

平成19年12月期 決算短信 (非連結)

平成20年1月29日

上場会社名 株式会社リビングコーポレーション 上場取引所 東証マザーズ
 コード番号 8998 URL <http://www.living-cp.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 三輪 秀一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼 (氏名) 山本 敏充 TEL (03) 5456-8500
 不動産流動化事業第2本部長
 定時株主総会開催予定日 平成20年3月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年3月26日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年12月期の業績 (平成19年1月1日～平成19年12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	%
19年12月期	8,214	1.7	586	△7.1	468	△13.2	270	△5.9
18年12月期	8,075	80.3	631	30.0	539	28.7	287	18.8

	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	%	%	%
19年12月期	16,759	84	16,482	79	17.3	7.8	7.1
18年12月期	19,049	06	18,706	55	32.8	15.4	7.8

(参考) 持分法投資損益 19年12月期 一百万円 18年12月期 一百万円

(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	百万円	百万円	%	円	銭
19年12月期	7,749	1,718	1,718	22.2	22.2	104,098	31
18年12月期	4,237	1,397	1,397	33.0	33.0	87,340	78

(参考) 自己資本 19年12月期 1,718百万円 18年12月期 1,397百万円

(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
19年12月期	△1,985	△13	2,426	1,722
18年12月期	329	△37	575	1,294

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	純資産 配当率
	中間期末	期末	年間			
18年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年12月期	—	—	0 00	—	—	—
20年12月期 (予想)	—	—	0 00	—	—	—

3. 平成20年12月期の業績予想 (平成20年1月1日～平成20年12月31日)

(%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		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	13,000	58.3	730	24.5	550	17.5	315	16.6	19,077	03

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 有

(注) 詳細は、22ページ「重要な会計方針の変更」をご覧ください。

② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、18ページ及び20ページ「重要な会計方針」をご覧ください。

(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)	19年12月期	16,512株	18年12月期	16,000株
② 期末自己株式数	19年12月期	—株	18年12月期	—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、32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及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可能性があります。業績予想の前提となる仮定及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 当事業年度の概況

当事業年度におけるわが国経済は、原油価格の歴史的な高騰を主因とする原材料価格の上昇や、米国で発生したサブプライムローン問題等による国際経済動向に懸念材料はあるものの、引き続き堅調に推移する国内企業業績及び設備投資の拡大等によって、全体的には緩やかな回復基調を維持しております。

当社が関連する不動産業界におきましては、不動産証券化市場の整備・拡大による国内外の投資資金の流入によって、大都市圏を中心に不動産取引が活発に行われました。しかしながら、不動産投資市場のグローバル化・金融化に伴う米国サブプライムローン問題の影響に加え、昨年施行された改正建築基準法及び金融商品取引法等の行政の監視強化、地価及び原材料価格上昇等の影響による不動産市場の減速懸念が高まっております。

このような経営環境の中、当社におきましては、当社の特長である狭小用地の開発力及び短期安定供給力を更に強化するために、事業部制の再編、物件開発に関する仕組みの見直しを行い、主力商品である一棟販売用賃貸デザインマンション「MODULOR」シリーズの開発拡大に注力致しました。また、前事業年度に第1号物件が完成しスタートしたデザインビジネスホテル「HOTEL MODULOR」シリーズの事業化を並行して行いました。

また、当社は、外部環境への対抗力及び事業展開力の強化を企図し、平成19年9月に当社株式の公開買付によりSBIホールディングス株式会社の連結子会社となりました。さらに、平成19年12月に同社の役職員3名が当社の取締役就任したことによって、同社及び同社グループ会社（以下、「SBIグループ」という。）との連携による事業規模拡大の体制を構築致しました。

この結果、当事業年度の売上高は8,214百万円（前年同期比1.7%増）、営業利益586百万円（前年同期比7.1%減）、経常利益468百万円（前年同期比13.2%減）、当期純利益270百万円（前年同期比5.9%減）となりました。

事業部門別の業績の概要は、次のとおりであります。

（自社開発事業）

当事業部門におきましては、「MODULOR」シリーズ15件（前年実績19件）の引渡を行い、同シリーズの売上高は5,679,843千円（前年実績6,993,717千円）となりました。「HOTEL MODULOR」シリーズは、清水（静岡県静岡市清水区、152室）、熊本（熊本県菊池郡大津町、139室）の2件（前年実績1件）の引渡しを行い、同シリーズの売上高は2,419,299千円（前年実績888,920千円）となりました。

この結果、同事業部門の売上高は8,099,142千円（前年実績7,882,637千円）となり、前年同期に比して216,504千円の増収となりました。

（企画設計事業）

当事業部門におきましては、取扱件数が17件となり、売上高は115,400千円と前年同期に比して72,800千円の減収となりました。

② 次期の見通し

平成20年12月期における経済状況につきましては、サブプライムローン問題に起因する金融市場及び世界経済の動向、原油価格の高騰等の不安要素はあるものの、堅調に推移する企業業績及び雇用環境の改善を背景に国内景気は緩やかな改善を継続するものと予想しております。

不動産業界につきましては、地価及び建築コストの上昇、法令の厳格化、金融市場の混乱等懸念すべき事項が存在するものの、依然として世界的に割安感の高いわが国不動産市場に対する内外投資資金の流入傾向は継続し、安定的な成長が見込まれるものと予想しております。

このような経営環境の中、当社は、不動産業界が直面している上記諸懸念の影響を受けづらい小型マンション物件開発を中心にしながら、ホテル開発事業の本格稼働及び新商品開発を組み合わせた着実な事業の拡大を目指してまいります。

平成20年12月期の業績予想につきましては、「MODULOR」シリーズの開発用地仕入れが順調に推移していること、「HOTEL MODULOR」シリーズ2件の竣工を予定していることから、売上高13,000百万円、営業利益730百万円、経常利益550百万円、当期純利益315百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産負債及び純資産の状況

当事業年度末における現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで1,985,493千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで13,437千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで2,426,376千円の収入となり、1,722,039千円となりました。

たな卸資産は、主に自社開発事業における販売用不動産、販売用土地及び未成工事支出金であり、「MODULOR」シリーズ、「HOTEL MODULOR」シリーズの在庫手当であります。

