



## 平成22年3月期 決算短信

平成22年5月13日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ゴールドクレスト  
コード番号 8871 URL <http://www.goldcrest.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) 取締役管理部長  
定時株主総会開催予定日 平成22年6月18日  
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月29日

(氏名) 安川 秀俊  
(氏名) 山口 武明  
配当支払開始予定日

TEL 03-3516-7111  
平成22年6月21日

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%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	46,000	△28.4	2,895	△82.7	1,599	△89.3	930	△89.2
21年3月期	64,223	△18.1	16,746	△33.5	14,965	△37.4	8,653	△34.9

	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	26.09	—	1.0	0.8	6.3
21年3月期	242.59	—	9.3	6.8	26.1

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 一百万円 21年3月期 一百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
22年3月期	195,350	—	95,561	—	48.9	—	2,679.13	
21年3月期	209,379	—	96,592	—	46.1	—	2,708.04	

(参考) 自己資本 22年3月期 95,561百万円 21年3月期 96,592百万円

#### (3) 連結キャッシュ・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	円 銭	百万円	円 銭	百万円	円 銭	百万円	円 銭
22年3月期	20,768	—	△14	—	△7,103	—	52,038	—
21年3月期	21,107	—	2,502	—	△25,797	—	38,389	—

### 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 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	—	35.00	—	35.00	70.00	2,496	28.9	2.7
22年3月期	—	20.00	—	20.00	40.00	1,426	153.3	1.5
23年3月期 (予想)	—	20.00	—	20.00	40.00	—	57.1	—

### 3. 23年3月期の連結業績予想(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2四半期連結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 連結累計期間	13,300	△51.0	1,800	△66.4	1,200	△73.9	700	△73.6	19.62
通期	50,700	10.2	5,800	100.3	4,300	168.8	2,500	168.6	70.09

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無  
 新規 —社 (社名 ) 除外 —社 (社名 )

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

(3) 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 35,784,000株 21年3月期 35,784,000株  
 ② 期末自己株式数 22年3月期 115,113株 21年3月期 115,109株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、24ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	43,637	△29.7	2,658	△83.9	1,324	△91.0	764	△91.0
21年3月期	62,031	△19.2	16,468	△34.0	14,655	△38.0	8,486	△35.4

	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
	円 銭	円 銭
22年3月期	21.45	—
21年3月期	237.91	—

(2) 個別財政状態

	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	194,119		94,585		48.7	2,651.77		
21年3月期	208,301		95,782		46.0	2,685.32		

(参考) 自己資本 22年3月期 94,585百万円 21年3月期 95,782百万円

2. 23年3月期の個別業績予想(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	12,200	△53.1	1,700	△67.9	1,000	△77.9	600	△77.3	16.82
通期	48,400	10.9	5,600	110.7	4,000	202.0	2,400	213.7	67.29

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、様々な不確定要因によって、実際の業績が上記の予想数値と異なる可能性があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料の3ページ及び25ページを参照してください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、世界経済の回復を背景に、輸出や生産が増加するとともに、企業収益、設備投資、個人消費も改善してきており、景気は持ち直しつつあります。

当社が事業展開する新築分譲マンション市場におきましては、景気低迷に伴う個人所得の減少、雇用情勢の悪化等先行きに対する不透明感があるものの、都心近郊のマンション需要につきましては一定の需要があります。

このような環境の中、当社はむやみに売上拡大を図ることなく、利益の見込める用地を選別して取得することに努め、都心部を中心に高品質で競争力の高い新築分譲マンションを供給してまいりました。

その結果、当連結会計年度における連結売上高は 46,000 百万円（前期比 28.4%減）となりましたが、利益面につきましては、当社が保有する郊外部の事業用地等において、たな卸資産評価損 5,796 百万円を売上原価に計上したこともあり、連結営業利益は 2,895 百万円（前期比 82.7%減）、連結経常利益は 1,599 百万円（前期比 89.3%減）、連結当期純利益は 930 百万円（前期比 89.2%減）となりました。

