



## 平成22年3月期 決算短信(非連結)

平成22年5月13日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 グローベルス  
コード番号 3528 URL <http://www.gro-bels.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役  
定時株主総会開催予定日 平成22年6月25日  
配当支払開始予定日 —

(氏名) 久永 真一  
(氏名) 牛川 好明  
TEL 03-3470-8411  
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月28日

(百万円未満切捨て)

### 1. 22年3月期の業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

#### (1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	14,812	24.1	△715	—	△848	—	△724	—
21年3月期	11,937	△15.7	△4,069	—	△4,296	—	△5,768	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年3月期	△12.46	—	△19.3	△6.1	△4.8
21年3月期	△99.22	—	△80.5	△17.4	△34.1

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 ー百万円 21年3月期 ー百万円

#### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	9,552	3,386	35.5	58.25
21年3月期	18,405	4,108	22.3	70.67

(参考) 自己資本 22年3月期 3,386百万円 21年3月期 4,108百万円

#### (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年3月期	3,595	187	△5,030	922
21年3月期	3,121	163	△7,030	2,169

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00	0	—	—
22年3月期	—	—	—	0.00	0.00	0	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	0.00	0.00		—	

### 3. 23年3月期の業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	5,700	△17.9	100	—	50	—	50	—	0.86
通期	9,700	△34.5	300	—	200	—	200	—	3.44

#### 4. その他

##### (1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

##### (2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)      22年3月期 59,000,000株      21年3月期 59,000,000株
- ② 期末自己株式数      22年3月期 864,221株      21年3月期 863,770株

(注) 1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、30ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### **※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項**

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる場合があります。業績予想の前提と異なる仮定および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1.経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

## ①当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、一部で回復の傾向が見られるものの、消費者物価が下落に転じたこと等から国内総生産の名目成長率は急速に減少し、失業率は高水準で推移する等、個人消費を支える雇用や所得環境は厳しい状況が続きました。

首都圏分譲マンション市場におきましては、在庫調整が進み、販売状況は一部回復の兆しが見えてきたものの、前年度と比較して新規着工戸数は半減し、新規発売戸数も前年度を下回る等、依然として先行き不透明な状況で推移いたしました。

このような事業環境のもと、販売力の強化とお客さまのニーズに合った商品の提供により、当事業年度における売上高は148億12百万円（前年同期は119億37百万円）と増加いたしました。一方、利益率の低い商品の引渡しが続いたため、営業損失は7億15百万円（前年同期は40億69百万円の営業損失）、経常損失は8億48百万円（前年同期は42億96百万円の経常損失）、当期純損失は7億24百万円（前年同期は57億68百万円の当期純損失）となりました。

しかしながら、損失額は、多額の評価損計上および繰延税金資産の取崩しを行なった前年同期と比較して大幅に改善し、期首計画に対しても計画を上回り、損失額を縮減いたしました。

部門別売上高は、次のとおりであります。

## 部門別売上高

区 分	前事業年度 平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで		当事業年度 平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで	
	金 額	構成比	金 額	構成比
	千円	%	千円	%
不動産販売	11,846,953	99.2	14,737,224	99.5
不動産賃貸	90,299	0.8	75,650	0.5
合 計	11,937,253	100.0	14,812,875	100.0

## (不動産販売部門)

主力のマンション分譲事業におきましては、当事業年度は、「グローバル ザ・フォート シティパークス」（全114戸）をはじめ、「グローバルマンション」5棟263戸（前年同期は6棟441戸）を竣工いたしました。マンション契約高は433戸、151億88百万円（前年同期は394戸、122億27百万円）、当事業年度末における契約済未引渡残高は94戸、28億19百万円（前年同期は51戸、15億99百万円）と増加いたしました。

これらの結果、当事業年度の不動産販売部門における売上高は、マンション分譲の売上高139億68百万円（前年同期は113億78百万円）および土地建物の売上高7億57百万円（前年同期は4億45百万円）に不動産販売関連の手数料収入10百万円（前年同期は23百万円）を加えて147億37百万円（前年同期は118億46百万円）となりました。

（不動産賃貸部門）

不動産賃貸事業におきましては、主力のマンション分譲事業への経営資源の集中を図るため、継続して賃貸マンションの適時売却を進めてまいりました。その結果、当事業年度の賃貸収入は75百万円（前年同期は90百万円）となりました。

②次期の見通し

次期事業年度におけるわが国経済は、外需が堅調に推移するとともに、内需についても個人消費を促す経済対策等により全体として持ち直しの傾向が続くものと思われませんが、依然として雇用情勢や所得環境は厳しい状況が続いており、回復のペースは緩やかなものになると考えられます。

当不動産業界におきましても、首都圏分譲マンション市場では、価格調整の進展や政策効果により契約率が順調に推移する等の明るい兆しが見えているものの、市況の本格的回復にはなお時間を要するものと思われま

す。このような事業環境のもと、当社では引き続き平成21年3月策定の「経営改善基本方針」を強力に押し進めるとともに、周辺事業への新規参入ならびに経営体制の見直しを含む収益力強化策を施すことにより、黒字転換の実現を図ってまいります。

次期事業年度の見通しにつきましては、売上高97億円、営業利益3億円、経常利益2億円、当期純利益2億円を予想しております。

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産の状況

## (ア)資産

## (流動資産)

当事業年度末における流動資産は、前事業年度末に比べ87億15百万円減少して87億12百万円となりました。これは、マンション販売の堅調な推移による販売用不動産等のたな卸資産が73億95百万円減少したこと、ならびに、マンション分譲事業にかかる借入金の返済により現金及び預金が12億47百万円減少したこと等によるものであります。

## (固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前事業年度末に比べ1億37百万円減少して8億39百万円となりました。これは、賃貸マンションの売却等により有形固定資産が1億80百万円減少する一方、差入保証金等の投資その他の資産が41百万円増加したこと等によるものであります。

## (イ)負債

## (流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前事業年度末に比べ79億18百万円減少して53億58百万円となりました。これは、短期借入金が5億5百万円増加したものの、返済等により一年内返済予定の長期借入金が52億91百万円減少したこと、ならびに、新規竣工に伴うマンション工事代金の支払による仕入債務が31億21百万円減少したこと等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は、前事業年度末に比べ2億12百万円減少して8億7百万円となりました。これは、マンション分譲事業における借入金の一年内返済期限の到来による流動負債への振り替え等により長期借入金が2億33百万円減少したこと等によるものであります。