負債は、自社開発用地取得に伴う短期借入金の純増加額等により、6,030,697千円となりました。また、純資産の合計は1,718,871千円となりました。

この結果、当事業年度末の総資産は7,749,568千円となり、1株当たり純資産は104,098円31銭となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比して427,445千円増加し、1,722,039千円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により支出した資金は1,985,493千円となりました。これは主にたな卸資産の増加額3,077,420千円、工事竣工に伴う仕入債務の増加額802,024千円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果支出した資金は13,437千円となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出12,320千円によるものです。

（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2,426,376千円となりました。これは主にプロジェクト資金を短期借入金で調達したことによる収入6,669,522千円に対して、短期借入金及び長期借入金4,280,740千円を返済したことにより2,388,782千円の借入増となったことによるものであります。

(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、株主に対する利益還元と同時に、財務体質の強化及び競争力の確保を経営の重要課題の一つとして位置付けております。当社は、内部留保の充実を図り業容の拡大を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるとの認識から、利益配当を実施しておりません。

今後は、当社を取り巻く事業環境を踏まえて、当社の業績見込み及び財務体質等を総合的に勘案し、内部留保の充実を考慮しながら業績の成長に見合った利益還元を行っていく方針であります。

(4) 事業等のリスク

当社の事業展開上のリスクについて、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある主な事項には、以下のようなものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは当社の事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社は、これらリスク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努める所存であります。また、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、ご注意ください。

なお、下記文中の将来に関する事項は、当事業年度末（平成19年12月31日）現在において当社が判断したものであります。

① 用地の仕入れについて

当社は、開発用地に関する情報を不動産業者、金融機関等のルートから入手しております。当社は当該ルートからの情報に対し、社内の事業収支算出システムを活用すること等により事業収支計画の策定及び販売先に対する価格提示を迅速に行い、仕入れの意思決定をできる限り早く行うことで、不動産業者等との信頼関係の構築及び維持に努めております。

しかしながら、当社の主な営業エリアである東京都区内は、不動産市場において人気の高い地域であることから、今後、仕入価額が高騰する場合や優良な用地を継続して仕入れることが困難になる場合など計画どおりの用地仕入れが行われないときには、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。

② 建築工事の外注について

当社は、建築工事の全てを建設会社へ発注しております。発注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で行っており、また、工事着工後においては工程ごとの監理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めておりますが、建設会社が経営不安に陥り、施工物件の品質等に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたし、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 特定事業への依存と物件販売について

当社は、自社開発事業を現在の主な事業としており、当事業年度においてその比率は売上高全体の98.6%を占めており、当該事業への依存度が高い状況となっております。

当社では、自社開発事業における事業規模の維持・拡大に努めつつ安定成長を目指していく所存ですが、その進捗によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、自社開発事業の内容は一棟販売用賃貸デザインマンション及びデザインビジネスホテルの開発・販売であり、

物件購入層の需要動向に左右される傾向にあります。物件購入層の需要動向は景気・金利・地価等の趨勢及び将来予測、入居者及び宿泊者の動向並びに税制等の影響を受けやすく、今後これらに変化がある場合には、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。

④ 引渡時期による業績変動について

自社開発事業においては、物件に関する売買契約締結後販売先への引渡をもって売上が計上されます。このため、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡時期が期末を越えて遅延した場合には、当社の業績が変動する可能性があります。

なお、当社では物件の規模や引渡時期によって売上及び利益が一定の時期に偏重する場合があります、当社の業績を判断するに当たっては注意が必要になります。

⑤ 借入金への依存について

当社は、用地の取得資金及び建築資金の調達を金融機関からの借入金にて賄っております。当社では、借入依存度を下げするために開発期間の短縮等資金効率の向上を図っておりますが、何らかの理由によって計画どおりの資金調達ができない場合には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢等によって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 人材の確保について

当社は、効率的な事業遂行及び事業拡大を目指して、今後も人員増強を図っていく方針であります。しかしながら、優秀な人材の確保・育成が計画どおりに進捗しない場合には、当社の効率的な事業遂行及び事業拡大に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 内部管理体制について

当社は、当事業年度末（平成19年12月31日）現在、取締役7名（従業員兼務役員3名を含む。）、監査役2名、従業員52名であり、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。

当社といたしましては、今後も事業拡大に伴い人員増強を図っていく方針であり、内部管理体制も併せて強化・充実させていく予定であります。しかしながら、組織の拡大に応じた内部管理体制を構築できない場合には、当社の事業遂行に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 過年度の業績について

当社は、平成2年2月、土地・建物の有効活用に関する企画・調査・設計に関する事業を目的とした有限会社シープエンタープライズの設立に始まりますが、現在の主力事業である賃貸用デザインマンションの事業化を開始したのは平成13年10月であり、当該事業の現在までの経過年数は約6年であります。従って、当社の過年度の財政状態及び経営成績だけでは、今後の成長性を判断するには不十分であるものと考えられます。特に、自社企画開発商品である「MODULOR」シリーズの業績拡大に努めた平成17年12月期及び平成18年12月期は、売上高、利益とも前期に比して大幅な増収・増益となっておりますが、今後の経済状況や市場状況によっては現在の主力事業の売上構成比等が変動する可能性があります、次年度以降も同様の成長を継続できる保証はありません。

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
売上高（千円）	125,854	774,422	4,480,103	8,075,937	8,214,677
経常利益（千円）	527	19,983	419,278	539,492	468,063
当期純利益（千円）	98	6,435	241,635	287,145	270,218
純資産額（千円）	20,335	64,271	355,906	1,397,452	1,718,871
総資産額（千円）	132,631	1,489,937	2,777,602	4,237,510	7,749,568

自社開発事業件数（件）	—	2	14	20	17
同売上高（千円）	—	448,249	3,863,717	7,882,637	8,099,142
共同開発事業件数（件）	2	5	4	—	—
同売上高（千円）	109,040	216,110	498,636	—	—
企画設計事業件数（件）	5	20	21	32	17
同売上高（千円）	16,814	110,051	117,750	188,200	115,400
その他売上（千円）	—	—	—	5,100	135