なお、自己資本につきましては、当連結会計年度末では 95,561 百万円、自己資本比率は 48.9%と高い水準になっております。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

事業の種類別セグメント	売上高	構成比
不動産分譲事業	40,915	89.0%
不動産賃貸事業	2,637	5.7%
その他の事業	2,446	5.3%
合計	46,000	100.0%

#### (不動産分譲事業)

不動産分譲事業におきましては、「クレストタワー品川シーサイド」(品川区・総戸数 404 戸)、「ザ・クレストリヴェアス」(北区・総戸数 310 戸)の引渡し等により、売上高は 40,915 百万円（前期比 31.4%減）となりました。

#### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、売上高は 2,637 百万円（前期比 12.6%増）となりました。

#### (その他の事業)

その他の事業におきましては、不動産管理事業売上高が 2,150 百万円（前期比 4.1%増）、その他付帯事業売上高が 296 百万円（前期比 41.3%増）となっております。

#### ②次期の業績の見通し

平成 23 年 3 月期の業績につきましては、連結売上高は 50,700 百万円（前期比 10.2%増）、連結営業利益は 5,800 百万円（前期比 100.3%増）、連結経常利益は 4,300 百万円（前期比 168.8%増）、連結当期純利益は 2,500 百万円（前期比 168.6%増）となる見通しであります。

また、事業の種類別セグメントの業績見通しは、次のとおりであります。

(単位：百万円)

事業の種類別セグメント	売上高	構成比
不動産分譲事業	46,000	90.8%
不動産賃貸事業	2,300	4.5%
その他の事業	2,400	4.7%
合計	50,700	100.0%

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産・負債・純資産の状況

当連結会計年度においては、総資産は前期末比 14,029 百万円減の 195,350 百万円となりました。負債は前期末比 12,997 百万円減の 99,788 百万円となり、純資産は前期末比 1,031 百万円減の 95,561 百万円となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

## (イ) 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益 1,599 百万円、たな卸資産の減少 28,352 百万円、仕入債務の減少 7,929 百万円、法人税等の支払 3,389 百万円を主な要因として、20,768 百万円の収入となりました。

## (ロ) 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、14 百万円の支出となりました。

## (ハ) 財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出 5,000 百万円、社債の新規発行による収入 12,357 百万円、社債の買入消却による支出 12,500 百万円、配当金の支払 1,961 百万円を主な要因として、7,103 百万円の支出となりました。

これらの結果、当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、52,038 百万円となりました。

## ③キャッシュ・フロー指標の推移

項目	第 16 期 平成 19 年 3 月期	第 17 期 平成 20 年 3 月期	第 18 期 平成 21 年 3 月期	第 19 期 平成 22 年 3 月期
自己資本比率 (%)	33.1	39.1	46.1	48.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	96.0	34.7	36.8	45.2
債務償還年数 (年)	14.8	—	4.6	4.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.5	—	13.7	15.9

(注) 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

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※ 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※ 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

※ 営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※ 算出の結果数値がマイナスとなる場合には「—」で表記しております。

## (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、株主の皆様に対して継続的に安定した利益配当を実現することを基本方針としております。当期の配当につきましては、上記方針に基づき 1 株当たり 20 円の間配当及び 1 株当たり 20 円の期末配当により、1 株当たり 40 円の年間配当となります。

内部留保につきましては、一層の経営基盤の強化を図るとともに今後の事業拡大に活用し、安定した利益還元を実現することが株主の皆様へ報いることであると考えております。

なお、次期の配当につきましては、1 株当たり 40 円の年間配当を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