## (ウ)純資産

当事業年度末における純資産は、前事業年度末に比べ7億22百万円減少して33億86百万円となりました。これは、当事業年度において7億24百万円の純損失を計上したこと等によるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況

(単位 千円)

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金 同等物期末残高
当事業年度	3,595,873	187,401	△5,030,669	922,406
前事業年度	3,121,659	163,870	△7,030,710	2,169,800
増減額	474,213	23,531	2,000,040	△1,247,394

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、前事業年度に比べ、12億47百万円減少し、9億22百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## (ア)営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金の増加は、35億95百万円（前事業年度は31億21百万円の増加）となりました。これは、仕入債務の減少や税引前当期純損失等の減少要因があったものの、マンション販売の堅調な推移によりたな卸資産が大幅に減少したこと等によるものであります。

## (イ)投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金の増加は、1億87百万円（前事業年度は1億63百万円の増加）となりました。これは、賃貸マンションの売却等によるものであります。

## (ウ)財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金の減少は、50億30百万円（前事業年度は70億30百万円の減少）となりました。これは、新規物件にかかる事業資金の借入に対し、既存の開発・仕掛物件の竣工に伴う事業資金の返済が上回ったこと等によるものであります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	第105期 平成18年3月期	第106期 平成19年3月期	第107期 平成20年3月期	第108期 平成21年3月期	第109期 平成22年3月期
自己資本比率(%)	37.2	34.2	33.1	22.3	35.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	57.1	32.9	20.3	3.8	12.2
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(%)	—	—	—	302.4	122.9
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	—	—	—	12.9	22.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注2) キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

(注3) 有利子負債は、貸借対照表上に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、平成20年3月期以降、5年間における配当性向を50%以上とし、毎年配当を実施する方針を採用のうえ、株主重視の経営を実現することを目指しております。

しかしながら、当事業年度におきましては、前記のとおり損失計上のやむなきに至り無配とさせていただきます。

また、次期事業年度につきましては、首都圏分譲マンション市場をとりまく事業環境に明るい兆しが見えるものの、用地仕入資金に対する金融機関の融資姿勢は引き続き厳しい状況が続いております。当社では、マンション事業用地の仕入も再開し、販売も堅調に進捗しておりますが、将来に向けた用地仕入の更なる資金確保や、黒字転換の実現に資するため、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

#### (4) 事業等のリスク

当社の経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性のある事項のうち、当事業年度末現在で重要と思われる事項を記載しております。そのため、今後の経済状況および経営状況によっては、現在重要なリスク要因ではないと判断される事項が相対的に重要度を増すことや、想定していない新たなリスク要因が発生する可能性があります。

また、将来に関する記載は、当事業年度末現在において当社が判断したものであり、今後の経済状況および経営状況によっては、異なる状況となる可能性があります。当社は、これらの発生するおそれのあるリスクを識別・評価し、管理することにより、最適なリスク管理体制の構築に取り組んでまいります。

##### ①不動産市場リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、地価動向や建築コスト動向および競合他社の供給動向・価格動向の影響を受けやすく、また、景気停滞やそれに伴う企業収益および個人消費の悪化、金利上昇、不動産関連税制の変更など経済情勢の変化があった場合には、住宅購入顧客の購買意欲の減退や商品・保有資産の価値が減少する可能性があります。これらは当社の業績に影響を与える可能性があります。

##### ②資金調達リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業の事業資金（プロジェクト資金）は、主に金融機関からの借入により調達しているため、借入当初想定した事業期間が長期化する場合、借入金に係る返済期日の延長が必要となります。状況に著しい変化が生じ、返済期日の延長が困難となる場合、資金繰りに影響を与え、他プロジェクトに係る工期の変更、その他資産処分等、事業計画の変更を余儀なくされる可能性があります。また、借入金につきましては、銀行の金利水準が想定を上回って大幅に変動した場合にも、当社の業績に影響を与える可能性があります。

##### ③取引先の信用リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、施工会社との間で工事請負契約を締結して建物の建設工事を行っており、建設会社が信用不安に陥った場合には、工期延期等の問題が発生し、当社の業績に影響を与える可能性があります。

##### ④事業リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、開発用地の調査・取得から商品設計、建築、販売活動を経て売上代金の回収にいたるまで、長期間にわたるプロジェクトであり、かつ建築確認等の開発に必要な許認可の取得や近隣にお住まいの方々へのご説明をはじめ様々な手続きを必要とするため、以下に記載するリスク要因が想定され、当社の業績に影響を与える可能性があります。

###### (ア)近隣住民との紛争

マンションの開発に際しては、建築基準法、都市計画法その他関係する法令および行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加えて、周辺地域の暮らしや景観との調和、自然環境の保護などに十分配慮し、近隣にお住まいの方々のご意見、ご要望を反映することに努めております。

しかしながら、近隣にお住まいの方々との協議の結果によっては、開発に必要な許認可を取得している場合においても、当初の開発・販売計画に変更が生じることも想定され、その場合、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(イ)地中障害、土壌汚染等の発生

用地の取得にあたっては、あらかじめ対象用地の地中埋設物や、生活環境にふさわしくない化学物質等の汚染の有無について可能な範囲で調査を実施しております。

また、用地の売買契約締結においては、当該リスクを排除するために売主に瑕疵担保責任を負担させる等、事業上のリスク回避に努めております。

しかしながら、予想外の損害が発生する場合や、発生した場合に売主の損害賠償責任の負担能力が欠落する等により、当初の開発計画の工程遅延、コストの増加等、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(ウ)瑕疵等の発生

マンションの建築工事については、当社の基準により十分な建築技術を有する施工会社に発注を行うとともに、国の定める第三者機関による「住宅性能評価書」を取得する等、分譲するマンションの品質や安全の確保に十分な対応を行っております。

しかしながら、設計・施工不良等の瑕疵を起因とした不測の事態が発生し、当社の責任が問われた場合、補修工事や補償費等の負担が発生し、その内容や負担規模によっては、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(エ)不動産関連法制の変更

将来において、建築基準法、都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加等により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑤新規事業参入リスク

当社はマンション分譲事業を主力としておりますが、今後の事業展開といたしましては、周辺事業への新規参入ならびに経営体制の見直しを含む収益力強化策を検討しております。

参入する際には収益性等を十分に検討したうえで事業展開いたしますが、想定外の事象が生じた場合、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑥法務リスク

当社は、マンション購入顧客ならびに購入検討顧客の多くの個人情報を保有しております。個人情報の保護に関する法律にしたがって個人情報の取扱に関するルールを設ける等、態勢の整備に取り組んでおりますが、不測の事態が発生した場合、当社の信用失墜による売上の減少、損害賠償の発生等、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑦システムリスク