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

⑨ 法的規制・許認可等の取得状況について

当社の関連する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「都市計画法」、「建築基準法」、「建設業法」等による法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改正が行われた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、「10メートルの高さに4階建てのマンションを建築する」、「短期間で堅固な鉄筋コンクリートの建物を建築する」という当社の特長を生かすことが不可能となるような法的規制等の改正が行われた場合には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、近年東京都区部においてワンルームマンション規制対象物件の広範化並びにファミリータイプ附置義務及び最低住戸面積の引き上げ等、ワンルームマンション建築に関する条例の制定及び変更等の動きが見られます。当社では、これらの条例等に沿った物件開発を行っているため、現時点においてはかかる規制強化が当社の事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。しかしながら、今後さらに各自治体による規制強化が進められた場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、各事業活動に際して以下のような許認可及び登録を受けております。宅地建物取引業者免許及び一級建築士事務所登録については、当社の主要な事業活動に必須の免許及び登録であります。なお、現時点において、当社には、宅地建物取引業法第5条、第66条及び建築士法第23条の4、第26条等に定める免許及び登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在していません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社の主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(i) 宅地建物取引業者免許

許可番号：国土交通大臣(1)第7067号

有効期間：平成17年6月25日から平成22年6月24日まで

(ii) 一級建築士事務所登録

登録番号：東京都知事登録 第49467号

有効期間：平成15年12月25日から平成20年12月25日まで

⑩ 構造計算書偽装問題について

当社では、平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題を受け、当社が開発もしくは設計を行った物件を対象に構造計算書等の再調査及び検証を第三者専門家に委託して行った結果、いずれの物件も建物の構造上、建築基準法に定める耐震性を疑わせるような特段の事項がないことを確認しております。また、問題発覚以後の物件につきましても、第三者専門家による構造計算書の再確認を継続実施しております。

しかしながら、当該問題に関しては、何らかの事情によって今後更に深化する可能性も否定できません。この場合、建物の耐震性能をはじめとした不動産業界に対する不信感の高揚から、物件購入意欲の低下や投資資金の不動産市場離れ等を惹起する可能性も否定できず、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ SBIグループとの関係について

SBIグループとの取引関係の変動、将来のSBIグループの政策変更等により、当社の位置づけが変わる可能性があります。その場合、当社の業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

⑫ 訴訟等の可能性について

当社は、コンプライアンス体制の整備及びその運用によって訴訟等の発生を回避するよう企業努力を行っております。この結果、当事業年度末現在において訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、今後、当社が販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム等これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 土壌汚染対策について

当社は、用地取得に際し、土壌汚染等による建築スケジュール及び物件の収益性への影響を排除するために、地歴調査を必須としております。

また、当社は開発用地取得に際し工場跡地・工場の隣地等土壌汚染の可能性がある地域を避けていることから、現時点においては工場廃棄物等による土壌汚染の可能性は低いと考えております。しかしながら、今後の業容拡大に伴い、当社が工場跡地等に物件を開発する場合、当該用地の土壌が有害物質等で汚染されている可能性があります。また、既に当社が販売している物件の土壌において、土壌汚染の問題が今後も一切発生しないということを、現時点において保証することはできません。従って、万一、そのような事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑭ 今後の事業展開について

当社は、事業拡大のために現在の主力商品である「MODULOR」シリーズで培った企画・工法等を応用した新商品の開発・販売を行うことを予定しております。

しかしながら、予期せぬ経済情勢の変化等により新商品による事業展開が計画どおりに実行できない場合や、新商

品の開発に想定以上の時間を要する場合には、当社の事業計画及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 個人情報の取扱いについて

当社は事業活動を通じて取得した個人情報及び当社の役職員に関する個人情報を保有しております。当事業年度末現在、当社は「個人情報の保護に関する法律」に規定される「個人情報取扱事業者」には該当いたしません。個人情報の取扱いについては個人情報取扱規程を制定の上、細心の注意を払っております。

しかしながら、万一外部漏洩等が発生し、当社が適切な対応を行えず、信用の失墜又は損害賠償による損失が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は、親会社であるSBIホールディングス株式会社が形成する企業集団（以下、「SBIグループ」という。）に属し、SBIグループが展開するコアビジネスの1つである「住宅不動産関連事業」を構成する企業であります。

（事業の内容）

当社は、独自に企画・デザイン・設計した投資用収益物件を開発し、不動産ファンド等の投資家に一棟単位で販売する事業に主として取り組んでおります。現在、当社が開発する商品は、賃貸用デザインマンション「MODULOR」シリーズ及びデザインビジネスホテル「HOTEL MODULOR」シリーズの2シリーズであります。

「MODULOR」シリーズは、物件の収益性向上と長期安定的な利回りを確保するために、10メートルの建物高さにおいて一般的には3階建てまでとなるところを、当社の独自企画・工法によって4階建てを実現していること（特許取得済）、エレベーター・配管等メンテナンスコストを発生させる部分を最低限に抑えていること、堅固な壁式鉄筋コンクリート造であること等を特長としております。また、開発用地に関しては、他社・他業種との競合を回避するために、50坪程度の狭小な土地をターゲットとしております。コスト面においても、優位性のある物件の提供を目指して施工にかかる工期を約5.5ヶ月に短縮する等、用地取得から竣工・引渡までの工程を短期化しております。

「HOTEL MODULOR」シリーズは、当社が企画・開発した宿泊特化型のデザインビジネスホテルであります。女性の出張者が安心して宿泊できるというコンセプトを基本に置き、セキュリティ及び内外装に配慮しております。

