

【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】	東海財務局長
【提出日】	平成22年5月28日
【事業年度】	第38期（自平成21年3月1日至平成22年2月28日）
【会社名】	株式会社ゲオエステート
【英訳名】	GEO ESTATE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 石川 英樹
【本店の所在の場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3001
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【最寄りの連絡場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3306
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【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】

提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第34期 平成18年2月	第35期 平成19年2月	第36期 平成20年2月	第37期 平成21年2月	第38期 平成22年2月
売上高 (千円)	4,049,759	3,711,940	5,020,820	9,897,431	5,130,482
経常利益 (千円)	341,036	223,276	439,573	454,831	157,941
当期純利益 (千円)	196,507	131,933	229,543	259,973	94,083
持分法を適用した場合 の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	495,000	499,800	669,400	848,800	848,000
発行済株式総数 (株)	990,000	1,006,000	1,218,000	1,518,000	1,518,000
純資産額 (千円)	789,835	923,368	1,286,084	1,616,783	1,633,714
総資産額 (千円)	2,642,980	7,681,446	8,257,434	11,470,894	9,684,343
1株当たり純資産額 (円)	797.81	917.86	1,055.90	1,065.12	1,102.34
1株当たり配当額(うち 1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	30 (-)	57 (-)	60 (30)	20 (10)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	1,683.93	131.85	201.35	173.62	62.57
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	173.00	-
自己資本比率 (%)	29.9	12.0	15.6	14.1	16.9
自己資本利益率 (%)	43.8	15.4	20.8	17.9	5.8
株価収益率 (倍)	-	-	-	1.78	7.67
配当性向 (%)	-	22.8	28.3	34.6	32.0
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,361,757	4,565,017	839,056	445	519,069
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	8,728	3,762	91,106	3,209	24,752
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,931,146	5,009,524	183,649	423,769	563,200
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	653,966	1,094,711	348,197	768,310	787,689
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	7 (-)	6 (-)	7 (-)	12 (-)	12 (-)

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移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. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社には関連会社がないため記載しておりません。

4. 第34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35期及び第36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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。第38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、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。

5. 第34期から第36期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。

6. 第37期の1株当たり配当額には、名古屋証券取引所セントレックス上場記念配当10円(中間5円、期末5円)を含んでおります。

2【沿革】

当社の前身企業は、鑄造物の販売を目的に設立された前川産業株式会社であります。その後、前川電気鑄鋼所の子会社を経て、平成10年9月に株式会社ゲオの100%子会社（株式会社ゲオ企画）となりました。

また、当社の不動産事業は、平成17年4月に株式会社ゲオアクティブの不動産部門を当社へ営業移管したことにより事業を開始しております。また、営業移管と同時に、社名を株式会社ゲオ企画より株式会社ゲオエステートに変更しております。

当社の前身となる企業の変遷、ならびに不動産事業の変遷は以下のとおりであります。

（前身企業の変遷）

年 月	事 項
昭和47年9月	鑄造品の販売を目的として大阪府八尾市に前川産業株式会社を資本金300万円で設立
平成6年12月	本店を大阪府大東市に移転
平成7年4月	個人株主が持つ株式を大株主の株式会社前川電気鑄鋼所へ譲渡し、同社の100%子会社となる
平成10年9月	株式会社ゲオに発行済株式の全てを譲渡し、同社の100%子会社となる 株式会社ゲオ企画に商号変更し、本店を愛知県半田市に移転 ゲーム・ビデオ・音楽ソフト等のショップ運営事業を開始
平成12年3月	ショップ運営事業より撤退し、株式会社ゲオ向け広告宣伝物・販売促進物の制作・販売を開始 本店を愛知県春日井市に移転
平成16年4月	広告宣伝物、販売促進物の制作・販売事業など全事業を株式会社ゲオへ移管し、以降は休眠会社となる

（当社不動産事業の変遷）

年 月	事 項
（営業移管前）	
平成14年10月	株式会社ゲオ 社長室不動産事業部において不動産事業を開始 愛知県名古屋市にて分譲マンション3物件のマネジメントを開始
平成15年4月	愛知県名古屋市にて新築マンションの企画販売マネジメントを開始
平成15年8月	石川県金沢市・富山県富山市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成15年9月	不動産事業を株式会社ゲオエステート（現株式会社ゲオアクティブ）に営業移管
平成16年2月	宮城県仙台市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年4月	株式会社ゲオエステートから株式会社ゲオアクティブに商号変更 同時に不動産事業を株式会社ゲオ企画へ営業移管
（営業移管後）	
平成17年1月	株式会社ゲオ企画において不動産事業を開始すべく、定款の目的を変更。 同時に本店を愛知県名古屋市千種区に移転
平成17年4月	株式会社ゲオ企画から株式会社ゲオエステートに商号変更 株式会社ゲオアクティブの不動産事業を移管し事業を開始 宅地建物取引業者の愛知県知事免許を取得（愛知県知事登録（1）第20216号）
平成17年4月	千葉県千葉市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年10月	大阪府大阪市にて分譲マンションのデベロップメント事業（共同開発）を開始
平成17年11月	北海道札幌市にて分譲マンションのデベロップメント事業を開始
平成18年3月	三重県いなべ市にて宅地開発のデベロップメント事業を開始
平成18年11月	熊本県熊本市にて開発型特別目的会社（SPC）による商業施設デベロップメント事業（共同開発）を開始
平成19年5月	東京都港区にてインベストメント事業を開始
平成20年3月	名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場（証券コード番号3260）
平成20年10月	宅地建物取引業者の国土交通大臣免許を取得（国土交通大臣（1）第7782号） 神奈川県横浜市中区に横浜オフィスを開設

3【事業の内容】

当社は、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っております。

具体的には、提携先や取引先等より入手する不動産情報を精査し、不動産価値の最大化を図るための企画立案、事業収支計画及びリスク分析を行ったうえで事業収益の見込める開発用地や物件を購入し、事業化を進めております。また、事業の遂行に必要な設計、施工、販売などの業務を外部の信頼ある企業へ委託する方法をとっており、当社は事業遂行に適したパートナーの選定をはじめとする事業スキームのコーディネート、ならびに円滑な事業遂行を図るためのマネジメント業務が主体となります。このように事業のコーディネート&マネジメント業務に特化することにより、経営の効率化を図るとともに市場のニーズに合致した商品提供を可能にしております。

当社は「デベロップメント事業」、「リセール事業」、「インベストメント事業」を主たる業務としており、その内容は以下のとおりであります。

(1) デベロップメント事業

デベロップメント事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行うものであります。なお、当該事業は、パートナー企業との共同事業方式を取ることもあります。

(2) リセール事業

リセール事業のうち分譲マンションについては、他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、当社の主力とするコーディネートやマネジメントノウハウを活用して、効率的・効果的な販売手法を検討し、再販するものであります。

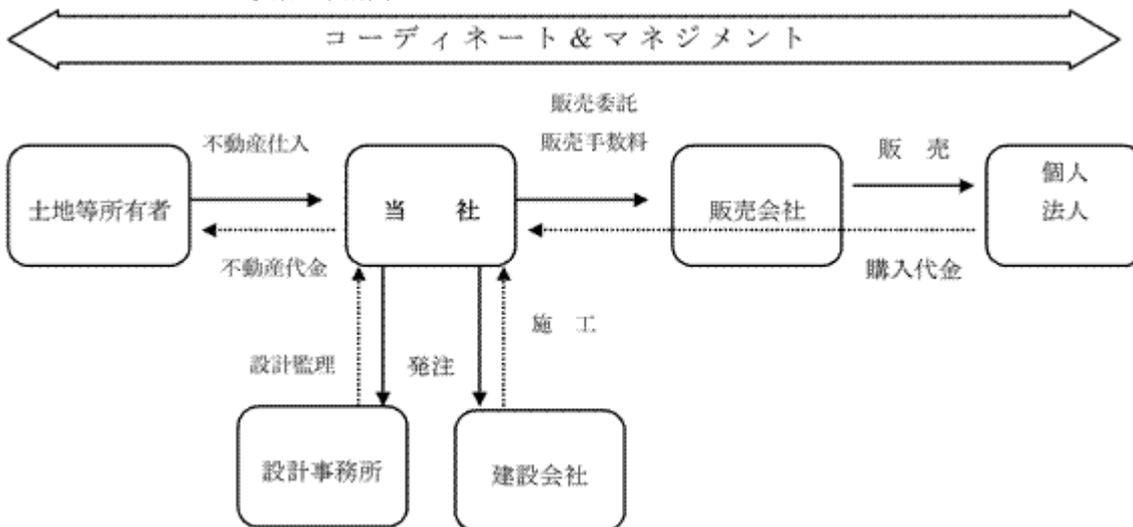
商業施設の場合は、リノベーション（改修）またはコンバージョン（用途変更）することによって建物の機能を大幅に刷新し、魅力的な物件に仕上げたのち法人企業等に売却するものであります。