コンピュータシステムについては、データのバックアップ確保等の安全対策を講じておりますが、不測のトラブルにより、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社の業務処理、営業活動に大きな影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

⑧災害リスク

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

記載すべき事項はありません。



2. 企業集団の状況

企業集団を構成する関係会社はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は「すべてはお客様の夢と感動のために」の経営理念に則り、お客様の望まれる最高・最良の生活舞台を提供し続けることを当社の存在意義とし、徹底した「お客様第一主義」の実践、「好企画・高品質」の「グローバルマンション」の提供を通じて社会に貢献するとともに、企業価値の最大化を図っております。

(2) 目標とする経営指標

当社では、高収益体質の確立を目指して売上高営業利益率を、また、自己資本の運用効率を高めるべく利益を重視し、ROE（自己資本利益率）を経営指標として採用しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、主力のマンション分譲事業において事業基盤を堅実に固めつつ、経済情勢の変化に柔軟に対応し、すみやかな業績回復ならびに事業の伸展を目指すとともに、併せて社会に貢献し、企業価値の最大化を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

前事業年度に続き、当事業年度においても損失を計上することとなったため、次期事業年度の黒字転換および早期業績回復を目的として、周辺事業への新規参入ならびに経営体制の見直しを図ってまいります。

## 4. 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,169,800	922,406
売掛金	13,286	8,966
有価証券	※1 9,972	—
販売用不動産	※1 6,324,768	※1 2,106,493
仕掛販売用不動産	※1 7,985,246	※1 4,921,909
開発用不動産	※1 500,844	※1 386,540
前渡金	—	109,875
前払費用	86,904	130,983
繰延税金資産	—	98,200
未収入金	308,929	—
その他	39,425	30,277
貸倒引当金	△11,130	△2,826
流動資産合計	17,428,048	8,712,825
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,164,498	913,713
減価償却累計額	△625,713	△490,793
建物（純額）	538,785	※1 422,919
工具、器具及び備品	2,727	3,046
減価償却累計額	△2,270	△2,194
工具、器具及び備品（純額）	457	※1 851
土地	357,911	※1 288,375
リース資産	—	4,680
減価償却累計額	—	△390
リース資産（純額）	—	4,290
有形固定資産合計	897,154	716,437
無形固定資産		
ソフトウェア	—	1,187
その他	76	76
無形固定資産合計	76	1,264
投資その他の資産		
投資有価証券	6,046	※1 9,771
出資金	1,000	1,000
従業員に対する長期貸付金	3,238	2,296
長期前払費用	25	—
繰延税金資産	—	17,800
差入保証金	※1 31,000	※1 51,000
その他	45,057	44,077
貸倒引当金	△5,770	△3,658
投資その他の資産合計	80,595	122,287
固定資産合計	977,827	839,988
資産合計	18,405,875	9,552,814

（単位：千円）

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	3,522,906	578,390
買掛金	—	30,321
工事未払金	736,275	529,407
短期借入金	—	※1 505,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 8,581,484	※1 3,289,983
リース債務	10,003	11,563
未払金	6,276	69,799
未払費用	79,685	58,465
未払法人税等	10,418	12,090
前受金	83,191	195,950
預り金	136,103	65,890
賞与引当金	11,835	11,617
その他	98,645	—
流動負債合計	13,276,826	5,358,478
固定負債		
長期借入金	※1 858,000	※1 625,000
リース債務	30,272	22,999
退職給付引当金	48,515	69,286
役員退職慰労引当金	59,438	69,866
長期預り保証金	15,004	13,704
その他	9,165	6,845
固定負債合計	1,020,395	807,701
負債合計	14,297,222	6,166,180
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,000,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	6,987,456	6,987,456
資本剰余金合計	6,987,456	6,987,456
利益剰余金		
利益準備金	70,424	70,424
その他利益剰余金		
別途積立金	1,100,000	1,100,000
繰越利益剰余金	△4,955,329	△5,679,500
利益剰余金合計	△3,784,904	△4,509,075
自己株式	△91,733	△91,740
株主資本合計	4,110,818	3,386,640
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2,164	△6
評価・換算差額等合計	△2,164	△6
純資産合計	4,108,653	3,386,633
負債純資産合計	18,405,875	9,552,814

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高		
不動産事業売上高	11,846,953	14,737,224
不動産賃貸収入	90,299	75,650
売上高合計	11,937,253	14,812,875
売上原価		
不動産事業売上原価	※1 14,261,192	※1 14,043,964
不動産賃貸原価	55,151	43,701
売上原価合計	14,316,344	14,087,666
売上総利益又は売上総損失（△）	△2,379,091	725,208
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	414,009	369,910
賃借料	84,837	71,757
支払手数料	271,968	185,417
役員報酬	83,450	71,880
給料及び賃金	410,047	339,149
賞与引当金繰入額	9,094	35,630
退職給付費用	6,136	17,395
役員退職慰労引当金繰入額	12,493	10,428
減価償却費	5,777	629
その他	392,229	338,076
販売費及び一般管理費合計	1,690,044	1,440,275
営業損失（△）	△4,069,135	△715,066
営業外収益		
受取利息	248	651
受取配当金	52	43
違約金収入	9,045	8,885
受取事務手数料	11,200	14,750
販売費用戻り高	875	3,215
株式売買利益返還金	24,541	—
不動産取得税還付金	—	9,059
役員退職慰労引当金戻入額	4,500	—
雑収入	2,436	5,463
営業外収益合計	52,898	42,068
営業外費用		
支払利息	253,977	161,606
雑損失	20,995	13,870
貸倒引当金繰入額	5,669	—
営業外費用合計	280,642	175,477
経常損失（△）	△4,296,879	△848,475

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
特別利益		
固定資産売却益	※2 56,087	※2 25,312
貸倒引当金戻入額	—	10,416
補償損失負担金戻入益	13,637	—
特別利益合計	69,725	35,729
特別損失		
固定資産売却損	※3 30,971	※3 15,688
減損損失	※4 79,084	※4 6,771
投資有価証券売却損	—	1,164
投資有価証券評価損	164	—
特別損失合計	110,221	23,624
税引前当期純損失（△）	△4,337,374	△836,370
法人税、住民税及び事業税	3,800	3,800
法人税等調整額	1,427,000	△116,000
法人税等合計	1,430,800	△112,200
当期純損失（△）	△5,768,174	△724,170