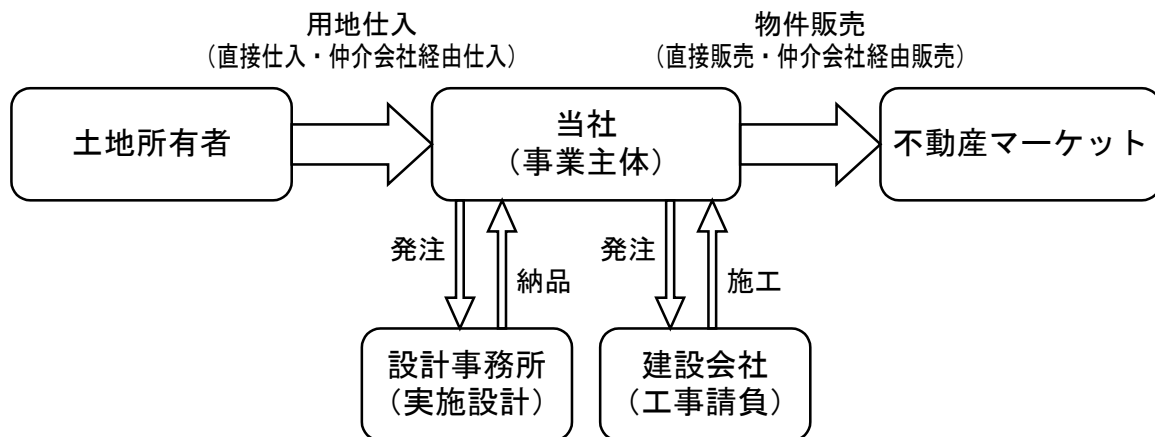
当社では、これらの物件を安定的・迅速に供給することを目的として、商品企画・開発から用地取得・設計・工事監理、販売まで一貫して当社にて管理し、開発に係る諸業務を規格化・システム化しております。

また、当社では、自社で開発用地を取得して上記の商品を開発・販売する事業（自社開発事業）の他に、物件企画及び開発に関するシステムを他のデベロッパー等に提供する事業（企画設計事業）にも取り組んでおります。

当社の事業内容及び当該事業における位置付けは、次のとおりであります。

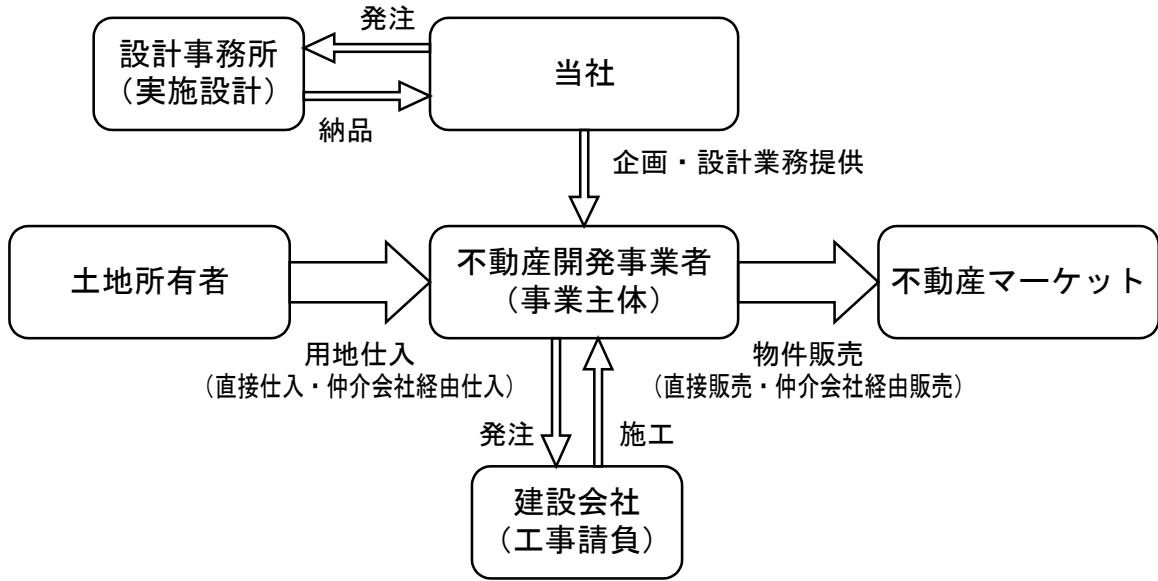
(1) 自社開発事業

当事業は、当社が事業主体（施主）となって「MODULOR」シリーズ及び「HOTEL MODULOR」シリーズの企画・開発・販売を行うものであります。



(2) 企画設計事業

当事業は、当社以外の開発事業者に対して「MODULOR」シリーズ及び「HOTEL MODULOR」シリーズの企画・設計業務・事業スキーム構築等を提供する事業であります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は「既成概念の打破と新しい価値の創造」を経営理念に掲げ、技術を背景に土地・建物が有する本来の価値である収益力を追求することを基本方針としております。

従来、不動産関連業界が有していた「土地」から出発する物件開発手法ではなく、「建物」の企画・開発・設計に経営資源を集中的に投入し、物件開発の「仕組み」を構築する独自の手法を採っております。

不動産投資市場が要請する高品質かつ高い利回りを生み出す収益物件を安定的に供給することによって、企業の継続的な発展と企業価値の拡大を図ってまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社では、「MODULOR」シリーズ及び「HOTEL MODULOR」シリーズの開発・販売拡大及び新商品開発による売上高の増加、これと並行して物件開発期間の短期化による原価低減等を図ることによって、収益力及び経営資源効率の向上を目指しております。

上記より、経常利益及びROA・ROEを重要な経営指標として企業経営に取り組んでまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社が関連する不動産業界におきましては、不動産投資市場に対して国内外の資金が流入しております。今後につきましては、金融市場の影響等懸念材料が発生することがあるものの、グローバルな投資資金の潮流を勘案しますと当該市場は拡大活性化することが予想されます。

当社といたしましては、これらの状況をふまえ、高品質かつ高収益を実現する優良物件の供給者として事業を推進してまいります。

上記を実現するために、当社の特長である技術力をベースに、市場が要請する新商品を開発しリリースすること、物件開発に係る仕組みを高度化すること、コア事業に特化することを通して「収益物件メーカー」としての事業構築を行っております。

また、企業規模拡大を企図し、物件開発において重要な開発用地仕入れ、物件販売部門を強化しており、当社の得意とする狭小開発用地の取得及び販売先・手法の多様化を図っております。

これらによって、当社独自の市場を開拓しかつ強固な地位を確保できるように努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社が有する経営資源を最大限に活用し、更なる企業価値の向上を目指す際の基本方針として、以下を経営推進における重要課題に掲げて取り組んでおります。

① 新商品の開発

当社では、市場動向やニーズの分析をふまえた新商品基本コンセプトを構築する企画力、また、そのコンセプトを具現化する技術力によって、不動産マーケットに対して付加価値の高い新商品を継続的に提供し、事業規模の拡大を図ってまいります。