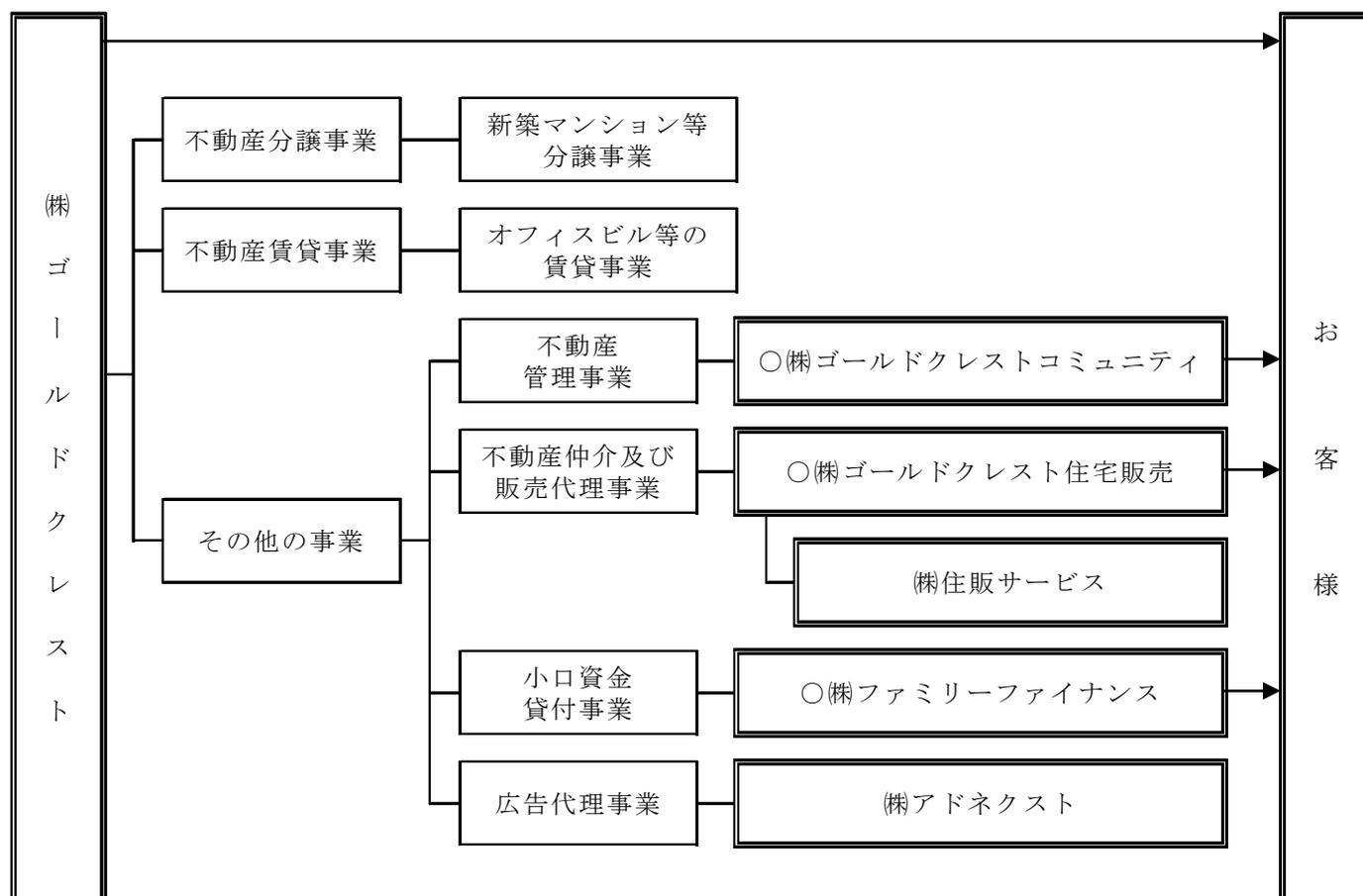
当社グループは、当社、連結子会社（株式会社ゴールドクレストコミュニティ、株式会社ファミリーファイナンス、株式会社ゴールドクレスト住宅販売）及び非連結子会社（株式会社アドネクスト、株式会社住販サービス）計6社で構成されており、首都圏の人気の高いエリアを中心に不動産分譲事業を展開しております。

