又は 純損失金額() (円)	4,575.40	20,661.52	77,841.44	11,324.17

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	7月1日から6月30日まで
定時株主総会	9月中
基準日	6月30日
剰余金の配当の基準日	12月31日、6月30日
1単元の株式数	-
単元未満株式の買取り	
取扱場所	-
株主名簿管理人	-
取次所	-
買取手数料	-
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。 但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることが出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは、次のとおりです。 http://www.urbanet.jp
株主に対する特典	なし

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第11期(自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日)平成20年9月26日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第12期第1四半期(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)平成20年11月13日関東財務局長に提出

第12期第2四半期(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)平成21年2月12日関東財務局長に提出

第12期第3四半期(自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)平成21年5月14日関東財務局長に提出

(3) 自己株券買付状況報告書

平成20年8月11日

平成20年9月3日

平成20年10月3日

平成20年11月6日

平成21年3月5日

平成21年4月1日

平成21年5月19日

平成21年6月3日

平成21年7月2日

平成21年9月2日

関東財務局長に提出

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9月25日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 牧野 隆一
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野 俊治
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」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの平成19年7月1日から平成20年6月30日までの第11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、キャッシュ・フロー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、株式会社アーバネットコーポレーションの平成20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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。

追加情報

重要な会計方針に記載されているとおり、会社は当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しているため、この会計基準により財務諸表を作成している。

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XBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年9月25日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 牧野 隆一
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野 俊治
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」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの平成20年7月1日から平成21年6月30日までの第12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、キャッシュ・フロー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、株式会社アーバネットコーポレーションの平成21年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、平成21年9月25日開催の第12回定時株主総会において、資本準備金の減少及び剰余金の処分に関する議案が承認された。

< 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、株式会社アーバネットコーポレーションの平成21年6月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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

当監査法人は、株式会社アーバネットコーポレーションが平成21年6月30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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。