② 物件開発に係る仕組みの高度化

当社では、用地取得から建物竣工・販売までの物件開発に関する仕組みを構築しており、この仕組みによって収益物件を市場に早期大量に供給できる体制を整備しております。しかしながら、変化の激しい事業環境を勘案し、市場動向への即時対応及び更なる物件開発コストの削減を企図して、用地取得から建物竣工までの工期を短縮するとともに、新工法の開発を行っております。

③ 販売先の多様化

当社では、地価及び金利の上昇、不動産投資市場の変化への対応並びに更なる事業の発展を目指し、現在の主たる販売先であります不動産ファンドに加え、法人・個人富裕層への販路拡大を行ってまいります。

④ 事業基盤の強化

(i) 人材の採用・育成

当社では、企業の継続的成長及び企業価値増大を図るために、優秀な人材の確保が非常に重要な事項と捉えております。上記のために、積極的な人材の採用・育成に取り組む方針であります。

(ii) コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社では、事業を継続的に推進し、業容拡大、企業価値向上を図るために、コーポレート・ガバナンス体制の充実が極めて重要になっていることから、内部統制システムの構築及び遵守のための内部管理体制の強化を行ってまいります。また、コンプライアンス、リスクマネジメントについて全役職員が共通の認識を持ち、的確で公正な意思決定を行う企業風土を醸成する仕組みを整備してまいります。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (千円)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金		1,294,594		1,722,039			
2 完成工事未収入金		93,980		50,000			
3 営業未収入金		24,600		30,690			
4 販売用不動産	※1	378,850		1,181,916			
5 開発用土地	※1	2,078,788		4,140,438			
6 原材料		12,808		29,637			
7 未成工事支出金		229,810		425,646			
8 貯蔵品		30		68			
9 前払費用		14,306		29,381			
10 繰延税金資産		19,293		47,127			
11 その他		1,368		8,946			
流動資産合計		4,148,431	97.9	7,665,894	98.9	3,517,463	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物		25,962		25,139			
減価償却累計額		7,763	18,198	8,996	16,142		
(2) 車両運搬具		3,847		2,134			
減価償却累計額		3,247	599	1,959	175		
(3) 工具器具備品		19,399		26,143			
減価償却累計額		9,026	10,372	16,267	9,875		
有形固定資産合計			29,171		26,193	0.3	△2,978
2 無形固定資産							
(1) ソフトウェア			4,813		3,452		
(2) 電話加入権			515		515		
無形固定資産合計			5,329		3,967	0.1	△1,361
3 投資その他の資産							
(1) 出資金			10		218		
(2) 長期前払費用			1,657		415		
(3) 繰延税金資産			640		261		
(4) 敷金・保証金			52,269		52,617		
投資その他の資産合計			54,577		53,512	0.7	△1,064
固定資産合計			89,078		83,673	1.1	△5,404
資産合計			4,237,510	100.0	7,749,568	100.0	3,512,058

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		対前年比
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)						
I 流動負債						
1 支払手形		446,250		1,109,619		
2 営業未払金		19,306		157,961		
3 短期借入金	※1	1,167,500		4,074,482		
4 一年以内返済予定の 長期借入金	※1	518,200		403,200		
5 未払金		4,735		1,109		
6 未払費用		16,185		16,588		
7 未払法人税等		212,954		223,869		
8 未払消費税等		8,381		9,836		
9 預り金		8,826		6,588		
10 金利スワップ負債		5,717		4,041		
11 賞与引当金		10,000		-		
流動負債合計		2,418,057	57.1	6,007,297	77.5	3,589,239
II 固定負債						
1 長期借入金	※1	422,000		18,800		
2 完成工事補償引当金		-		4,600		
固定負債合計		422,000	9.9	23,400	0.3	△398,600
負債合計		2,840,057	67.0	6,030,697	77.8	3,190,639
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		459,700	10.9	485,300	6.3	25,600
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金		402,200		427,800		
資本剰余金合計		402,200	9.5	427,800	5.5	25,600
3 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金		535,552		805,771		
利益剰余金合計		535,552	12.6	805,771	10.4	270,218
株主資本合計		1,397,452	33.0	1,718,871	22.2	321,418
純資産合計		1,397,452	33.0	1,718,871	22.2	321,418
負債純資産合計		4,237,510	100.0	7,749,568	100.0	3,512,058

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			対前年比
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
I 売上高								
1 自社開発事業売上		7,882,637			8,099,142			
2 企画設計事業売上		188,200			115,400			
3 その他売上		5,100	8,075,937	100.0	135	8,214,677	100.0	138,739
II 売上原価								
1 自社開発事業売上原価	※1	6,698,976			6,846,792			
2 企画設計事業売上原価		23,834			20,948			
3 その他売上原価		89	6,722,900	83.2	126	6,867,867	83.6	144,967
売上総利益			1,353,037	16.8		1,346,809	16.4	△6,227
III 販売費及び一般管理費								
1 役員報酬		85,620			75,310			
2 給与手当		232,781			307,719			
3 賞与		-			4,500			
4 賞与引当金繰入額		10,000			-			
5 法定福利費		33,714			42,698			
6 一般報酬		20,091			19,613			
7 外注費		4,571			16,235			
8 完成工事補償引当金繰入額		-			3,200			
9 旅費交通費		19,291			33,634			
10 通信費		4,558			5,041			
11 交際費		12,907			5,912			
12 地代家賃		57,239			65,701			
13 事務用品費		5,793			8,985			
14 支払手数料		98,192			36,275			
15 減価償却費		12,271			13,934			
16 長期前払費用償却費		2,758			1,241			
17 租税公課		58,576			71,623			
18 その他		63,317	721,684	9.0	48,762	760,389	9.3	38,705
営業利益			631,353	7.8		586,420	7.1	△44,933