## (3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	1,000,000	1,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,000,000	1,000,000
資本剰余金		
その他資本剰余金		
前期末残高	6,987,456	6,987,456
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	6,987,456	6,987,456
資本剰余金合計		
前期末残高	6,987,456	6,987,456
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	6,987,456	6,987,456
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	35,542	70,424
当期変動額		
利益準備金の積立	34,882	—
当期変動額合計	34,882	—
当期末残高	70,424	70,424
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	2,100,000	1,100,000
当期変動額		
別途積立金の取崩	△1,000,000	—
当期変動額合計	△1,000,000	—
当期末残高	1,100,000	1,100,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	196,553	△4,955,329
当期変動額		
剰余金の配当	△348,825	—
利益準備金の積立	△34,882	—
別途積立金の取崩	1,000,000	—
当期純損失(△)	△5,768,174	△724,170
当期変動額合計	△5,151,883	△724,170
当期末残高	△4,955,329	△5,679,500
利益剰余金合計		
前期末残高	2,332,095	△3,784,904

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
当期変動額		
利益準備金の積立	—	—
別途積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△348,825	—
当期純損失（△）	△5,768,174	△724,170
当期変動額合計	△6,117,000	△724,170
当期末残高	△3,784,904	△4,509,075
自己株式		
前期末残高	△91,605	△91,733
当期変動額		
自己株式の取得	△128	△6
当期変動額合計	△128	△6
当期末残高	△91,733	△91,740
株主資本合計		
前期末残高	10,227,947	4,110,818
当期変動額		
剰余金の配当	△348,825	—
当期純損失（△）	△5,768,174	△724,170
自己株式の取得	△128	△6
当期変動額合計	△6,117,129	△724,177
当期末残高	4,110,818	3,386,640
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	2,511	△2,164
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,676	2,158
当期変動額合計	△4,676	2,158
当期末残高	△2,164	△6
評価・換算差額等合計		
前期末残高	2,511	△2,164
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,676	2,158
当期変動額合計	△4,676	2,158
当期末残高	△2,164	△6
純資産合計		
前期末残高	10,230,459	4,108,653
当期変動額		
剰余金の配当	△348,825	—
当期純損失（△）	△5,768,174	△724,170
自己株式の取得	△128	△6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,676	2,158
当期変動額合計	△6,121,805	△722,019
当期末残高	4,108,653	3,386,633

## (4) 【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4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純損失 (△)	△4,337,374	△836,370
減価償却費	16,275	9,284
減損損失	79,084	6,771
補償損失負担金戻入益	△13,637	—
有価証券売却損益 (△は益)	—	1,164
投資有価証券評価損益 (△は益)	164	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	11,296	△10,462
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,525	△218
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	8,562	20,771
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,393	10,428
受取利息及び受取配当金	△300	△695
支払利息	253,977	161,606
固定資産売却損益 (△は益)	△25,115	△9,624
売上債権の増減額 (△は増加)	6,474	4,365
前受金の増減額 (△は減少)	31,305	112,759
たな卸資産の増減額 (△は増加)	7,203,860	7,286,041
仕入債務の増減額 (△は減少)	164,524	△3,121,063
前払費用の増減額 (△は増加)	29,419	△48,377
未収入金の増減額 (△は増加)	△122,320	305,112
リース資産減損勘定取崩額	△1,538	△2,320
その他	58,158	△133,135
小計	3,367,732	3,756,036
利息及び配当金の受取額	245	628
利息の支払額	△242,518	△156,991
法人税等の支払額	△3,800	△3,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,121,659	3,595,873
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△245	△920
有形固定資産の売却による収入	171,035	179,948
無形固定資産の取得による支出	△6,451	△1,250
有価証券の償還による収入	—	10,000
投資有価証券の取得による支出	—	△9,701
投資有価証券の売却による収入	—	7,000
貸付けによる支出	△2,500	△2,950
貸付金の回収による収入	2,032	5,274
投資活動によるキャッシュ・フロー	163,870	187,401



（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31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	—	965,000
短期借入金の返済による支出	—	△460,000
長期借入れによる収入	651,000	625,000
長期借入金の返済による支出	△7,323,015	△6,149,500
自己株式の取得による支出	△128	△6
リース債務の返済による支出	△9,740	△10,393
配当金の支払額	△348,825	△768
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,030,710	△5,030,669
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,745,179	△1,247,394
現金及び現金同等物の期首残高	5,914,980	2,169,800
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,169,800	※1 922,406

## (5) 【継続企業の前提に関する注記】

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>当社は、不動産市況悪化を反映し、たな卸不動産の評価損31億95百万円を計上したことなどにより、当期において40億69百万円の営業損失を計上いたしました。加えて、繰延税金資産について、その全額であります14億27百万円を取り崩していることなどにより、当期における純損失は57億68百万円となりました。</p> <p>また、当社は分譲マンションプロジェクト資金のうち土地取得資金を金融機関からの借入金で調達しておりますところ、当初のプロジェクト計画に対して事業期間が長期化しているプロジェクトに係る借入金について、金融機関に対して借入当初の返済期日の延長を要請しております。これらの借入金のうち、現在までに返済期日の延長が必要な7件、53億16百万円（条件変更時点の残高の合計額、一部返済完了額を含む。）の全てのプロジェクト資金について取引金融機関の協力を得て、販売スケジュールに見合った返済期日の延長等、プロジェクト進行に必要な条件変更に応じていただいております。返済期日が到来した借入金（金融機関に延長申請が承認された借入金および延長申請を行っていない借入金）については、全て返済期日までの返済を完了しておりますが、現行の借入契約上の返済期日が平成21年5月末日以降に到来する借入金につきましては、金融機関に返済期日の延長を要請中であります。</p> <p>当該状況により、当社は継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社は、当該状況を解消するために、以下のとおり「経営改善基本方針」を策定し取り組んでおります。</p> <p>(1) 販売部門へ人的資源を優先的に配置するなど、販売力の強化により販売用不動産の早期資金化に取り組むとともに、有利子負債を圧縮することにより財務基盤を強化いたします。</p> <p>(2) 地域の需要動向を見極めたうえで着工計画を見直し、立地の特性を生かした物件の開発を進めます。</p> <p>(3) 全体人件費、広告宣伝費、および本社事務所の縮小を含め物件費を圧縮することにより収益力を改善いたします。</p> <p>(4) 借入金の返済期日延長については、市況の実態に照らし、より実現可能性の高いものに見直した販売スケジュールを各金融機関に提示したうえで、販売スケジュールに見合った返済期日の延長を要請し、各金融機関の合意を得て、見直し後の返済条件に従って支払いを行います。</p> <p>これらの施策を実行した結果、当事業年度末までに契約実績は着実に増加しており、営業キャッシュ・フローは31億21百万円のプラスに好転し、有利子負債は94億39百万円（前年同期は161億11百万円）に減少、さらに、昨年11月以降、役員報酬を減額することによる経費節減等の成果を達成しております。また、本年4月以降の従業員の給与体系の大幅な見直しによる人件費節減、本社</p>	<p>—————</p>