(3) インベストメント事業

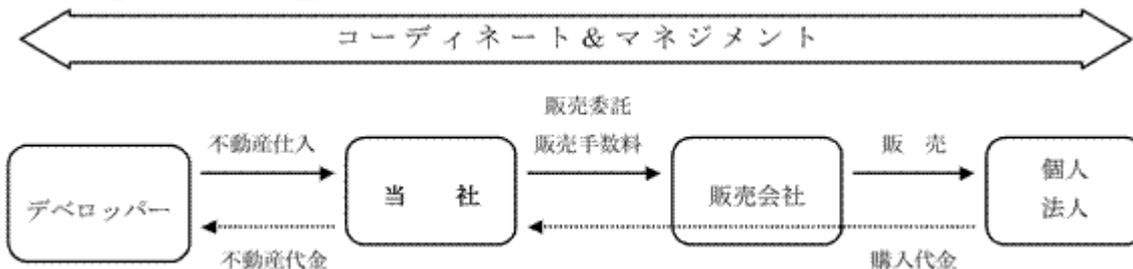
インベストメント事業は、他社が行う開発事業等へ出資し利益配当を受けるものでありますが、これには資金提供だけでなく各事業を通じて培ったノウハウをもとにアドバイザー業務などを行う場合もあります。また、事業用不動産の仲介や債権処理等を行うソリューション業務なども当該事業に含んでおります。

上記事業のうち、売上構成比の高い「デベロップメント事業」及び「リセール事業」における基本の事業系統図は以下のとおりです。

デベロップメント事業の系統図



リセール事業の系統図



4【関係会社の状況】

平成22年2月28日現在

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
(親会社) 株式会社ゲオ	愛知県春日井市	8,595	D V D、C D、ゲーム、書籍 等のレンタル、リサイク ル、販売他	68.8	役員の兼任3名

(注) 株式会社ゲオ(親会社)は、有価証券報告書を提出している会社であります。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成22年2月28日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
12	38.6	3.7	7,096

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
2. 当社は年俸制を採用しております。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、世界的な金融危機による景気後退から依然として脱し得ないものの、政府の経済政策や金融安定化策及び新興国の高成長に支えられ、輸出品の生産拡大や個人消費等に一部持ち直しの兆しが見られるようになりました。しかし、円高や長引くデフレ経済を背景に、雇用環境の改善には至らず、景気は先行き不透明感の拭えない状況が続いております。

不動産業界におきましては、過去最大規模の住宅ローン減税や環境配慮型住宅への補助金制度が施行されましたが、消費マインドの冷え込みや金融機関の慎重な融資姿勢により、不動産取引は総じて低調に推移いたしました。

このような状況のもと、当社はデベロップメント事業として自社開発マンション及び宅地開発等8物件121戸・区画、リセール事業として再販マンション及び宅地等6物件187戸・区画を販売・引渡し、さらにインベストメント事業として2物件48戸の決済を行いました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高5,130,482千円（前事業年度比48.2%減）、営業利益233,968千円（前事業年度比62.5%減）、経常利益157,941千円（前事業年度比65.3%減）、当期純利益94,083千円（前事業年度比63.8%減）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。）の残高は787,689千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果減少した資金は519,069千円（前年同期は445千円の減少）であります。これは主にたな卸資産の減少2,031,546千円、支払手形の減少2,170,790千円、前受金の減少121,368千円及び法人税等の支払174,071千円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は24,752千円（前年同期は3,209千円の減少）であります。これは主に有形固定資産の取得30,997千円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は563,200千円（前年同期は423,769千円の増加）であります。これは借入金の借入・返済による資金の純増額459,012千円及び社債の発行・償還による資金の純増額181,181千円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績は記載しておりません。

(2) 受注状況

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績は記載しておりません。

(3) 販売実績

当社は事業のセグメントを有しておりませんが、当事業年度の販売実績を区分しますと次のとおりです。

区 分	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	前年同期比(%)
デベロップメント事業(千円)	1,918,340	23.9
リセール事業(千円)	3,148,012	168.8
インベストメント事業(千円)	43,670	479.7
そ の 他(千円)	20,459	182.5
合 計 (千円)	5,130,482	51.8

(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】

不動産市場をとりまく環境は、デフレ経済や雇用不安を背景とした消費マインドの冷え込みや金融機関の融資審査厳格化等により、不動産取引の低迷状態は当面続くものと予想されます。

このような市場環境のもと、当社は不動産業界の環境変化に柔軟に対応すべく、時代のニーズに合致した事業の選択と集中、ならびにリスクとリターンを勘案したバランスのとれた投資を的確に行い、継続的かつ安定的な利益確保を図るとともに、有利子負債の圧縮に努め財務健全性の確保に向けて邁進してまいります。

4【事業等のリスク】

当社の経営成績及び事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社ではこれらリスクの発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に最大限努める方針ですが、本項目の記載は、当社の事業または本株式の投資に関するリスクの全てを網羅するものではありませんので、予めご留意願います。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 法的規制について

当社の属する不動産業界における不動産取引については、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」等の法的規制があります。当社は、宅地建物取引業者として宅地建物取引業者免許（免許証番号：国土交通大臣(1)第7782号）の交付を受け、不動産の企画開発・販売事業を行っております。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合、または、何らかの理由により免許の取消等があった場合は、当社の主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

改正建築基準法について

平成17年11月に国土交通省より公表された構造計算書偽装事件の教訓を踏まえ、建築物の安全・安心の確保を目的に平成19年6月20日に建築確認・検査の厳格化を柱とする改正建築基準法が施行されました。これにより構造計算適合性判定制度の導入、確認審査等に関する指針及びそれに基づく審査の実施等により、建築確認手続方法が変わりました。その後、平成19年11月14日に建築基準法施行規則の一部改正が行われましたが、今後も同法及び施行規則等の改正が行われ、当社の開発計画の変更を余儀なくされた場合は、業績に重大な影響を与える可能性があります。

金融商品取引法の施行について

平成18年6月7日に「証券取引法の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度等、緊急性の高い項目から順次施行され、平成19年9月30日に「金融商品取引法」が施行されました。

信託受益権や匿名組合持分については、みなし有価証券として同法の適用対象となるため、当社は第二種金融商品取引業者として登録いたしております（東海財務局長（金商）第105号）。今後予定される政令等につきましても内容に従って適時適切な対応をまいります。

(2) 不動産市況、金利動向等の影響について

不動産業は、景気動向、金利動向及び住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変化等が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の購入代金、建築費等の上昇、ならびに供給過剰により販売価格が大幅下落した場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 小規模組織であることについて

当社は本書提出日現在、取締役5名、監査役3名、従業員12名の小規模組織であり、内部管理体制も当該組織の規模に応じたものになっております。今後の業容拡大に合わせて内部管理組織の一層の充実を図っていく方針ですが、管理体制の構築が順調に進まなかった場合は、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、現状は役職員一人一人の能力に依存している面があり、役職員に何らかの業務遂行上の支障が生じた場合、あるいは役職員が社外へ流出した場合には、当社業務に支障をきたす可能性があります。

(4) 代表取締役への依存度について

当社の代表取締役である石川英樹は、当社の不動産事業開始以来の推進者であり、経営方針や事業戦略の決定ならびに事業スキームの構築において重要な役割を果たすとともに、同氏の知識・経験ならびに人脈が当社経営に大きな影響を及ぼしております。

当社では、今後の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築に努めておりますが、そのような体制構築前に何らかの要因により同氏の業務執行が困難となった場合には、当社の業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 有利子負債への依存度について

当社では、不動産の取得資金及び建設資金の調達を主に金融機関からの借入金によって調達しているため総資産に対する有利子負債の割合が他業種に比べて高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに自己資本を充実し、借入依存度を下げることに注力してまいります。金融情勢の変化等により市場金利が上昇した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 販売用不動産（土地等）の仕入について

当社の不動産販売事業は、土地（買取再販物件については建物含む）の仕入の成否が業績に重要な影響を及ぼします。土地等の仕入情報は、不動産業者、建設業者、設計事務所、金融機関、ならびに当社グループ会社などから入手し、価格・立地条件・周辺環境・権利関係・購入条件等を確認・調査するとともに、事業プランを作成して事業採算を検証したうえで購入の是非を判断しております。しかしながら、良質・安価な不動産の不足や同業他社との競合等により土地等の仕入が計画通りに実施できなかった場合や突発的な市況の変化、購入者の購入意欲の低下などにより販売が計画通りに実施できなかった場合は、当社の業績に悪影響を与える可能性があります。

(7) 業務委託について

当社は、デベロップメント事業において設計、建設工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建設会社、販売会社等に業務委託しております。この方法により、当社は事業遂行に伴う固定的なコストを抑制できるほか、委託先が持つノウハウや情報を有効に活用できるものと考えておりますが、委託先との取引条件、取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、建築工事委託先の選定にあたっては施工能力、施工実績、財務内容、市場の評価等を総合的に勘案したうえで、行っており、工事中後においても、品質・工程管理のため当社社員が随時委託業者との会議に参加して進捗確認を行うとともに、当社の要求する品質や工期に合致するよう、工程毎の監理を行っておりますが、委託先が経営不振に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合は、計画に支障をきたす可能性があり、その場合は、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 不動産引渡し時期等による業績の変動について