当社グループの事業に係る位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。

### (1) 事業区分

事業の種類別セグメント	区 分	事 業 の 内 容
不動産分譲事業	新築マンション等分譲事業	新築分譲マンション「クレストシティ」「クレストフォルム」シリーズ等の企画、開発、販売等
不動産賃貸事業	オフィスビル等の賃貸事業	オフィスビル、マンション等の賃貸
その他の事業	不動産管理事業	当社分譲マンションの総合管理サービス
	その他付帯事業	仲介・ローン事務・広告宣伝受託業務等

### (2) 事業系統図



○印は、連結子会社

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は東京、神奈川、千葉等の首都圏エリアにおいて、「クレストシティ」「クレストフォルム」シリーズを中心とするファミリータイプマンションを提供しております。「夢・満足・安心」をテーマに、お客様の住環境をより豊かにする良質なマンションを、お客様にとって魅力的な価格で提供し続けることが、お客様から支持され、また信頼される企業グループになるものと考えております。

良質なマンションづくりのために、当社では専門の部署を通して設計・施工の各工程で積極的に関与し、品質管理を徹底しております。また、企画、販売からアフターフォローに至るまでのトータルサービスを行うことで、お客様のご意見を反映しやすい環境を作り、次のマンションづくりに生かすことで、お客様の満足度を高めるよう努力しております。そして、お客様にご満足いただける価格の実現のために、営業経費等を抑えた効率的な経営を追求しております。

また、高い利益率と盤石な財務基盤を維持し、安定した経営を継続することが、アフターサービスを含めたお客様との末永いお付き合いを可能にし、信頼を勝ち得ることにつながると考えております。

今後も、顧客第一主義を徹底することで、お客様に選んでいただける企業グループになるとともに、良質な住環境を継続的に提供することで、社会的責任を果たすべく、努力してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

##### ① 売上高経常利益率 15%以上

当社では設立以来、売上高経常利益率 15%以上を維持しながら売上拡大を図ることを重要な経営課題として取り組んでおります。これは、当不動産業界の事業リスクの高さを鑑み、盤石な経営基盤の確保を図ると同時に、株主の皆様に対する安定した利益還元を可能にするためであります。

なお、当連結会計年度の売上高経常利益率は 3.5%となっております。これは主にたな卸資産評価損 5,796 百万円を売上原価に計上したことによるものです。

##### ② 自己資本比率 30%以上

当社では、安定的かつ機動的な経営を行うために、自己資本比率 30%以上を維持することが望ましいと考えております。

なお、当連結会計期間末の自己資本比率は 48.9%となっております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

新築分譲マンション業界におきましては、景気低迷に伴う個人所得の減少、雇用情勢の悪化等により、消費者の購入マインドが例年に比べ落ち込んでおり、住宅ローン減税の拡充等はあったものの、目に見えた効果が出るには至っておりません。

一方で、新築分譲マンションの購入は消費者のライフサイクルによるものが大きいと見られ、需要量は今後も一定の水準を維持するものと思われ、特に当社が注力している都心近郊部におきましては、一定の需要があります。

このような環境の中、当社は引き続き新築マンション等分譲事業を経営の柱に据え、仕入競争力、営業力を一層高めるとともに、細やかなマーケティングにより顧客ニーズをいち早く取り入れ、お客様の求める「素敵なマンション」を具現化する商品開発力を充実させることが重要であると考えております。また、今後も当社の財務面の優位性を生かして積極的な用地仕入れを行い、事業拡大を目指してまいります。

4. 【連結財務諸表】  
 (1) 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	38,408	52,057
売掛金	58	70
販売用不動産	62,714	33,168
仕掛販売用不動産	※2 72,835	※2 74,930
繰延税金資産	462	8
その他	1,743	3,076
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	176,222	163,312
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 16,825	※2 16,849
減価償却累計額	△1,227	△1,643
建物及び構築物(純額)	15,598	15,206
車両運搬具	33	33
減価償却累計額	△24	△28
車両運搬具(純額)	8	4
工具、器具及び備品	151	152
減価償却累計額	△103	△119
工具、器具及び備品(純額)	47	33
土地	※2 16,230	※2 15,201
有形固定資産合計	31,884	30,446
無形固定資産		
商標権	3	1
ソフトウェア	16	12
その他	2	2
無形固定資産合計	22	17
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 20	※1 20
繰延税金資産	431	498
その他	※2 798	※2 1,055
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	1,249	1,573
固定資産合計	33,156	32,037
資産合計	209,379	195,350