事務所の一部に係る賃貸借契約解約手続きを実施するなど、「経営改善基本方針」に則り、諸施策を着実に実行に移しておりますことから、上記の施策を継続的に実行することにより、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消できるものと判断しております。

しかし、現在の経済情勢から判断いたしますと、直ちに業績回復を実現すること、ならびに、借入金に係る返済期日の延長について、現時点において必要とする将来の期限延長手続きの全てを完了することは困難であるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の不確実性の影響を財務諸表には反映しておりません。

## (6) 【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく 時価法(評価差額は全部純資産 直入法により処理し、売却原価 は移動平均法により算定)	(1) 満期保有目的の債券 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産、仕掛販売用不動産及び 開発用不動産 個別法による原価法(貸借対照表 価額は収益性の低下に基づく簿価切 下げの方法により算定)	販売用不動産、仕掛販売用不動産及び 開発用不動産 同左
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。 但し、賃貸用建物は定額法 によっております。 なお、建物については、平 成10年度の税制改正により耐 用年数の短縮が行われており ますが、改正前の耐用年数を 継続して適用しております。 主な耐用年数は以下のとお りであります。 建物 3～60年 工具、器具 及び備品 5～20年 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） ソフトウェア（自社利用 分）については、社内におけ る利用可能期間（5年）に基 づく定額法を採用しておりま す。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナン ス・リース取引に係るリース 資産 リース期間を耐用年数と し、残存価額をゼロとする定 額法によっております。 なお、リース取引物件の所 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・リース取引のうち、リース 取引開始日が企業会計基準 第13号「リース取引に関する 会計基準」の適用初年度開始 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	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 (2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左 (3) リース資産 同左

	ります。	
4 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 金銭債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率による計算額を計上し、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員への退職給付に備えるため、当期末における簡便法による退職給付債務の額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員への退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
5 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金からなっております。	同左
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理方法 税抜きの会計処理を行っております。</p> <p>また、たな卸資産等に係る控除対象外消費税等は、当期の負担すべき期間費用として処理しております。</p>	消費税等の会計処理方法 同左

## (7) 【重要な会計方針の変更】

## 【会計処理の変更】

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））および「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引会計基準の改正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によっております。</p> <p>この変更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4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
—————	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において区分掲記しておりました「未収入金」（当事業年度3,817千円）は、金額が僅少となったため、当事業年度においては流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>

## (8) 【財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)																										
<p>※1 下記の資産は、1年内返済予定の長期借入金8,581,484千円および長期借入金858,000千円の担保に供しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,202,424</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,985,246</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">500,844</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,688,515</td> </tr> </table> <p>なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、差入保証金30,000千円を担保に供しております。また、上記のほか、営業保証供託金として有価証券9,972千円を差し入れております。</p>		千円	販売用不動産	1,202,424	仕掛販売用不動産	7,985,246	開発用不動産	500,844	計	9,688,515	<p>※1 下記の資産は、短期借入金505,000千円、1年内返済予定の長期借入金3,289,983千円および長期借入金625,000千円の担保に供しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">843,553</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,147,833</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">386,540</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">416,942</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">108</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">286,027</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,081,004</td> </tr> </table> <p>なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、差入保証金50,000千円を担保に供しております。また、上記のほか、営業保証供託金として投資有価証券9,731千円を差し入れております。</p>		千円	販売用不動産	843,553	仕掛販売用不動産	4,147,833	開発用不動産	386,540	建物	416,942	工具、器具及び備品	108	土地	286,027	計	6,081,004
	千円																										
販売用不動産	1,202,424																										
仕掛販売用不動産	7,985,246																										
開発用不動産	500,844																										
計	9,688,515																										
	千円																										
販売用不動産	843,553																										
仕掛販売用不動産	4,147,833																										
開発用不動産	386,540																										
建物	416,942																										
工具、器具及び備品	108																										
土地	286,027																										
計	6,081,004																										
<p>2 保証債務</p> <p>一般顧客(100名)の住宅購入民間ローン債務につき、融資元金融機関の債権保全抵当権設定登記完了までの期間、当社が融資元金融機関に負う連帯保証債務</p> <p style="text-align: right;">2,421,200千円</p>	<p>2 保証債務</p> <p>一般顧客(41名)の住宅購入民間ローン債務につき、融資元金融機関の債権保全抵当権設定登記完了までの期間、当社が融資元金融機関に負う連帯保証債務</p> <p style="text-align: right;">1,089,851千円</p>																										

## （損益計算書関係）

前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）		当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31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 不動産事業売上原価 3,195,129千円		※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 不動産事業売上原価 388,502千円															
※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 千円 <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>19,458</td></tr> <tr><td>土地</td><td>36,628</td></tr> <tr><td>計</td><td>56,087</td></tr> </table>		建物	19,458	土地	36,628	計	56,087	※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 千円 <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>4,105</td></tr> <tr><td>土地</td><td>21,207</td></tr> <tr><td>計</td><td>25,312</td></tr> </table>		建物	4,105	土地	21,207	計	25,312		
建物	19,458																
土地	36,628																
計	56,087																
建物	4,105																
土地	21,207																
計	25,312																
※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 千円 <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>25,477</td></tr> <tr><td>土地</td><td>5,494</td></tr> <tr><td>計</td><td>30,971</td></tr> </table>		建物	25,477	土地	5,494	計	30,971	※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 千円 <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>12,758</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>13</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,917</td></tr> <tr><td>計</td><td>15,688</td></tr> </table>		建物	12,758	工具、器具及び備品	13	土地	2,917	計	15,688
建物	25,477																
土地	5,494																
計	30,971																
建物	12,758																
工具、器具及び備品	13																
土地	2,917																
計	15,688																
※4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しております。		※4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しております。															
用途	場所	種類	減損損失 (千円)														
賃貸 マンション	神奈川県 横浜市	建物	209														
		土地	1,055														
	兵庫県 川西市	建物	3,173														
		工具、器具 及び備品	12														
		土地	2,319														
本社設備等	東京都 渋谷区	建物	5,533														
		工具、器具 及び備品	560														
		リース資産	55,981														
		ソフトウェア	5,983														
		電話加入権	4,255														
合計			79,084														
用途	場所	種類	減損損失 (千円)														
賃貸 マンション	神奈川県 横浜市	建物	459														
		土地	333														
	兵庫県 川西市	建物	2,902														
		工具、器具 及び備品	3														
		土地	2,328														
	埼玉県 さいたま市	建物	458														
		土地	284														
合計			6,771														
賃貸マンションについては、個別物件単位でグルーピングしております。当該資産については、売却予定となったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、6,771千円を減損損失として特別損失に計上しております。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、契約予定額または近隣売買事例を合理的に補正して算定した価額等を使用しております。																	
本社設備等については、通期で営業損失を計上し、翌事業年度においても営業損失を計上する見込みであること等から、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、72,314千円を減損損失として特別損失に計上しております。回収可能価額は、主に使用価値により算定しており、その使用価値はゼロと評価しております。																	