当社の売上計上基準は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、購入者へ物件を引渡しした時点で売上を計上する引渡基準としております。そのため、四半期毎の業績をみた場合、物件の引渡し時期や規模により、売上高や利益が変動するため、月毎あるいは四半期毎の業績が大きく変動する可能性があります。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延、不測の事態により引渡し時期が遅延した場合は、当社の業績が変動する可能性があります。

(9) 瑕疵担保リスクについて

当社は、デベロップメント事業における建設工事を外部の建設工事業者に委託するとともに、国の定める第三者評価機関による「設計住宅性能評価書」及び「建設住宅性能評価書」を全物件に対して取得し、品質及び安全の確保に努めております。

また、当社は財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度の登録業者となっており、平成18年度以降に着工した自社開発の分譲マンションは、全て住宅性能保証制度に登録しております。住宅性能保証制度に登録したマンションは、財団法人住宅保証機構が定める「性能保証住宅設計施工基準」に基づく現場検査に合格し、保証住宅として登録されると、新築住宅に10年間義務付けられている瑕疵（構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分）について登録業者（当社）による保証がなされます。また、当社の保証の履行をより確実なものとするため、財団法人住宅保証機構が付保した保険により、補修費用の95%が保証金として当社に支払われます。

(10) 構造計算偽装問題について

構造計算偽装問題の発覚以降、法令の整備や確認審査の厳格化により、建物の信頼性が高まってまいりましたが、今後新たな構造計算偽装問題等が発生した場合は、不動産への投資意欲が減退し、もってマンション販売等の動向悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 土壌汚染等の対策について

当社は事業用地を仕入れる場合には、土壌汚染や地中埋設物等による建築スケジュールへの影響を回避するために必要に応じて土壌調査を行い、売買契約書においては土壌汚染があった場合の対策費用を売主負担としております。しかしながら、使用履歴上は問題ない土地であっても購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入するなど土壌汚染問題が発生し、当社が予想しない土壌汚染対策が求められた場合は、事業化スケジュールの遅延が生じ、もって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

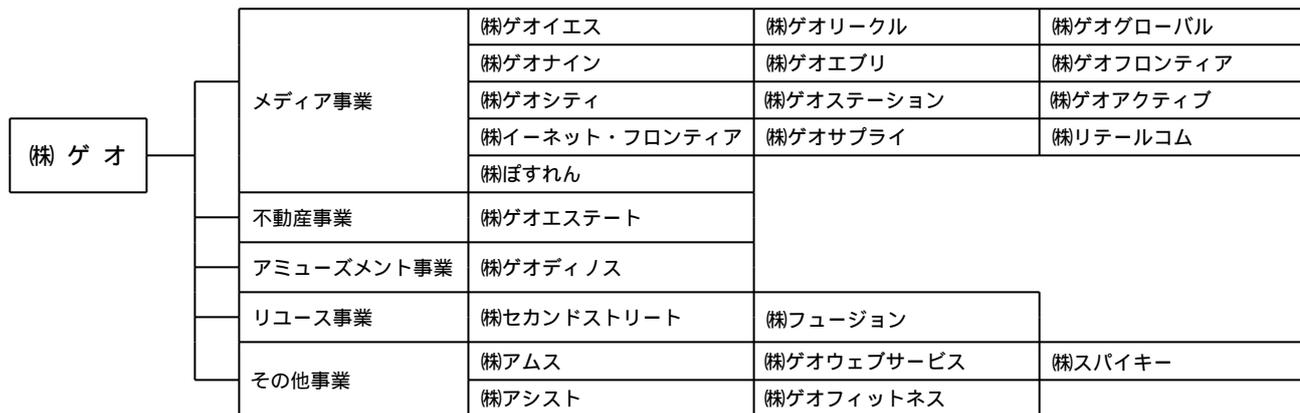
(12) 新株予約権（ストック・オプション）について

当社は、当社の役員及び従業員に対して、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ストック・オプション制度を導入し、インセンティブを付与しております。当該新株予約権は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき平成18年2月14日開催の臨時株主総会、ならびに会社法第239条に基づき平成18年5月25日開催の定時株主総会において、それぞれ決議されたものであります。現在付与しているストック・オプションが行使された場合、当社株式の価値は希薄化する可能性があります。

(13) 関係会社について

当社は、株式会社ゲオを中心とする企業グループに属しております。この中で当社の特色を生かした独自の経営を目指しておりますが、当該グループの方針によっては当社の事業及び業績が影響を受ける可能性があります。

当該グループでは企業別に事業領域を明確に区分しており、本書提出日現在におけるグループの組織図は以下のとおりです。



(持分法適用会社)

株式会社ティー・アンド・ジー、株式会社アークコア、SBIゲオマーケティング株式会社

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】

第38期事業年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、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当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、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・費用の報告金額なら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いますが、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。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に対して6,108,465千円減少の4,965,219千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の減少685,420千円及び仕掛販売用不動産の減少5,218,949千円によるものであります。なお、仕掛販売用不動産の減少額のうち4,551,831千円については、今日の市場環境を踏まえ保有不動産の一部を販売から賃貸へ保有目的を変更し、土地及び建設仮勘定へ振替えを行ったものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に対して4,321,915千円増加の4,719,124千円となりました。主な要因としましては、仕掛販売用不動産からの振替えによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に対して2,475,529千円減少の7,369,186千円となりました。主な要因としましては、支払手形の減少2,170,790千円によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に対して672,048千円増加の681,443千円となりました。主な要因としましては、長期借入金481,668千円、社債が158,000千円それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の合計は、前事業年度末に対して16,931千円増加の1,633,714千円となりました。主な要因としましては、利益剰余金が増加したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

(売上高、売上総利益)

当事業年度の売上高は、デベロップメント事業として自社開発マンション及び宅地開発等8物件121戸・区画、リセール事業として再販マンション及び宅地等6物件187戸・区画を販売・引渡し、さらにインベストメント事業として2物件48戸の決済を行いました。これによりデベロップメント事業の売上高は前事業年度に対し76.1%減少の1,918,340千円、リセール事業は前事業年度に対し68.8%増加の3,148,012千円、インベストメント事業は前事業年度に対し379.7%増加の43,670千円となり、リセール事業の増収が業績に大きく寄与したものの、デベロップメント事業の減少分を補うまでには至らず、この結果、売上高合計は前事業年度に対し、48.2%減少の5,130,482千円となりました。

売上総利益は、前事業年度に対し789,073千円減少の843,176千円となり、売上総利益率は0.1ポイント低下の16.4%となりました。

(販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、前事業年度に対して398,675千円減少の609,208千円となりました。これは主に、売上高の減少に伴う販売手数料及び広告宣伝費等の販売費が減少したことによるものであります。

(営業利益)

営業利益は、前事業年度に対して390,397千円減少の233,968千円となり、売上高営業利益率は4.6%と前事業年度に対して1.7ポイント低下しました。

(営業外収益・費用及び経常利益)

営業外収益は、前事業年度に対して63,757千円増加の69,837千円となりました。これは主に取引先からの解約違約金収入によるものであります。営業外費用は、29,749千円減少の145,864千円となりました。これは主に支払利息の減少によるものであります。

この結果、経常利益は前事業年度に対して296,890千円減少の157,941千円となりました。

(税引前当期純利益)

税引前当期純利益は、経常利益が減益となったことから前事業年度に対して278,925千円減少の159,241千円となりました。

(当期純利益)

当期純利益は、税引前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した結果、前事業年度に対して165,890千円減少の94,083千円となり、売上高当期純利益率は0.8ポイント低下の1.8%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)

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。)の残高は787,689千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

営業活動の結果減少した資金は519,069千円(前年同期は445千円の減少)であります。これは主にたな卸資産の減少2,031,546千円、支払手形の減少2,170,790千円、前受金の減少121,368千円及び法人税等の支払174,071千円によるものであります。

投資活動の結果減少した資金は24,752千円(前年同期は3,209千円の減少)であります。これは主に有形固定資産の取得30,997千円によるものであります。

財務活動の結果増加した資金は563,200千円(前年同期は423,769千円の増加)であります。これは借入金の借入・返済による純増額459,012千円及び社債の発行・償還による純増額181,181千円等によるものであります。

(資金需要)

当社の資金需要は、不動産の仕入及び開発工事等に要するものであり、主に金融機関等からの借入及び社債発行等により調達しており、当事業年度末現在の借入金等の残高は7,507,500千円であります。

(財務政策)

当社ではバランスシートの改善として、事業期間(短期・中期・長期)のバランスを勘案した事業資金の配分、必要資金の最小化を図る事業スキームの構築、特定金融機関に依存することなく個別物件ごとに融資の打診を行い、条件の良い金融機関からの借入実施、などにより総資産に対する有利子負債比率を低減し、健全な財務体質確立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】

当事業年度の設備投資額は、4,631,558千円であります。その主なものは、今日の市場環境を踏まえ保有不動産の一部を販売から賃貸事業へ保有目的を変更し、仕掛販売用不動産4,551,831千円を有形固定資産へ振替えたものであります。