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,323	394
1年内償還予定の社債	※2 12,500	※2 44,500
1年内返済予定の長期借入金	※2 5,000	※2 3,000
未払法人税等	1,523	77
前受金	※2 586	※2 1,778
繰延税金負債	—	86
賞与引当金	56	53
その他	※2 1,714	※2 2,489
流動負債合計	29,704	52,379
固定負債		
社債	※2 76,500	※2 44,500
長期借入金	※2 4,000	1,000
退職給付引当金	107	108
役員退職慰労引当金	403	429
その他	※2 2,070	※2 1,370
固定負債合計	83,081	47,408
負債合計	112,786	99,788
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,499	12,499
資本剰余金	12,190	12,190
利益剰余金	72,112	71,081
自己株式	△208	△208
株主資本合計	96,592	95,561
純資産合計	96,592	95,561
負債純資産合計	209,379	195,350

## (2)【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高	64,223	46,000
売上原価	※1 39,947	※1 37,307
売上総利益	24,275	8,692
販売費及び一般管理費	※2 7,529	※2 5,797
営業利益	16,746	2,895
営業外収益		
受取利息	134	57
契約収入	40	59
施設賃貸料	14	9
その他	79	89
営業外収益合計	268	216
営業外費用		
支払利息	1,533	1,320
社債発行費	303	142
支払手数料	46	21
その他	166	27
営業外費用合計	2,049	1,512
経常利益	14,965	1,599
税金等調整前当期純利益	14,965	1,599
法人税、住民税及び事業税	6,501	195
法人税等調整額	△189	473
法人税等合計	6,312	669
当期純利益	8,653	930

## (3)【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	12,499	12,499
当期末残高	12,499	12,499
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	12,190	12,190
当期末残高	12,190	12,190
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	65,956	72,112
当期変動額		
剰余金の配当	△2,496	△1,961
当期純利益	8,653	930
当期変動額合計	6,156	△1,031
当期末残高	72,112	71,081
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△208	△208
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△208	△208
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	90,436	96,592
当期変動額		
剰余金の配当	△2,496	△1,961
当期純利益	8,653	930
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	6,156	△1,031
当期末残高	96,592	95,561
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	90,436	96,592
当期変動額		
剰余金の配当	△2,496	△1,961
当期純利益	8,653	930
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	6,156	△1,031
当期末残高	96,592	95,561

## (4)【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	14,965	1,599
減価償却費	540	579
退職給付引当金の増減額(△は減少)	12	0
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	26	26
賞与引当金の増減額(△は減少)	△2	△3
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△0
受取利息	△134	△57
支払利息	1,533	1,320
社債発行費	303	142
売上債権の増減額(△は増加)	249	△11
前受金の増減額(△は減少)	△131	1,191
たな卸資産の増減額(△は増加)	16,468	28,352
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,078	△7,929
その他	32	196
小計	32,784	25,408
利息の受取額	147	56
利息の支払額	△1,539	△1,306
法人税等の支払額	△10,284	△3,389
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,107	20,768
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	5,000	—
有形固定資産の取得による支出	△2,475	△87
関係会社株式の取得による支出	△10	—
保険積立金の解約による収入	—	50
その他	△11	23
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,502	△14
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,000	—
長期借入金の返済による支出	△1,000	△5,000
社債の発行による収入	24,696	12,357
社債の償還による支出	△10,500	—
社債の買入消却による支出	△37,500	△12,500
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△2,493	△1,961
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,797	△7,103
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,186	13,649
現金及び現金同等物の期首残高	40,575	38,389
現金及び現金同等物の期末残高	※1 38,389	※1 52,038