（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	59,000,000	—	—	59,000,000

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	862,360	1,410	—	863,770

（変動事由の概要）

増加数の主な内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 1,410株

## 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6月25日 定時株主総会	普通株式	348,825	6.00	平成20年3月31日	平成20年6月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの  
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	59,000,000	—	—	59,000,000

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	863,770	451	—	864,221

（変動事由の概要）

増加数の主な内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 451株

## 3 配当に関する事項

該当事項はありません。

（キャッシュ・フロー計算書関係）

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31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 (平成21年3月31日) 千円	※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 (平成22年3月31日) 千円
現金及び預金勘定 <u>2,169,800</u>	現金及び預金勘定 <u>922,406</u>
現金及び現金同等物 <u>2,169,800</u>	現金及び現金同等物 <u>922,406</u>

## （リース取引関係）

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																																																																																												
<p>リース取引に関する会計基準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</p> <p>当社は、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(借主側)</p> <p>① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">車両運搬具 (千円)</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">工具、器具 及び備品 (千円)</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">ソフト ウェア (千円)</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">4,536</td> <td style="text-align: right;">6,660</td> <td style="text-align: right;">11,604</td> <td style="text-align: right;">22,800</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">4,158</td> <td style="text-align: right;">6,660</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> <td style="text-align: right;">12,095</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">378</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">10,326</td> <td style="text-align: right;">10,704</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産および無形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額及びリース資産減損勘定期末残高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2,320</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> <td style="text-align: right;">6,845</td> <td style="text-align: right;">〃</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">9,165</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>リース資産減損勘定期末残高 9,165 千円</p> <p>③ 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: right;">3,971</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1,538</td> <td style="text-align: right;">〃</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2,433</td> <td style="text-align: right;">〃</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td></td> <td style="text-align: right;">10,704</td> <td style="text-align: right;">〃</td> </tr> </tbody> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。</p>		車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	ソフト ウェア (千円)	合計 (千円)	取得価額相当額	4,536	6,660	11,604	22,800	減価償却累計額相当額	4,158	6,660	1,277	12,095	減損損失累計額相当額	378	—	10,326	10,704	期末残高相当額	—	—	—	—					未経過リース料期末残高相当額				1年以内		2,320	千円	1年超		6,845	〃	合計		9,165	千円	支払リース料		3,971	千円	リース資産減損勘定の取崩額		1,538	〃	減価償却費相当額		2,433	〃	減損損失		10,704	〃	<p>リース取引に関する会計基準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</p> <p>同左</p> <p>(借主側)</p> <p>① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">ソフトウエア (千円)</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">合計 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">11,604</td> <td style="text-align: right;">11,604</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> <td style="text-align: right;">1,277</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">10,326</td> <td style="text-align: right;">10,326</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産および無形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額及びリース資産減損勘定期末残高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未経過リース料期末残高相当額</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2,320</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4,524</td> <td style="text-align: right;">〃</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">6,845</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>リース資産減損勘定期末残高 6,845 千円</p> <p>③ 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: right;">2,320</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2,320</td> <td style="text-align: right;">〃</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2,320</td> <td style="text-align: right;">〃</td> </tr> </tbody> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p>		ソフトウエア (千円)	合計 (千円)	取得価額相当額	11,604	11,604	減価償却累計額相当額	1,277	1,277	減損損失累計額相当額	10,326	10,326	期末残高相当額	—	—					未経過リース料期末残高相当額				1年以内		2,320	千円	1年超		4,524	〃	合計		6,845	千円	支払リース料		2,320	千円	リース資産減損勘定の取崩額		2,320	〃	減価償却費相当額		2,320	〃
	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	ソフト ウェア (千円)	合計 (千円)																																																																																																									
取得価額相当額	4,536	6,660	11,604	22,800																																																																																																									
減価償却累計額相当額	4,158	6,660	1,277	12,095																																																																																																									
減損損失累計額相当額	378	—	10,326	10,704																																																																																																									
期末残高相当額	—	—	—	—																																																																																																									
未経過リース料期末残高相当額																																																																																																													
1年以内		2,320	千円																																																																																																										
1年超		6,845	〃																																																																																																										
合計		9,165	千円																																																																																																										
支払リース料		3,971	千円																																																																																																										
リース資産減損勘定の取崩額		1,538	〃																																																																																																										
減価償却費相当額		2,433	〃																																																																																																										
減損損失		10,704	〃																																																																																																										
	ソフトウエア (千円)	合計 (千円)																																																																																																											
取得価額相当額	11,604	11,604																																																																																																											
減価償却累計額相当額	1,277	1,277																																																																																																											
減損損失累計額相当額	10,326	10,326																																																																																																											
期末残高相当額	—	—																																																																																																											
未経過リース料期末残高相当額																																																																																																													
1年以内		2,320	千円																																																																																																										
1年超		4,524	〃																																																																																																										
合計		6,845	千円																																																																																																										
支払リース料		2,320	千円																																																																																																										
リース資産減損勘定の取崩額		2,320	〃																																																																																																										
減価償却費相当額		2,320	〃																																																																																																										

## （有価証券関係）

前事業年度（平成21年3月31日）

## 1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(時価が貸借対照表計上額を超えるもの)			
国債・地方債等	9,972	9,986	13
合計	9,972	9,986	13

## 2 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ないもの)			
株式	8,210	6,046	△2,164
合計	8,210	6,046	△2,164

(注) 当事業年度において、164千円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

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

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等	9,972	—	—	—
合計	9,972	—	—	—