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			対前年比
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
IV 営業外収益								
1 受取利息		92			1,564			
2 賃料収入		9,671			8,126			
3 金利スワップ評価益		4,448			1,675			
4 その他		2,619	16,832	0.2	166	11,533	0.2	△5,298
V 営業外費用								
1 支払利息		88,188			113,077			
2 為替差損		345			134			
3 支払手数料		-			12,857			
4 株式交付費		7,820			748			
5 上場準備費用		12,234			-			
6 その他		105	108,694	1.3	3,071	129,889	1.6	21,195
経常利益			539,492	6.7		468,063	5.7	△71,428
VI 特別利益								
1 固定資産売却益	※2	-	-	-	478	478	0.0	478
VII 特別損失								
1 固定資産除却損	※3	1,855	1,855	0.0	3,113	3,113	0.0	1,258
税引前当期純利益			537,636	6.7		465,428	5.7	△72,208
法人税、住民税 及び事業税		259,435			219,255			
法人税等調整額		△8,944	250,491	3.1	△24,045	195,209	2.4	△55,281
当期純利益			287,145	3.6		270,218	3.3	△16,926

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		対前年比
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 自社開発事業売上原価	※1					
土地		3,509,785	52.4	2,924,770	42.7	△585,015
原材料		-		27,358	0.3	27,358
人件費		-		7,139	0.1	7,139
外注費		3,189,190	47.6	3,791,012	55.6	601,822
経費		-		50,357	0.7	50,357
その他		-	-	46,152	0.6	46,152
自社開発事業売上原価		6,698,976	100.0	6,846,792	100.0	147,815
II 企画設計事業売上原価						
外注費		23,834	100.0	19,702	94.1	△4,131
人件費		-	-	1,246	5.9	1,246
企画設計事業売上原価		23,834	100.0	20,948	100.0	△2,885
III その他売上原価						
原材料		89	100.0	126	100.0	37
その他売上原価		89	100.0	126	100.0	37

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

※1 その他の内訳は次のとおりであります。

収益性低下による簿価切下げ額 44,752千円

完成工事補償引当金繰入額 1,400千円

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成17年12月31日残高(千円)	82,500	25,000	25,000	248,406	248,406	355,906	355,906
事業年度中の変動額							
新株の発行	377,200	377,200	377,200	-	-	754,400	754,400
当期純利益	-	-	-	287,145	287,145	287,145	287,145
事業年度中の変動額合計(千円)	377,200	377,200	377,200	287,145	287,145	1,041,545	1,041,545
平成18年12月31日残高(千円)	459,700	402,200	402,200	535,552	535,552	1,397,452	1,397,452

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成18年12月31日残高(千円)	459,700	402,200	402,200	535,552	535,552	1,397,452	1,397,452
事業年度中の変動額							
新株の発行	25,600	25,600	25,600	-	-	51,200	51,200
当期純利益	-	-	-	270,218	270,218	270,218	270,218
事業年度中の変動額合計(千円)	25,600	25,600	25,600	270,218	270,218	321,418	321,418
平成19年12月31日残高(千円)	485,300	427,800	427,800	805,771	805,771	1,718,871	1,718,871

(4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		537,636	465,428	
減価償却費		12,271	13,934	
長期前払費用償却額		2,758	1,241	
株式交付費		7,820	748	
完成工事補償引当金の増加額		-	4,600	
賞与引当金の増減額		10,000	△10,000	
受取利息		△92	△1,564	
支払利息		88,188	113,077	
上場準備費用		12,234	-	
支払手数料		-	12,857	
金利スワップ評価益		△4,448	△1,675	
固定資産売却益		-	△478	
固定資産除却損		1,855	3,113	
売上債権の増減額		△36,684	37,890	
たな卸資産の増加額		△535,444	△3,077,420	
仕入債務の増加額		463,645	802,024	
その他		14,060	△10,407	
小計		573,800	△1,646,630	△2,220,431
利息の受取額		92	1,564	
利息の支払額		△79,163	△127,711	
法人税等の支払額		△164,963	△212,716	
営業活動によるキャッシュ・フロー		329,766	△1,985,493	△2,315,259
II 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		△15,612	△12,320	
有形固定資産の売却による収入		496	619	
有形固定資産の除却による支出		-	△390	
無形固定資産の取得による支出		△3,271	△138	
敷金保証金の支払による支出		△24,003	△2,516	
敷金保証金の減少による収入		5,095	1,515	
その他		△510	△208	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△37,805	△13,437	24,367
III 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		5,196,830	6,669,522	
短期借入金の返済による支出		△6,207,554	△3,762,540	
長期借入れによる収入		875,000	-	
長期借入金の返済による支出		△23,200	△518,200	
株式の発行による収入		746,579	50,451	
上場準備費用の支出		△12,234	-	
その他		-	△12,857	
財務活動によるキャッシュ・フロー		575,421	2,426,376	1,850,955
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		-	-	-
V 現金及び現金同等物の増加額		867,382	427,445	△439,936
VI 現金及び現金同等物の期首残高		427,212	1,294,594	867,382
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,294,594	1,722,039	427,445

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) デリバティブ 時価法 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) たな卸資産</p> <p>①販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>②開発用土地及び未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>③原材料 先入先出法による原価法</p> <p>④貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>(1) デリバティブ 同左</p> <p>(2) たな卸資産 原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）</p> <p>①販売用不動産 個別法</p> <p>②開発用土地及び未成工事支出金 個別法</p> <p>③原材料 先入先出法</p> <p>④貯蔵品 最終仕入原価法 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」 (企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ44,752千円減少しております。 また、当該会計基準の適用は、当事業年度下期において一部のたな卸資産の収益性が低下したことを契機に、受入準備体制を整備したため、当事業年度から適用するものであり、当中間会計期間においては、同会計基準を適用しておりません。 なお、当中間会計期間において、当該会計基準を適用した場合の影響はありません。</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)												
2 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>定率法</p> <p>但し、平成10年4月以降に取得した建物(建物附属設備は除く。)については、定額法を採用しており、そのうち展示用建物については、見込使用期間を耐用年数として採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="582 593 901 694"> <tr> <td>建物</td> <td>3～12年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～5年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>自社利用のソフトウェアについては、社内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。</p>	建物	3～12年	車両運搬具	3～5年	工具器具備品	3～8年	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="1053 593 1372 694"> <tr> <td>建物</td> <td>3～12年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～5年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>同左</p>	建物	3～12年	車両運搬具	3～5年	工具器具備品	2～8年
建物	3～12年													
車両運搬具	3～5年													
工具器具備品	3～8年													
建物	3～12年													
車両運搬具	3～5年													
工具器具備品	2～8年													
3 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>株式交付費</p> <p>同左</p>												
4 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>なお、当事業年度につきましては、債権の回収が確実であると見込まれること及び過去の貸倒実績がないこと等により計上しておりません。</p>	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>同左</p>												