なお、当事業年度における重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

主要な設備は、以下のとおりであります。

平成22年2月28日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
		建物及び構築物(面積㎡)	土地 (面積㎡)	建設仮勘定	合計	
賃貸用不動産 (横浜市中区)	商業施設	-	-	4,166,605	4,166,605	-
賃貸用不動産 (秋田県秋田市)	駐車場	-	-	254,204	254,204	-
賃貸用不動産 (熊本県熊本市)	駐車場	-	149,950 (585)	-	149,950	-

3【設備の新設、除却等の計画】

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	4,800,000
計	4,800,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成22年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成22年5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	1,518,000	1,518,000	名古屋証券取引所 (セントレックス)	単元株式数 100株
計	1,518,000	1,518,000	-	-

(注) 1. 提出日現在の発行数には、平成22年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商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18年2月14日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成22年2月28日)	提出日の前月末現在 (平成22年4月30日)
新株予約権の数(個)	70,000(注)1	同左
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)	70,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年2月15日 至平成28年2月14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組入額(円)	発行価格 500 資本組入額 500	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	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個当たり株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、1株とする。

ただし、当社普通株式の分割または併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合は、必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社及び当社グループ会社の役員または従業員の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任

- ・退職後2年間を期限として行使することができる。
- ・任期満了を理由に当社及び当社グループ会社の役員を退任した場合
- ・当社グループ会社への転籍により当社を退任・退職した場合
- ・本新株予約権者が定年を理由に当社または当社グループ会社を退職した場合

- (2) その他、権利行使の条件は、当社取締役会で承認された「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

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18年5月25日定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成22年2月28日)	提出日の前月末現在 (平成22年4月30日)
新株予約権の数(個)	1,060(注)1	同左
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)	106,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年5月26日 至平成28年5月25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 600 資本組入額 300	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	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個当たりの株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

ただし、当社普通株式の分割または併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合は、必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社及び当社グループ会社の役員または従業員の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任・退職後2年間を期限として行使することができる。
- ・任期満了を理由に当社及び当社グループ会社の役員を退任した場合
 - ・当社グループ会社への転籍により当社を退任・退職した場合
 - ・本新株予約権者が定年を理由に当社または当社グループ会社を退職した場合
- (2) その他、権利行使の条件は、当社取締役会で承認された「第2回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

適用はありません。

(4) 【ライツプランの状況】

該当事項はありません。

(5)【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8月25日(注1)	170,000	190,000	85,000	95,000	-	-
平成18年2月27日(注2)	800,000	990,000	400,000	495,000	-	-
平成18年6月30日(注3)	16,000	1,006,000	4,800	499,800	4,800	4,800
平成19年5月15日(注4)	95,000	1,101,000	76,000	575,800	-	4,800
平成19年8月31日(注5)	117,000	1,218,000	93,600	669,400	-	4,800
平成20年3月26日(注6)	300,000	1,518,000	179,400	848,800	-	4,800

(注) 1. 株主割当増資 170,000株

割当先 株式会社ゲオ

発行価格 500円 資本組入額 500円

2. 株主割当増資 800,000株

割当先 株式会社ゲオ

発行価格 500円 資本組入額 500円

3. 有償第三者割当増資 16,000株

割当先 石川英樹、沢田喜代則、笹野和雄、田上滋、清水松生、稲生克典

発行価格 600円 資本組入額 300円

4. 有償第三者割当増資 95,000株

割当先 株式会社ゲオ、石川英樹、沢田喜代則、清水松生、田端勝彦

発行価格 800円 資本組入額 800円

5. 有償第三者割当増資 117,000株

割当先 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社百五銀行、

株式会社ユニディオコーポレーション、株式会社アイディーユー、

サムシングホールディングス株式会社、株式会社十六銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、

十六フロンティア第2号投資事業有限責任組合 無限責任組合員 十六キャピタル株式会社、

株木建設株式会社

発行価格 800円 資本組入額 800円

6. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集) 300,000株

発行価格 650円

発行価額 598円 資本組入額 598円

(6)【所有者別状況】

平成22年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	6	5	8	-	-	555	574	-
所有株式数 (単元)	-	655	120	10,615	-	-	3,789	15,179	100
所有株式数の 割合(%)	-	4.31	0.79	69.93	-	-	24.97	100.00	-

(注) 自己株式35,961株は、「個人・その他」に359単元及び「単元未満株式の状況」に61株を含めて記載しており
ます。

(7)【大株主の状況】

平成22年2月28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(%)
株式会社ゲオ	愛知県春日井市如意申町5丁目11-3	1,020,000	67.19
株式会社ゲオエステート	名古屋市千種区今池1丁目5-10	35,961	2.36
沢田 喜代則	名古屋市千種区	34,000	2.23
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.38
清水 松生	愛知県小牧市	21,000	1.38
株式会社みずほ銀行	東京都中央区晴海1丁目8-12	20,000	1.32
株式会社三重平安閣	三重県四日市市元町8-5	20,000	1.32
三谷 秀幸	三重県亀山市	16,300	1.07
田場 典信	沖縄県宜野湾市	15,500	1.02
株式会社百五銀行	三重県津市岩田21-27	15,000	0.99
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	15,000	0.99
株式会社城蔵屋	岐阜県瑞浪市陶町水上311-202	15,000	0.99
計	-	1,248,761	82.26

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 35,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,482,000	14,820	-
単元未満株式	普通株式 100	-	-
発行済株式総数	1,518,000	-	-
総株主の議決権	-	14,820	-

【自己株式等】

平成22年2月28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 (%)
株式会社ゲオエステート	名古屋市千種区今池 1丁目5-10	35,900	-	35,900	2.36
計	-	35,900	-	35,900	2.36

(9) 【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、旧商法及び会社法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。

(平成18年2月14日臨時株主総会決議)

決議年月日	平成18年2月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員6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	-

(平成18年5月25日定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年5月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役6名、当社従業員7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	-

(平成21年5月28日定時株主総会決議)

会社法に基づき、当社の取締役に対する株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権について、平成21年5月28日開催の第37回定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21年5月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役5名。ただし、付与対象者は業務執行の状況及び貢献度等を勘案のうえ取締役会において決定する。
新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
株式の数(株)	当社取締役に対し、30,000株を各事業年度に係る定時株主総会の日から1年以内の日に発行する新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式数の上限とする。(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1円 (注)2
新株予約権の行使期間	新株予約権の割当日の翌日から25年以内とする。
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要する。
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. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、付与株式数は分割または併合の比率に応じて比例的に調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。
2. 各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とする。
3. 新株予約権は、原則として、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から行使することができるものとし、その他の新株予約権の行使条件については、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定める。

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21年5月28日)での決議状況 (取得期間 平成21年6月1日~平成21年7月31日)	30,000	15,000,000
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	10,900	4,683,200
残存決議株式の総数及び価額の総額	19,100	10,316,800
当事業年度末日現在の未行使割合(%)	63.7	68.8
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	63.7	68.8

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成21年10月14日)での決議状況 (取得期間 平成21年10月15日~平成21年10月15日)	20,000	9,400,000
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	15,000	7,050,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	5,000	2,350,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	25.0	25.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	25.0	25.0

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成22年1月15日)での決議状況 (取得期間 平成22年1月18日~平成22年1月18日)	12,000	5,676,000
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	10,000	4,730,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	2,000	946,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	16.7	16.7
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	16.7	16.7

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(3) 【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 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
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	35,961	-	35,961	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成22年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式には、平成22年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、将来の事業拡大と経営体質の強化のために、一定規模の内部留保を確保しつつ継続的な配当実施を基本方針とし、業績に応じた柔軟な利益還元策として「当期純利益の30%配当」を実施してまいります。

配当の回数については、定時株主総会にて1回もしくは中間配当を含めた2回とし、「取締役会の決議によって、毎年8月31日を基準日として中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。なお、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり20円の配当を実施することを決定いたしました。既に中間配当として1株当たり10円を実施しておりますので、期末も同額の10円となります。

内部留保資金の用途については、今後の経営環境の変化に対応できる企業体質強化のための資金として有効に活用してまいります。

なお、第38期の剰余金の配当は以下のとおりです。

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10月14日 取締役会決議	15,070	10
平成22年5月28日 定時株主総会決議	14,820	10

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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月
最高(円)	-	-	-	678	500
最低(円)	-	-	-	302	251

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所におけるものであります。

なお、当社は平成20年3月27日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21年9月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年1月	平成22年2月
最高(円)	489	480	482	455	482	500
最低(円)	437	427	435	440	450	455