当事業年度（平成22年3月31日）

## 1 満期保有目的の債券

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(時価が貸借対照表計上額を超えるもの)			
国債・地方債等	9,731	9,783	51
合計	9,731	9,783	51

## 2 その他有価証券

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
(貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの)			
株式	39	46	△6
合計	39	46	△6

## （デリバティブ取引関係）

前事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

当社は、デリバティブ取引を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4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

## （持分法投資損益等）

前事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

当社は関連会社を有しておりませんので、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は関連会社を有しておりませんので、記載を省略しております。

## （関連当事者情報）

前事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

## （税効果会計関係）

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)																																																				
<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">2,891,710</td> </tr> <tr> <td>固定資産減損損失</td> <td style="text-align: right;">1,192,760</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">2,693</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">4,816</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">19,740</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">24,185</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">2,563</td> </tr> <tr> <td>補償損失負担金</td> <td style="text-align: right;">39,764</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">880</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">5,336</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">4,184,451</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△4,184,451</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	繰越欠損金	2,891,710	固定資産減損損失	1,192,760	未払事業税	2,693	賞与引当金	4,816	退職給付引当金	19,740	役員退職慰労引当金	24,185	貸倒引当金	2,563	補償損失負担金	39,764	その他有価証券評価差額金	880	その他	5,336	繰延税金資産小計	4,184,451	評価性引当額	△4,184,451	繰延税金資産合計	—	<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">3,546,958</td> </tr> <tr> <td>固定資産減損損失</td> <td style="text-align: right;">898,134</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">3,373</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">4,726</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">28,192</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">28,428</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">2,585</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">7,204</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">4,519,605</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△4,403,605</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">116,000</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	繰越欠損金	3,546,958	固定資産減損損失	898,134	未払事業税	3,373	賞与引当金	4,726	退職給付引当金	28,192	役員退職慰労引当金	28,428	貸倒引当金	2,585	その他	7,204	繰延税金資産小計	4,519,605	評価性引当額	△4,403,605	繰延税金資産合計	116,000
繰延税金資産	千円																																																				
繰越欠損金	2,891,710																																																				
固定資産減損損失	1,192,760																																																				
未払事業税	2,693																																																				
賞与引当金	4,816																																																				
退職給付引当金	19,740																																																				
役員退職慰労引当金	24,185																																																				
貸倒引当金	2,563																																																				
補償損失負担金	39,764																																																				
その他有価証券評価差額金	880																																																				
その他	5,336																																																				
繰延税金資産小計	4,184,451																																																				
評価性引当額	△4,184,451																																																				
繰延税金資産合計	—																																																				
繰延税金資産	千円																																																				
繰越欠損金	3,546,958																																																				
固定資産減損損失	898,134																																																				
未払事業税	3,373																																																				
賞与引当金	4,726																																																				
退職給付引当金	28,192																																																				
役員退職慰労引当金	28,428																																																				
貸倒引当金	2,585																																																				
その他	7,204																																																				
繰延税金資産小計	4,519,605																																																				
評価性引当額	△4,403,605																																																				
繰延税金資産合計	116,000																																																				
<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>当事業年度においては、税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。</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>当事業年度においては、税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。</p>																																																				

## （退職給付関係）

前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社は確定給付型の制度として、社内積立による退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項(平成21年3月31日) 千円</p> <p>① 退職給付債務 <span style="float: right;">△48,515</span></p> <p>② 退職給付引当金 <span style="float: right;">△48,515</span></p> <p>(注) 退職給付債務の算定にあたり、期末自己都合要支給額を退職給付債務とする簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日) 千円</p> <p>① 勤務費用 <span style="float: right;">10,209</span></p> <p>② 退職給付費用 <span style="float: right;">10,209</span></p> <p>(注) 当社は簡便法を採用しているため、退職給付費用はすべて勤務費用としております。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項(平成22年3月31日) 千円</p> <p>① 退職給付債務 <span style="float: right;">△69,286</span></p> <p>② 退職給付引当金 <span style="float: right;">△69,286</span></p> <p>(注) 退職給付債務の算定にあたり、期末自己都合要支給額を退職給付債務とする簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日) 千円</p> <p>① 勤務費用 <span style="float: right;">24,216</span></p> <p>② 退職給付費用 <span style="float: right;">24,216</span></p> <p>(注) 当社は簡便法を採用しているため、退職給付費用はすべて勤務費用としております。</p>

## （ストック・オプション等関係）

前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

## （企業結合等関係）

前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

## （1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）		当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）	
1株当たり純資産額	70円67銭	1株当たり純資産額	58円25銭
1株当たり当期純損失（△）	△99円22銭	1株当たり当期純損失（△）	△12円46銭
※ 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失が計上されており、また潜在株式がないため、記載しておりません。		※ 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失が計上されており、また潜在株式がないため、記載しておりません。	

## （注） 算定上の基礎

## 1 1株当たり純資産額

項目	前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
貸借対照表の純資産の部の合計額（千円）	4,108,653	3,386,633
普通株式に係る純資産額（千円）	4,108,653	3,386,633
普通株式の発行済株式数（株）	59,000,000	59,000,000
普通株式の自己株式数（株）	863,770	864,221
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数（株）	58,136,230	58,135,779

## 2 1株当たり当期純損失（△）

項目	前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
損益計算書上の当期純損失（△）（千円）	△5,768,174	△724,170
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る当期純損失（△）（千円）	△5,768,174	△724,170
普通株式の期中平均株式数（株）	58,136,702	58,135,801

（重要な後発事象）

前事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社は、平成22年5月13日開催の取締役会において、平成22年6月25日開催予定の第109回定時株主総会に剰余金の処分について付議することを決議いたしました。

（1）剰余金の処分の目的

繰越利益剰余金の欠損補填を行い、資本政策の柔軟性および機動性を確保することを目的に、会社法第452条の規定に基づき、剰余金の処分を行うものであります。

（2）別途積立金の減少する額

別途積立金 1,100,000,000円

（3）剰余金の処分の方法

平成22年3月31日現在の、別途積立金の全額1,100,000,000円、およびその他資本剰余金6,987,456,974円のうち4,579,500,724円をそれぞれ減少させ、繰越利益剰余金に振り替えるものであります。なお、減少後のその他資本剰余金の額は2,407,956,250円となります。

（4）剰余金の処分の日程

- |            |                |
|------------|----------------|
| ①取締役会決議日   | 平成22年5月13日     |
| ②定時株主総会決議日 | 平成22年6月25日（予定） |
| ③効力発生日     | 平成22年6月26日（予定） |