項目	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
	<p>(2) 賞与引当金 当社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。</p> <p>(3) —</p>	<p>(2) —</p> <p>(3) 完成工事補償引当金 販売済物件にかかる補修作業費等の支出に備えるため、過去の実績に基づく補修費用見込額を計上しております。 (追加情報) 従来、販売済物件に対する補修作業等にかかる費用は発生時に費用計上していましたが、当事業年度より過去の実績に基づいて引当金を計上する方法に変更いたしました。 この変更は、当事業年度において発生した補修費用の重要性が増してきたことから、期間損益計算の適正化を図るために行ったものであります。 この変更により、過年度の販売物件に対する完成工事補償引当金繰入額3,200千円を販売費及び一般管理費に計上し、当期の販売物件に対する1,400千円を売上原価に計上した結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は4,600千円それぞれ減少しております。 なお、この変更は当事業年度下期に発生した補修費用の重要性が増したために下期において行うものであり、当中間会計期間は従来の会計処理を採用しております。 当中間会計期間において変更後の会計処理を採用した場合、過年度の販売物件に対する完成工事補償引当金繰入額11,195千円を販売費及び一般管理費に計上し、当中間会計期間の販売物件に対する600千円を売上原価に計上することとなり、その結果、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益はそれぞれ11,795千円減少することとなります。</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
5 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 変動金利借入利息の将来の金利上昇による増加を軽減することを目的に、変動金利受取固定金利支払の金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価 同左</p>
6 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ヵ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からなっております。</p>	<p>同左</p>
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、資産にかかる控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

重要な会計方針の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>1. 固定資産の減損に係る会計基準 当事業年度から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。 これによる影響はありません。</p> <p>2. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当事業年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 なお、従来の資本の部の合計に相当する金額は1,397,452千円であります。 財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>3. 繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い 当事業年度から「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。 前事業年度において営業外費用の内訳としていた「新株発行費」は、当事業年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。 前事業年度において営業活動によるキャッシュ・フローの内訳として表示していた「新株発行費」は、当事業年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。</p> <p>4. ストック・オプション等に関する会計基準等 当事業年度から「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準第8号)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年5月31日 企業会計基準適用指針第11号)を適用しております。 これによる、損益に与える影響はありません。</p>	<p>1. 固定資産の減価償却の方法 当事業年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

追加情報

<p>前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>当社は平成18年6月19日を払込期日とする新株式発行により資本金が1億円超となった為、法人事業税における外形標準課税制度の適用を受けることとなりました。</p> <p>そのため、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>この結果、販売費及び一般管理費は6,751千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。</p> <p>また、これに伴い税効果会計に使用する法定実効税率を前事業年度の42.05%から40.69%に変更しております。</p> <p>なお、この変更による影響は軽微であります。</p>	<p>(不動産取得税の計上方法について)</p> <p>従来、たな卸資産の取得に係る不動産取得税については、支出時に販売費及び一般管理費として処理しておりましたが、当事業年度より取得時にたな卸資産の取得原価に算入し、物件の引渡時に売上原価として処理する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、自社開発物件の増加により不動産取得税の金額的重要性が高まってきたこと、及び土地の取得から物件引渡までの期間が1年を超えるホテル開発事業が増加しつつあることから、費用収益を対応させ経営成績をより適正に表示するために行ったものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の基準を採用した場合と比較して売上原価は50,357千円増加し、販売費及び一般管理費は33,281千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ17,076千円減少しております。また、未成工事支出金は18,201千円、営業未払金は35,278千円増加しております。</p> <p>(施工監理部門の労務費の計上区分について)</p> <p>従来、施工監理部門における労務費については販売費及び一般管理費として処理しておりましたが、当事業年度よりその一部をたな卸資産の取得原価に算入する方法に変更いたしました。これは、従来ほとんどの施工監理業務を外注し、その外注費を取得原価に算入しておりましたが、当社の施工監理部門で内製化する物件が増加しつつあることから、施工監理部門の労務時間を開発プロジェクトごとに把握する体制を整備したことによるものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の基準を採用した場合と比較して販売費及び一般管理費は11,179千円減少し、売上原価は8,389千円、未成工事支出金は2,790千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ2,790千円増加しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)																								
<p>※1 担保資産及び担保付債務 (イ)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%;">開発用土地</td> <td style="text-align: right;">1,985,104千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,985,104千円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,143,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">495,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">380,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,018,000千円</td> </tr> </table>	開発用土地	1,985,104千円	計	1,985,104千円	短期借入金	1,143,000千円	1年内返済予定長期借入金	495,000千円	長期借入金	380,000千円	計	2,018,000千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務 (イ)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;">561,972千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">開発用土地</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,831,144千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,393,117千円</td> </tr> </table> <p>(ロ)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;">4,074,482千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">380,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,454,482千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	561,972千円	開発用土地	3,831,144千円	計	4,393,117千円	短期借入金	4,074,482千円	1年内返済予定長期借入金	380,000千円	計	4,454,482千円
開発用土地	1,985,104千円																								
計	1,985,104千円																								
短期借入金	1,143,000千円																								
1年内返済予定長期借入金	495,000千円																								
長期借入金	380,000千円																								
計	2,018,000千円																								
販売用不動産	561,972千円																								
開発用土地	3,831,144千円																								
計	4,393,117千円																								
短期借入金	4,074,482千円																								
1年内返済予定長期借入金	380,000千円																								
計	4,454,482千円																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)								
<p>※1 —</p>	<p>※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げ額</p> <p style="text-align: right;">44,752千円</p>								
<p>※2 —</p>	<p>※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両</td> <td style="text-align: right;">478千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">478千円</td> </tr> </table>	車両	478千円	計	478千円				
車両	478千円								
計	478千円								
<p>※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,855千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,855千円</td> </tr> </table>	建物	1,855千円	計	1,855千円	<p>※3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,113千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,113千円</td> </tr> </table>	建物	3,113千円	計	3,113千円
建物	1,855千円								
計	1,855千円								
建物	3,113千円								
計	3,113千円								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