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所におけるものであります。

5【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		石川 英樹	昭和32年6月17日生	昭和56年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ入社 平成15年9月 株式会社ゲオエステート (現株式会社ゲオアクティブ) 取締役 平成17年1月 当社取締役 平成17年4月 当社代表取締役社長(現任)	(注)1	21,000
取締役		沢田 喜代則	昭和32年1月2日生	平成元年1月 株式会社テーブ堂(平成4年5月株式会社ゲオ ステーション、平成7年11月株式会社ゲオに 商号変更)設立 代表取締役社長 平成8年4月 株式会社ゲオ専務取締役 平成9年6月 株式会社ゲオ代表取締役専務 平成10年9月 当社取締役 平成15年8月 当社代表取締役社長 平成16年6月 株式会社ゲオ代表取締役社長 平成17年4月 当社取締役(現任) 平成19年6月 株式会社ゲオ代表取締役会長 平成20年7月 株式会社ゲオ取締役会長 平成21年6月 株式会社ゲオ代表取締役会長(現任) (他の法人等の代表状況) 平成19年6月 株式会社ゲオサブライ代表取締役社長(現任) 平成21年6月 株式会社アムス代表取締役会長(現任) 平成21年6月 株式会社アシスト代表取締役社長(現任) 平成22年5月 株式会社フュージョン代表取締役社長(現任)	(注)1	34,000
取締役	事業部長	田上 滋	昭和37年1月15日生	昭和59年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ入社 平成15年9月 株式会社ゲオエステート (現株式会社ゲオアクティブ) 転籍 平成17年4月 当社転籍 平成18年5月 当社取締役企画開発部長 平成20年10月 当社取締役事業部長(現任)	(注)1	1,000
取締役	管理部長	田端 勝彦	昭和42年7月18日生	平成7年6月 株式会社ゲオミルダ(現株式会社ゲオ)入社 平成16年2月 株式会社ゲオオール入社 平成17年4月 同社取締役 平成18年6月 当社入社 管理部長 平成19年2月 当社取締役管理部長(現任)	(注)1	2,000
取締役		森田 良一	昭和24年8月21日生	平成2年8月 株式会社ゲオミルダ(現株式会社ゲオ)入社 平成3年4月 同社取締役 平成17年4月 当社監査役 平成18年8月 株式会社ゲオ取締役総務部、人事部、 監査室担当 平成19年7月 株式会社ゲオ取締役監査部担当、コンプライ アンス部担当・コンプライアンス部長 平成20年5月 当社取締役(現任) 平成21年4月 株式会社ゲオ取締役監査部担当・監査部長、 コンプライアンス部担当・コンプライアンス 部長(現任)	(注)1	-

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		青木 秀生	昭和12年9月15日生	昭和31年3月 株式会社大和銀行(現株式会社りそな 銀行) 入行 平成元年7月 同社本店不動産部審議役 平成7年8月 大和ビジネスサービス株式会社 (現りそなビジネスサービス株式会社)名古屋支店長 平成12年3月 同社退職 平成18年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
常勤監査役		大徳 洋文	昭和16年12月11日生	昭和39年4月 株式会社十六銀行入行 平成3年6月 同社取締役 平成5年6月 岐阜商事株式会社取締役社長 平成14年6月 同社監査役 平成17年6月 同社監査役退任 平成18年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
監査役		笹野 和雄	昭和23年3月21日生	昭和46年4月 株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行)入行 平成9年6月 株式会社ゲオ常務取締役財務部長 平成10年9月 当社取締役 平成18年8月 株式会社ゲオ常務取締役財務部担当・財務部長、情報管理部担当 平成20年5月 当社監査役(現任) 平成20年6月 株式会社ゲオ常勤監査役(現任)	(注)2	1,000
計						59,000

- (注) 1. 取締役の任期は、平成21年5月28日開催の定時株主総会の終結の時から、平成23年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、平成19年11月29日開催の臨時株主総会の終結の時から、平成23年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
3. 監査役青木秀生及び大徳洋文は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。また、両氏は独立役員に指定しております。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

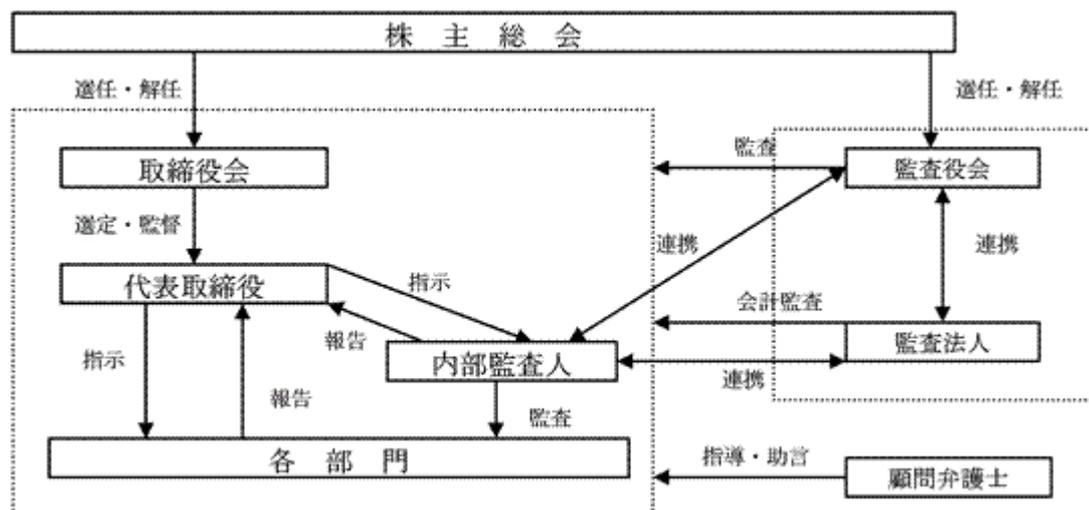
(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、業容ならびに組織規模に見合ったコーポレート・ガバナンスの充実を経営の重要課題として位置づけ、経営効率の向上、経営の健全性及び透明性の確保、企業倫理の確立、コンプライアンス体制の充実のための諸施策を実施しております。

(2) 会社の機関の内容

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと以下のとおりです。



株主総会

当社の定時株主総会は、毎年5月に取締役会の決議によって取締役社長が招集することを定款に定めております。

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）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3分の2以上に当たる多数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。

株主総会は会社の最高意思決定機関であり、株主総会をとおして株主へ経営状況を適切に開示するとともに、各株主の意見を幅広く会社経営に反映させることができるよう、開かれた株主総会の開催を心がけております。

取締役会

当社の取締役は10名以内とする旨定款で定めており、本書提出日現在5名の取締役が選任されております。毎月1回の定時取締役会、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法令で定められた事項及び重要事項の決定を行っております。

監査役

当社は監査役制度を採用しており、監査役は5名以内とする旨定款で定めております。本書提出日現在3名の監査役が選任されており、そのうち2名は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。監査役は取締役会に出席し、また常勤監査役については取締役会以外にも定例の社内会議に出席し、取締役の業務執行状況を十分に監督できる体制になっております。

独立役員

コーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組の一つとして、独立役員2名（社外監査役2名）を指定しております。

内部監査

当社は従業員12名（平成22年2月28日現在）の小規模組織であるため、内部監査を担当する独立した部署を置かず、経営企画室の分掌業務として実施しております。当社の内部監査は各部門において内部統制が機能しているかの確認、各種コンプライアンス状況の確認、リスク管理の状況確認等を重要課題として行っております。今後は業容及び組織の拡大に合わせて、規模に見合った体制を適時整備していく方針であります。

会計監査

当社は三優監査法人与監査契約を締結しております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は杉田純、林寛尚であり、監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士2名、その他2名であります。

(3) 内部統制システム整備の状況

内部統制につきましては、業務プロセス全体に相互牽制体制及び計画・実施・検証・改善のサイクルが組み込まれ適切に運営されることを基本としております。また、経営上必要な情報収集と意思決定の仕組みを明確にし、経営の透明性を高めることを目的に、取締役会規則、業務分掌・職務権限規程を定めて運用しております。

内部統制システム整備の中心となる部署は内部監査を担当する経営企画室であり、各部門の業務執行の妥当性・適法性・効率性の検証を行うため、内部監査計画に基づく内部監査のほか、必要に応じて随時監査を実施しております。

内部監査及び監査役監査の状況

当社では上記のとおり、内部牽制制度の充実に経営の合理化及び資産の保全を行うため内部監査制度を設けております。内部監査は経営企画室が担っており、内部監査規程に基づいて業務監査を実施しております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に実施されておりますが、非常勤監査役も業務を分担して実施しております。監査役は取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業状況の報告を受け、重要書類の閲覧等を行っております。また、経営の妥当性、効率性等に関して助言や提案を行っており、取締役職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。

監査役と内部監査担当者は連携して効率的かつ有効的な監査が実施できるように努めており、会計監査人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても適宜相互に報告するようにしております。

(4) 役員報酬の内容

当事業年度（平成22年2月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬等の支払金額は、以下のとおりであります。

取締役に支払った報酬 55,800千円

監査役に支払った報酬 3,600千円

(5) 社外取締役及び社外監査役と提出会社との人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係

会社法第2条第16号に定める社外監査役は青木秀生、大徳洋文の2名であります。当社は社外監査役との人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係等はありません。

なお、社外取締役については該当者がいないため該当事項はありません。

(6) 取締役等による責任免除の決定機関

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、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）の当社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で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期待される役割を十分発揮することを目的とするものであります。

(7) 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

(8) 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己の株式を取得することが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遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得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】

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)
-	-	13,800	-

【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】

監査報酬は、当社の規模、特性及び監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議のうえ決定しております。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