（開示の省略）

金融商品関係、賃貸等不動産関係に関する注記事項におきましては、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

5. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、本日開示の「代表取締役等の変動に関するお知らせ」をご参照ください。



## 平成22年3月期決算 補足説明資料

## 【決算概要】

- ・売上高は、新規竣工物件(5棟 263戸)を含むマンション分譲事業の好調な推移により139億68百万円を計上、また、土地建物においても7億57百万円の売上を計上したことにより、売上高全体で148億12百万円を計上。
- ・営業利益は、販売費および一般管理費において前期比2億49百万円の削減を実現したものの、利益率の低い商品の引渡しが続いたため、7億15百万円の損失を計上。
- ・経常利益は、有利子負債の圧縮による支払利息の減少等により、営業外費用で前期比1億5百万円の削減となるものの上記営業損失により8億48百万円の損失を計上。
- ・当期純利益は、繰延税金資産1億16百万円の計上等により7億24百万円の損失を計上。

## 1. 損益計算書

項目	当期	前期		計画		23年3月期 業績予想
		金額	増減	金額	増減	
売上高	14,812	11,937	2,875	15,000	△187	9,700
マンション分譲	13,968	11,378	2,590			
土地建物	757	445	312			
附帯収入	10	23	△12			
賃貸収入	75	90	△14			
売上原価	14,087	14,316	△228			
マンション分譲	13,300	13,001	298			
土地建物	743	1,251	△508			
附帯収入	-	7	△7			
賃貸収入	43	55	△11			
売上総利益	725	△2,379	3,104			
マンション分譲	667	△1,623	2,291			
土地建物	14	△806	820			
附帯収入	10	15	△4			
賃貸収入	31	34	△2			
販売費及び一般管理費	1,440	1,690	△249			
人件費	525	576	△50			
広告宣伝費	428	494	△65			
物件費	485	618	△132			
営業利益	△715	△4,069	3,354	△790	74	300
営業外収益	42	52	△10			
営業外費用	175	280	△105			
経常利益	△848	△4,296	3,448	△900	51	200
特別利益	35	69	△33			
特別損失	23	110	△86			
税引前当期純利益	△836	△4,337	3,501			
法人税、住民税及び事業税	3	3	-			
法人税等調整額	△116	1,427	△1,543			
当期純利益	△724	△5,768	5,044	△900	175	200

## (1-1) マンション分譲について (単位:百万円)

## ■売上高

項目	当期	前期	増減	増減率
戸数	390戸	362戸	28戸	7.7%
売上高	13,968	11,378	2,590	22.8%
利益	1,046	796	250	31.4%
利益率	7.5%	7.0%	0.5P	7.0%
評価損	△379	△2,419	2,040	-
利益	667	△1,623	2,290	-
利益率	4.8%	-	-	-

## ■契約高

項目	当期	前期	増減	増減率
戸数	433戸	394戸	39戸	9.9%
契約高	15,188	12,227	2,961	24.2%

## 《平成23年3月期 売上高及び利益の確保状況》

項目	計画	既契約 残高	確保率	差額
売上高	9,527	2,819	29.6%	6,708
利益	1,527	386	25.3%	1,141
利益率	16.0%	13.7%	-	-

## (1-2) 販管費について

人件費：役員報酬の減額および従業員給与の改定により、前期比で50百万円(8.7%)の削減。

広告宣伝費：新規竣工物件の減少(6棟→5棟)および広告媒体の絞込み等により、前期比で65百万円(13.2%)の削減。

物件費：前期に臨時的な業務委託費の支出があったこと、ならびに、当期において経費削減努力による諸経費支出の減少等により、前期比で1億32百万円(21.5%)の削減。

## (1-3) 次期見通しについて

利益率の低い「たな卸資産」の販売は一巡し、新規仕入による適正利潤の「たな卸資産」も順次整いつつある状況。売上高は前期比で減少するも、マンション分譲における利益率の回復とともに、引き続き業務の効率化と経費削減努力により黒字転換の見込み。

## 2. 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
流動資産	17,428	8,712	△8,715
現金・預金	2,169	922	△1,247
売掛金	13	8	△4
たな卸資産	14,810	7,414	△7,395
前渡金	-	109	109
前払費用	86	130	44
繰延税金資産	-	98	98
その他	347	27	△319
固定資産	977	839	△137
有形固定資産	897	716	△180
無形固定資産	-	1	1
投資その他の資産	80	122	41
資産合計	18,405	9,552	△8,853
負債	14,297	6,166	△8,131
支払手形	3,522	578	△2,944
工事未払金	736	529	△206
有利子負債	9,439	4,419	△5,019
前受金	83	195	112
その他	515	442	△72
純資産	4,108	3,386	△722
株主資本	4,110	3,386	△725
資本金等	7,987	7,987	-
利益剰余金	△3,784	△4,509	△724
自己株式	△91	△91	-
評価・換算差額等	△2	-	2
負債純資産合計	18,405	9,552	△8,853

## 3. キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

項目	前期	当期
営業キャッシュ・フロー	3,121	3,595
投資キャッシュ・フロー	163	187
財務キャッシュ・フロー	△7,030	△5,030
増減額	△3,745	△1,247
期首残高	5,914	2,169
期末残高	2,169	922

## (2-1) たな卸資産 (単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
販売用不動産	6,324	2,106	△4,218
仕掛用不動産	7,985	4,921	△3,063
開発用不動産	500	386	△114
計	14,810	7,414	△7,395

## (2-1-1) マンション未契約完成商品 (単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
戸数	146戸	40戸	△106戸
簿価	4,616	1,720	△2,896

## (2-1-2) マンション既契約未引渡商品 (単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
戸数	51戸	94戸	43戸
売上高	1,599	2,819	1,219

## (2-2) 有利子負債 (単位:百万円)

	前期末	当期末	前期末比
短期	-	505	505
一年内返済	8,581	3,289	△5,291
長期	858	625	△233
計	9,439	4,419	△5,019

## (2-3) 財政指標

	前期末	当期末	前期末比
自己資本比率	22.3%	35.5%	13.2P
1株当たり純資産	70.7円	58.3円	△12.4円

営業CF 仕入債務の減少や税引前当期純損失の発生による減少要因があったものの、マンション販売の好調な推移により「たな卸資産」が大幅に減少したこと等により、35億95百万円の増加。

投資CF 賃貸用マンションおよび投資有価証券の売却等により、1億87百万円の増加。

財務CF 新規の借入はあったものの、それらを上回る事業資金の返済等により、50億30百万円の減少。