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)(注)	14,000	2,000	—	16,000
合計(株)	14,000	2,000	—	16,000

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加2,000株は、新規上場の際しての新規株式発行によるものであります。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

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)(注)	16,000	512	—	16,512
合計(株)	16,000	512	—	16,512

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加512株は、ストック・オプションの権利行使によるものであります。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高は、貸借対照表の「現金及び預金」勘定の金額と一致しております。	※1 同左

(リース取引関係)

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避する目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針 金利リスクの低減のため対象債務の範囲内でヘッジを行っています。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は信用度の高い国内の銀行であるため、信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、重要性により社長または取締役会の承認を経て管理部が実行しております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 「契約額等」は名目的な契約額または計算上の想定元本であり、当該金額がそのまま市場リスク量または信用リスク量を表すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、重要性により社長または取締役会の承認を経て財務経理部が実行しております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項
金利関連

区分	種類	前事業年度末 (平成18年12月31日)				当事業年度末 (平成19年12月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等 のうち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	契約額等 (千円)	契約額等 のうち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以 外の取引	スワップ取引 支払固定・受取 変動	200,000	200,000	△5,717	△5,717	200,000	200,000	△4,041	△4,041
合計		200,000	200,000	△5,717	△5,717	200,000	200,000	△4,041	△4,041

- (注) 1 時価の算定方法 取引金融機関から提示された価格に基づき算定しております。
2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は記載の対象から除いております。

(退職給付関係)

前事業年度(平成18年12月31日)

当社は退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(平成19年12月31日)

当社は退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

ストック・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

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 1名 当社の従業員 18名
ストック・オプション数	普通株式 700株
付与日	平成17年8月29日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者が、権利行使時において、当社の取締役、監査役、従業員または顧問たる地位を保有していることとする。ただし、任期満了による退任、定年による退職の場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成17年8月29日 ～平成19年8月29日
権利行使期間	平成19年8月30日 ～平成27年8月29日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利確定前(株)	
前事業年度末	700
付与	—
失効	2
権利確定	—
未確定残	698
権利確定後(株)	
前事業年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

② 単価情報

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利行使価格(円)	100,000
行使時平均株価(円)	—

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

ストック・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

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 1名 当社の従業員 18名
ストック・オプション数	普通株式 700株
付与日	平成17年8月29日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者が、権利行使時において、当社の取締役、監査役、従業員または顧問たる地位を保有していることとする。ただし、任期満了による退任、定年による退職の場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成17年8月29日 ～平成19年8月29日
権利行使期間	平成19年8月30日 ～平成27年8月29日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利確定前(株)	
前事業年度末	698
付与	—
失効	7
権利確定	691
未確定残	—
権利確定後(株)	
前事業年度末	—
権利確定	691
権利行使	512
失効	25
未行使残	154

② 単価情報

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利行使価格(円)	100,000
行使時平均株価(円)	193,000

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>①流動資産</p> <p>未払事業税 14,347千円</p> <p>賞与引当金 4,069千円</p> <p>賞与引当金に係る 514千円</p> <p>未払社会保険料 363千円</p> <p>未払労働保険料</p> <p>②固定資産</p> <p>減価償却超過額 640千円</p> <p>繰延税金資産合計 19,933千円</p>	<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>①流動資産</p> <p>たな卸資産評価損 18,209千円</p> <p>完成工事補償引当金 1,871千円</p> <p>不動産取得税 9,815千円</p> <p>未払事業税 17,230千円</p> <p>②固定資産</p> <p>減価償却超過額 261千円</p> <p>繰延税金資産合計 47,389千円</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.0%</p> <p>住民税均等割額 0.1%</p> <p>留保金課税額 4.9%</p> <p>その他 <u>△0.1%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>46.6%</u></p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.5%</p> <p>過年度法人税等 0.6%</p> <p>住民税均等割額 0.1%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>41.9%</u></p>
<p>3 税率変更の影響</p> <p>税率変更の影響につきましては、財務諸表等の追加情報をご参照ください。</p>	

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
関連会社がないため記載していません。	同左

(関連当事者との取引)

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金 (千円)	事業の内容または職業	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 (人)	事業上の関係				
役員	三輪 秀一	—	—	当社代表取締役	(被所有) 直接 1.8%	—	—	ストック・オプション 権利行使 (注1)	18,000	—	—
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	㈱ケイアイム (注2)	東京都港区	20,000	不動産売買、賃貸の仲介、管理	(被所有) 直接 0.3%	なし	なし	企画設計売上 (注3)	19,200	—	—
								プロパティマネジメント業務委託費の支払 (注4)	1,605	—	—
								外注費等の立替	1,133	—	—

- (注) 1. 平成17年8月29日開催の臨時株主総会決議により、平成18年改正前商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき付与されたストック・オプションの当事業年度中の権利行使を記載しております。なお、1株当たりの行使による払い込み金額は100,000円であります。
2. 当社元役員今給黎健氏が議決権の55%を直接保有しております。なお平成19年12月7日に当社の役員を退任したことにより㈱ケイアイムは同日をもって関連当事者でなくなっております。取引金額については関連当事者であった期間の取引金額を記載しております。
3. 企画設計業務の請負代金につきましては、一般的な請負業務相場を参考にしております。
4. 委託料につきましては、一般的な取引実勢を参考に決定しております。
5. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり純資産額	87,340円78銭	104,098円31銭
1株当たり当期純利益金額	19,049円06銭	16,759円84銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	18,706円55銭	16,482円79銭

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額の算定上の基礎

項目	前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,397,452	1,718,871
普通株式に係る純資産額(千円)	1,397,452	1,718,871
普通株式の発行済株式数(株)	16,000	16,512
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)	16,000	16,512

2 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

項目	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
損益計算書上の当期純利益(千円)	287,145	270,218
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)	287,145	270,218
普通株式の期中平均株式数(株)	15,074	16,123
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	276	271
(うち新株予約権にかかる増加数)	(276)	(271)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
—	—

5. その他

該当事項はありません。