(1) 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20年3月1日から平成21年2月28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21年3月1日から平成22年2月28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20年3月1日から平成21年2月28日まで)及び当事業年度(平成21年3月1日から平成22年2月28日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【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21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	768,310	787,689
売掛金	153,142	384
販売用不動産	^{2, 4} 2,248,155	² 1,562,734
仕掛販売用不動産	² 7,724,689	^{2, 4} 2,505,740
前渡金	30,000	12,000
前払費用	32,479	12,488
繰延税金資産	24,608	-
その他	92,299	84,182
流動資産合計	11,073,685	4,965,219
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	⁴ 43,315	43,315
減価償却累計額	2,857	4,831
建物（純額）	40,457	38,483
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	3,477	3,477
減価償却累計額	2,008	2,471
工具、器具及び備品（純額）	1,468	1,005
土地		
土地	⁴ 6,307	⁴ 217,055
建設仮勘定	-	^{2, 4} 4,420,810
有形固定資産合計	48,234	4,677,355
無形固定資産		
商標権		
商標権	1,696	1,422
ソフトウェア		
ソフトウェア	104	80
その他		
その他	771	771
無形固定資産合計	2,571	2,274
投資その他の資産		
投資有価証券		
投資有価証券	5,100	-
出資金		
出資金	303,318	-
長期前払費用		
長期前払費用	4,433	12,667
繰延税金資産		
繰延税金資産	6,744	-
その他		
その他	26,805	26,825
投資その他の資産合計	346,402	39,493
固定資産合計	397,208	4,719,124
資産合計	11,470,894	9,684,343

	前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,490,200	319,410
工事未払金	123,218	34,997
短期借入金	2 4,057,488	2 5,806,500
関係会社短期借入金	-	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	2 2,800,000	33,332
1年内償還予定の社債	-	28,000
未払金	124,243	14,999
未払費用	18,179	40,989
未払法人税等	86,980	-
繰延税金負債	-	3,876
前受金	126,230	8,461
預り金	3,141	3,055
その他	15,033	75,564
流動負債合計	9,844,716	7,369,186
固定負債		
社債	-	158,000
長期借入金	-	2 481,668
その他	9,394	41,775
固定負債合計	9,394	681,443
負債合計	9,854,111	8,050,629
純資産の部		
株主資本		
資本金	848,800	848,800
資本剰余金		
資本準備金	4,800	4,800
資本剰余金合計	4,800	4,800
利益剰余金		
利益準備金	17,814	23,875
その他利益剰余金		
別途積立金	300,000	300,000
繰越利益剰余金	445,326	472,740
利益剰余金合計	763,141	796,615
自己株式	38	16,501
株主資本合計	1,616,702	1,633,714
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	80	-
評価・換算差額等合計	80	-
純資産合計	1,616,783	1,633,714
負債純資産合計	11,470,894	9,684,343

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
売上高		
不動産売上高	1 9,881,900	5,103,793
その他の売上高	15,530	26,689
売上高合計	9,897,431	5,130,482
売上原価	1 8,265,180	3 4,287,305
売上総利益	1,632,250	843,176
販売費及び一般管理費	2 1,007,884	2 609,208
営業利益	624,365	233,968
営業外収益		
受取利息	2,119	282
違約金収入	3,960	69,358
その他	-	196
営業外収益合計	6,079	69,837
営業外費用		
支払利息	150,832	113,917
社債利息	-	2,398
株式交付費	2,442	-
社債発行費	-	4,819
株式上場関連費用	8,436	-
支払保証料	-	18,083
シンジケートローン手数料	13,903	-
その他	-	6,645
営業外費用合計	175,614	145,864
経常利益	454,831	157,941
特別利益		
投資有価証券売却益	100	1,300
特別利益合計	100	1,300
特別損失		
投資有価証券評価損	16,765	-
特別損失合計	16,765	-
税引前当期純利益	438,166	159,241
法人税、住民税及び事業税	178,007	29,873
法人税等調整額	184	35,284
法人税等合計	178,192	65,157
当期純利益	259,973	94,083

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)		当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地原価		2,804,053	33.9	1,568,002	36.6
建物原価		5,342,056	64.7	2,391,030	55.7
その他		76,810	0.9	93,408	2.2
他勘定振替高	2	42,260	0.5	234,865	5.5
合計		8,265,180	100.0	4,287,305	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2. 他勘定振替高は、前事業年度においてたな卸資産評価損42,260千円、当事業年度においてたな卸資産評価損234,865千円であります。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	669,400	848,800
当期変動額		
新株の発行	179,400	-
当期変動額合計	179,400	-
当期末残高	848,800	848,800
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,800	4,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,800	4,800
資本剰余金合計		
前期末残高	4,800	4,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,800	4,800
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	6,318	17,814
当期変動額		
利益準備金の積立	11,496	6,060
当期変動額合計	11,496	6,060
当期末残高	17,814	23,875
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	300,000	300,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	300,000	300,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	311,813	445,326
当期変動額		
利益準備金の積立	11,496	6,060
剰余金の配当	114,964	60,608
当期純利益	259,973	94,083
当期変動額合計	133,513	27,413
当期末残高	445,326	472,740

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
利益剰余金合計		
前期末残高	618,131	763,141
当期変動額		
利益準備金の積立	-	-
剰余金の配当	114,964	60,608
当期純利益	259,973	94,083
当期変動額合計	145,009	33,474
当期末残高	763,141	796,615
自己株式		
前期末残高	-	38
当期変動額		
自己株式の取得	38	16,463
当期変動額合計	38	16,463
当期末残高	38	16,501
株主資本合計		
前期末残高	1,292,331	1,616,702
当期変動額		
新株の発行	179,400	-
剰余金の配当	114,964	60,608
当期純利益	259,973	94,083
自己株式の取得	38	16,463
当期変動額合計	324,371	17,011
当期末残高	1,616,702	1,633,714
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	6,247	80
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,327	80
当期変動額合計	6,327	80
当期末残高	80	-
評価・換算差額等合計		
前期末残高	6,247	80
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,327	80
当期変動額合計	6,327	80
当期末残高	80	-

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
純資産合計		
前期末残高	1,286,084	1,616,783
当期変動額		
新株の発行	179,400	-
剰余金の配当	114,964	60,608
当期純利益	259,973	94,083
自己株式の取得	38	16,463
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,327	80
当期変動額合計	330,698	16,931
当期末残高	1,616,783	1,633,714

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	438,166	159,241
減価償却費	3,235	3,010
受取利息及び受取配当金	2,119	282
違約金収入	-	66,878
支払利息	150,832	116,315
株式交付費	2,442	-
社債発行費	-	4,819
投資有価証券売却損益（は益）	100	1,300
投資有価証券評価損益（は益）	16,765	-
売上債権の増減額（は増加）	76,857	152,758
たな卸資産の増減額（は増加）	3,276,398	2,031,546
匿名組合出資金の増減額（は増加）	412,361	-
出資金の増減額（は増加）	285,818	323,758
前渡金の増減額（は増加）	20,000	18,000
前払費用の増減額（は増加）	355,171	18,924
支払手形の増減額（は減少）	2,490,200	2,170,790
工事未払金の増減額（は減少）	81,455	88,221
未払金の増減額（は減少）	107,835	109,482
未払費用の増減額（は減少）	2,065	584
前受金の増減額（は減少）	113,536	121,368
その他	50,911	124,659
小計	388,502	253,391
利息及び配当金の受取額	2,119	282
利息の支払額	152,307	91,888
法人税等の支払額	238,761	174,071
営業活動によるキャッシュ・フロー	445	519,069
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	30,997
無形固定資産の取得による支出	120	-
投資有価証券の売却による収入	100	6,265
敷金及び保証金の差入による支出	106,439	20
敷金及び保証金の回収による収入	103,250	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,209	24,752

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,840,000	4,936,500
短期借入金の返済による支出	5,478,512	2,187,488
長期借入れによる収入	-	676,000
長期借入金の返済による支出	1,000,000	2,966,000
社債の発行による収入	-	195,181
社債の償還による支出	-	14,000
株式の発行による収入	176,957	-
自己株式の取得による支出	38	16,621
配当金の支払額	114,637	60,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	423,769	563,200
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	420,113	19,378
現金及び現金同等物の期首残高	348,197	768,310
現金及び現金同等物の期末残高	768,310	787,689

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28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 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)によっております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>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 -</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 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 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の方法)によっております。</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 個別による原価法(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の方法)によっております。</p> <p>(会計方針の変更) 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日公表分)を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ234,865千円減少しております。</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 10～39年 工具、器具及び備品 4～8年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェア 自社における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。 上記以外の無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 自社利用のソフトウェア 同左 上記以外の無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支払時に全額費用として処理してあります。</p> <p>(2) -</p>	<p>(1) -</p> <p>(2) 社債発行費 支払時に全額費用として処理してあります。</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
5. 収益及び費用の計上基準	<p>販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。</p> <p>(1) 販売手数料 販売委託契約等に基づく販売手数料は売上計上に応じて費用処理することとし、売上未計上の物件に係る販売手数料は前払費用に計上しております。</p> <p>(2) 広告宣伝費 未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、引渡までに発生した費用を前払費用に計上し、引渡時に一括して費用処理しております。</p>	<p>同左</p> <p>(1) 販売手数料 同左</p> <p>(2) 広告宣伝費 同左</p>
6. 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係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	-
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、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リスクしか負わない短期的な投資であります。</p>	同左
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。 なお、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資金については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」に計上しております。 なお、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) -</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
-	<p>(リース取引に関する会計基準)</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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益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20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
-	<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで区分掲記しておりました「シンジケートローン手数料」(当事業年度1,487千円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)																																						
<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントライン契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">3,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">500,000千円</td> </tr> </table> <p>2 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;">999,003千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,105,148千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,104,152千円</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;">2,057,488千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,857,488千円</td> </tr> </table> <p>上記担保資産のうち、仕掛販売用不動産3,307,166千円を他社の銀行借入金の物上保証に供しております。</p> <p>3 財務上の特約</p> <p>借入金のうちシンジケートローン契約及びコミットメントライン契約(当事業年度末残高3,800,000千円)には、契約期間中において貸借対照表の純資産の一部を一定の水準に維持する等の財務上の特約が定められております。</p> <p>4 保有不動産の一部を販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産を建物36,784千円、土地6,307千円に振替えております。</p>		3,500,000千円	借入実行残高	3,000,000千円	差引額	500,000千円	販売用不動産	999,003千円	仕掛販売用不動産	4,105,148千円	合計	5,104,152千円	短期借入金	2,057,488千円	1年内返済予定長期借入金	2,800,000千円	合計	4,857,488千円	<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため親会社及び取引銀行1行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントライン契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">3,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,400,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">600,000千円</td> </tr> </table> <p>2 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;">529,357千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,071,787千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">4,047,637千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,648,781千円</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;">4,300,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">415,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,715,000千円</td> </tr> </table> <p>上記担保資産のうち、建設仮勘定3,793,432千円を他社の銀行借入金の物上保証に供しております。</p> <p>3 財務上の特約</p> <p>借入金のうち金銭消費貸借契約証書及びコミットメントライン契約(当事業年度末残高1,315,000千円)には、契約期間中において貸借対照表の純資産の一部を一定の水準に維持する等の財務上の特約が定められております。</p> <p>4 保有不動産の一部を販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、仕掛販売用不動産を土地149,950千円、建設仮勘定4,401,881千円に振替えております。</p>		3,000,000千円	借入実行残高	2,400,000千円	差引額	600,000千円	販売用不動産	529,357千円	仕掛販売用不動産	1,071,787千円	建設仮勘定	4,047,637千円	合計	5,648,781千円	短期借入金	4,300,000千円	長期借入金	415,000千円	合計	4,715,000千円
	3,500,000千円																																						
借入実行残高	3,000,000千円																																						
差引額	500,000千円																																						
販売用不動産	999,003千円																																						
仕掛販売用不動産	4,105,148千円																																						
合計	5,104,152千円																																						
短期借入金	2,057,488千円																																						
1年内返済予定長期借入金	2,800,000千円																																						
合計	4,857,488千円																																						
	3,000,000千円																																						
借入実行残高	2,400,000千円																																						
差引額	600,000千円																																						
販売用不動産	529,357千円																																						
仕掛販売用不動産	1,071,787千円																																						
建設仮勘定	4,047,637千円																																						
合計	5,648,781千円																																						
短期借入金	4,300,000千円																																						
長期借入金	415,000千円																																						
合計	4,715,000千円																																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)																																		
<p>1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社への売上高</td> <td style="text-align: right;">300,293千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社からの仕入高</td> <td style="text-align: right;">393,123千円</td> </tr> </table> <p>2 販売費に属する費用のおおよその割合は70%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は30%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">302,910千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">401,513千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">58,080千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与</td> <td style="text-align: right;">78,780千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">2,598千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">15,544千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">消費税等</td> <td style="text-align: right;">27,407千円</td> </tr> </table>	関係会社への売上高	300,293千円	関係会社からの仕入高	393,123千円	販売手数料	302,910千円	広告宣伝費	401,513千円	役員報酬	58,080千円	給与	78,780千円	減価償却費	2,598千円	租税公課	15,544千円	消費税等	27,407千円	<p>1 -</p> <p>2 販売費に属する費用のおおよその割合は37%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は63%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">132,460千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">91,202千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">59,400千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給与</td> <td style="text-align: right;">85,152千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">2,054千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">52,464千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">消費税等</td> <td style="text-align: right;">26,820千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払手数料</td> <td style="text-align: right;">44,813千円</td> </tr> </table> <p>3 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸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;">234,865千円</p>	販売手数料	132,460千円	広告宣伝費	91,202千円	役員報酬	59,400千円	給与	85,152千円	減価償却費	2,054千円	租税公課	52,464千円	消費税等	26,820千円	支払手数料	44,813千円
関係会社への売上高	300,293千円																																		
関係会社からの仕入高	393,123千円																																		
販売手数料	302,910千円																																		
広告宣伝費	401,513千円																																		
役員報酬	58,080千円																																		
給与	78,780千円																																		
減価償却費	2,598千円																																		
租税公課	15,544千円																																		
消費税等	27,407千円																																		
販売手数料	132,460千円																																		
広告宣伝費	91,202千円																																		
役員報酬	59,400千円																																		
給与	85,152千円																																		
減価償却費	2,054千円																																		
租税公課	52,464千円																																		
消費税等	26,820千円																																		
支払手数料	44,813千円																																		
3 -																																			

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年3月1日至平成21年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,218,000	300,000	-	1,518,000
合計	1,218,000	300,000	-	1,518,000
自己株式				
普通株式	-	61	-	61
合計	-	61	-	61

(注) 発行済株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成20年3月26日 公募増資による新株発行 300,000株

自己株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成20年5月30日 単元未満株式の買取りによる増加 61株

2. 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)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年度2月 期ストック・オ プションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年5月26日 定時株主総会	普通株式	69,426	57	平成20年 2月29日	平成20年 5月27日
平成20年10月14日 取締役会	普通株式	45,538	30	平成20年 8月31日	平成20年 11月11日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年5月28日 定時株主総会	普通株式	45,538	利益剰余金	30	平成21年 2月28日	平成21年 5月29日

当事業年度（自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,518,000	-	-	1,518,000
合計	1,518,000	-	-	1,518,000
自己株式				
普通株式	61	35,900	-	35,961
合計	61	35,900	-	35,961

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加35,900株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。

2. 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)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年度2月 期ストック・オ プションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年5月28日 定時株主総会	普通株式	45,538	30	平成21年 2月28日	平成21年 5月29日
平成21年10月14日 取締役会	普通株式	15,070	10	平成21年 8月31日	平成21年 11月10日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年5月28日 定時株主総会	普通株式	14,820	利益剰余金	10	平成22年 2月28日	平成22年 5月31日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)																
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成21年2月28日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">768,310千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>768,310千円</u></td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産から有形固定資産への振替額</td> <td style="text-align: right;">43,092千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	768,310千円	現金及び現金同等物	<u>768,310千円</u>	販売用不動産から有形固定資産への振替額	43,092千円	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成22年2月28日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">787,689千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>787,689千円</u></td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額</td> <td style="text-align: right;">4,551,831千円</td> </tr> <tr> <td>出資金から販売用不動産への振替額</td> <td style="text-align: right;">329,612千円</td> </tr> <tr> <td>出資金から仕掛販売用不動産への振替額</td> <td style="text-align: right;">297,464千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	787,689千円	現金及び現金同等物	<u>787,689千円</u>	仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	4,551,831千円	出資金から販売用不動産への振替額	329,612千円	出資金から仕掛販売用不動産への振替額	297,464千円
現金及び預金勘定	768,310千円																
現金及び現金同等物	<u>768,310千円</u>																
販売用不動産から有形固定資産への振替額	43,092千円																
現金及び預金勘定	787,689千円																
現金及び現金同等物	<u>787,689千円</u>																
仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	4,551,831千円																
出資金から販売用不動産への振替額	329,612千円																
出資金から仕掛販売用不動産への振替額	297,464千円																

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
<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</p> <p>内容の重要性が乏しく、リース契約1件当たりのリース料総額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。</p>	<p>ファイナンス・リース取引</p> <p>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21年2月28日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが重要性が乏しいため記載を省略しております。</p>

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年2月28日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	前事業年度(平成21年2月28日)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
(1) 株式	4,965	5,100	135
合計	4,965	5,100	135

(注) 1. その他有価証券のうち時価のある株式については、個別銘柄毎に事業年度末の市場価格と取得価額との比較をし、下落率が50%以上の銘柄については全て減損処理を行い、2年連続して下落率が30%以上50%未満の範囲で推移した銘柄については、時価下落の内的、外的要因を分析し、今後時価が回復すると認められる場合を除いて、減損処理を行っております。また、その他有価証券のうち時価評価のない株式については、原則として当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が取得原価の50%以上下落したのものについて減損処理を行っております。

2. 当事業年度において、その他有価証券で時価のある株式について16,765千円減損処理を行っております。

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
100	100	-

当事業年度(平成22年2月28日現在)

1. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
6,315	1,300	-

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)

当社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。

当事業年度(自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)

当社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)

前事業年度(自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)

当社は退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)

当社は退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自平成20年3月1日至平成21年2月28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19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25日まで

(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

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	-	106,000
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	106,000
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前事業年度末	70,000	-
権利確定	-	106,000
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	70,000	106,000

単価情報

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	500	600
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-

2. 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。

3. 事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
事業年度末における本源的価値の合計額 (千円)	-
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 (千円)	-

(注) 当社は平成20年3月27日に名古屋証券取引所セントレックスに上場したことから、当事業年度末における本源的価値は、期末日の株価に基づいて算定しております。

当事業年度（自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28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19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25日まで

(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

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前事業年度末	70,000	106,000
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	70,000	106,000

単価情報

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	500	600
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-

2. 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。

3. 事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
事業年度末における本源的価値の合計額 (千円)	-
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 (千円)	-

(注) 当事業年度末における本源的価値は、期末日の株価に基づいて算定しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28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 style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税否認 7,081</p> <p>販売用不動産評価損 17,140</p> <p>その他 387</p> <p>固定資産</p> <p>投資有価証券評価損 6,799</p> <p>繰延税金資産計 31,408</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定負債</p> <p>その他有価証券評価差額 54</p> <p>繰延税金負債計 54</p> <p>繰延税金資産の純額 31,353</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>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</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 style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金負債</p> <p>流動負債</p> <p>未収還付事業税 3,876</p> <p>繰延税金負債計 3,876</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 style="text-align: center;">同左</p>

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（自平成20年3月1日 至平成21年2月28日）

(1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	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				
親会社	㈱ゲオ	愛知県 春日井市	8,595,105	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	(被所有) 直接 67.2	兼任 4名	-	土地建物の 販売	300,293	-	-
							-	販売用土地 の購入	301,362	-	-
							商標権 の使用	使用料	4,800	-	-

(注) 1. 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

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。
商標権の使用料については、両者協議のうえ決定しております。

(2) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	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				
親会社の子会社	㈱ゲオ グローバル	埼玉県 ふじみ 野市	50,000	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	なし	なし	-	販売用土地 の購入	91,761	-	-

(注) 1. 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

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

当事業年度（自平成21年3月1日 至平成22年2月28日）
（追加情報）

当事業年度より、「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) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）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)
親会社	株ゲオ	愛知県 春日井市	8,595,105	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	(被所有) 直接 68.8	役員の兼任	資金の借入	1,000,000	関係会社 短期借入金	1,000,000
							借入金に対する金利	1,054	未払費用	1,054

(注) 1. 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

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

借入金の金利は市場金利を勘案して、決定しております。

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

(株)ゲオ（東京証券取引所及び名古屋証券取引所に上場）

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
1株当たり純資産額 1,065.12円	1株当たり純資産額 1,102.34円
1株当たり当期純利益金額 173.62円	1株当たり当期純利益金額 62.57円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 173.00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、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20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	259,973	94,083
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)	259,973	94,083
期中平均株式数(株)	1,497,406	1,503,535
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(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	5,305	-
(うち新株予約権)	(5,305)	
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	新株予約権1種類(新株予約権の数1,060個)。詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権1種類(新株予約権の数71,060個)。詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【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	43,315	-	-	43,315	4,831	1,973	38,483
工具、器具及び備品	3,477	-	-	3,477	2,471	463	1,005
土地	6,307	210,748	-	217,055	-	-	217,055
建設仮勘定	-	4,420,810	-	4,420,810	-	-	4,420,810
有形固定資産計	53,100	4,631,558	-	4,684,659	7,303	2,436	4,677,355
無形固定資産							
商標権	2,734	-	-	2,734	1,311	273	1,422
ソフトウェア	120	-	-	120	40	24	80
その他	771	-	-	771	-	-	771
無形固定資産計	3,625	-	-	3,625	1,351	297	2,274
長期前払費用	5,269	9,632	1,121	13,779	1,111	276	12,667
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

土地 仕掛販売用不動産から土地への振替 149,950千円
建設仮勘定 仕掛販売用不動産から建設仮勘定への振替 4,401,881千円

【社債明細表】

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
第1回無担保社債	平成年月日 21.3.10	-	93,000 (14,000)	1.2	なし	平成年月日 28.3.10
第2回無担保社債	21.3.25	-	93,000 (14,000)	1.4	なし	28.3.25
合計	-	-	186,000 (28,000)	-	-	-

(注) 1.()内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 決算日後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)
28,000	28,000	28,000	28,000	28,000

【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	4,057,488	6,806,500	1.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,800,000	33,332	1.8	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	481,668	1.8	平成23年～ 平成25年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
其他有利子負債	-	-	-	-
計	6,857,488	7,321,500	-	-

(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	448,332	33,336	-	-

【引当金明細表】

該当事項はありません。

(2)【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	512
預金	
当座預金	117,525
普通預金	669,025
別段預金	626
小計	787,177
合計	787,689

b 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社パースト24	384
合計	384

(ロ) 滞留期間別内訳

期日別	金額(千円)
1ヶ月以内	384
2ヶ月以内	-
3ヶ月以内	-
4ヶ月以内	-
5ヶ月以内	-
5ヶ月超	-
合計	384

c 販売用不動産

品目	所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)	構成比 (%)
マンション	山形県山形市他	-	723,650	46.3
土地	宮城県仙台市他	24,671.54	839,083	53.7
合計	-	24,671.54	1,562,734	100.0

d 仕掛販売用不動産

品目	所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地	神奈川県横須賀市他	31,660.65	2,196,890	87.7
マンション	静岡県熱海市	-	308,849	12.3
合計	-	31,660.65	2,505,740	100.0

流動負債

a 支払手形

相手先	金額(千円)
山形建設株式会社	319,410
合計	319,410

期日別	金額(千円)
平成22年4月	319,410
合計	319,410

b 工事未払金

相手先	金額(千円)
横須賀市役所	17,202
広島県税事務所	7,369
その他	10,425
合計	34,997

c 短期借入金

借入先	金額(千円)
イー・リサーチ株式会社	2,800,000
株式会社りそな銀行	1,036,500
コミットメントライン(注)	900,000
株式会社十六銀行	500,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	470,000
株式会社大垣共立銀行	100,000
合計	5,806,500

(注) コミットメントラインの貸出人は、株式会社十六銀行ほか4行によるものであります。

d 関係会社短期借入金

借入先	金額(千円)
株式会社ゲオ	1,000,000
合計	1,000,000

(3)【その他】

当事業年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年3月1日 至平成21年5月31日	第2四半期 自平成21年6月1日 至平成21年8月31日	第3四半期 自平成21年9月1日 至平成21年11月30日	第4四半期 自平成21年12月1日 至平成22年2月28日
売上高(千円)	2,733,446	1,453,756	377,268	566,011
税引前四半期純利益 金額又は税引前四半 期純損失金額 ()(千円)	191,949	119,835	56,198	96,345
四半期純利益金額又 は四半期純損失金額 ()(千円)	114,031	70,956	33,576	57,327
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)	75.12	47.02	22.40	38.54

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	8月31日 2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所 買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 http://www.geoestate.co.jp/ ただし、やむを得ない事由により電子公告することができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求権付株式の取得を請求する権利、ならびに募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

第37期（自平成20年3月1日 至平成21年2月28日） 平成21年5月28日東海財務局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書

第38期第1四半期（自平成21年3月1日 至平成21年5月31日） 平成21年7月15日東海財務局長に提出

第38期第2四半期（自平成21年6月1日 至平成21年8月31日） 平成21年10月15日東海財務局長に提出

第38期第3四半期（自平成21年9月1日 至平成21年11月30日） 平成22年1月14日東海財務局長に提出

(3) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成21年5月28日 至平成21年5月31日） 平成21年6月17日東海財務局長に提出

報告期間（自平成21年6月1日 至平成21年6月30日） 平成21年7月2日東海財務局長に提出

報告期間（自平成21年7月1日 至平成21年7月31日） 平成21年8月4日東海財務局長に提出

報告期間（自平成21年10月1日 至平成21年10月31日） 平成21年11月10日東海財務局長に提出

報告期間（自平成22年1月1日 至平成22年1月31日） 平成22年2月4日東海財務局長に提出

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21年5月28日

株式会社ゲオエステート
取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 杉田 純
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 林 寛尚

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ゲオエステートの平成20年3月1日から平成21年2月28日までの第37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、株式会社ゲオエステートの平成21年2月28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。

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及び内部統制監査報告書

平成22年5月27日

株式会社ゲオエステート
取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 業務執行社員	公認会計士	杉田 純
業務執行社員	公認会計士	林 寛尚

< 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ゲオエステートの平成21年3月1日から平成22年2月28日までの第38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、株式会社ゲオエステートの平成22年2月28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

重要な会計方針に係る事項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」を適用している。

< 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、株式会社ゲオエステートの平成22年2月28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、株式会社ゲオエステートが平成22年2月28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X B R Lデータ自体は含まれていません。