## (5) 継続企業の前提に関する注記

前連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (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。	同左

## (6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 ㈱ゴールドクレストコミュニティ ㈱ファミリーファイナンス ㈱ゴールドクレスト住宅販売</p> <p>(2)非連結子会社の数 2社 非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト ㈱住販サービス</p> <p>連結の範囲から除いた理由 ㈱アドネクスト及び㈱住販サービスは いずれも小規模であり、総資産、売上高、 当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも 連結財務諸表に重要な影響を及ぼしてい ないためであります。</p>	<p>(1)連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 同左</p> <p>(2)非連結子会社の数 2社 非連結子会社の名称 同左</p> <p>連結の範囲から除いた理由 同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>持分法を適用しない非連結子会社の名称 ㈱アドネクスト ㈱住販サービス</p> <p>持分法を適用しない理由 ㈱アドネクスト及び㈱住販サービスは、 当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影 響が軽微であり、かつ全体としても重要性 がないため、持分法の適用範囲から除外し ております。</p>	<p>持分法を適用しない非連結子会社の名称 同左</p> <p>持分法を適用しない理由 同左</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左

項目	前連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日)
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>棚卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>a. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)</p> <p>b. 貯蔵品 最終仕入原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 18 年 7 月 5 日 企業会計基準第 9 号)を適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ 770 百万円減少しております。</p> <p>① 有形固定資産 定率法 平成 10 年 4 月 1 日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 主な耐用年数 建物及び構築物 6 年～56 年 車両運搬具 2 年～6 年 器具及び備品 2 年～15 年</p> <p>② 無形固定資産 定額法 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</p> <p>③ 長期前払費用 均等償却</p>	<p>棚卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>a. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>b. 貯蔵品 同左</p> <hr/> <p>① 有形固定資産 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>① 貸倒引当金 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、貸倒懸念債権等の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計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる見込額を計上しております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度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>
(4) 重要なヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップを締結しておりますが、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</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：借入金利</p> <p>③ ヘッジ方針 資金調達取引にかかる金利変動リスクに対して金利スワップにより特例処理の範囲内においてヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため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 ヘッジの有効性評価方法 同左</p>
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。	消費税等の会計処理 同左
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	該当事項はありません。	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・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、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に満期日又は償還日の到来する短期投資からなっております。	同左

## (7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

## 会計方針の変更

前連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日)
<p>1 棚卸資産の評価に関する会計基準等 当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 18 年 7 月 5 日 企業会計基準第 9 号)を適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ 770 百万円減少しております。</p>	—————
<p>2 リース取引に関する会計基準等 当連結会計年度から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 19 年 3 月 30 日改正 企業会計基準第 13 号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 19 年 3 月 30 日改正 企業会計基準適用指針第 16 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>	—————

## (8) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日)
<p>所有目的の変更により、販売用不動産から建物及び構築物へ 834 百万円、土地へ 665 百万円、仕掛販売用不動産から建物及び構築物へ 43 百万円、土地へ 3,979 百万円振替えております。</p>	<p>所有目的の変更により、土地から仕掛販売用不動産へ 1,022 百万円振替えております。</p>

## (9) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
※1 非連結子会社及び関連会社の株式等 投資有価証券 20百万円 ※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 仕掛販売用不動産 60,912百万円 建物及び構築物 9,187百万円 土地 8,642百万円 その他投資その他の資産 302百万円 計 79,044百万円 (2) 上記に対応する債務 社債に対する銀行保証 67,969百万円 1年内返済予定の 長期借入金 5,000百万円 長期借入金 1,300百万円 その他固定負債 1,154百万円 その他流動負債 577百万円 前受金 159百万円 計 76,160百万円 3 保証債務 当社顧客の住宅ローンに対して抵当権設定登記完了までの間、金融機関に対して連帯債務保証を行っております。 一般顧客 10,496百万円	※1 非連結子会社及び関連会社の株式等 同左 ※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 仕掛販売用不動産 58,699百万円 建物及び構築物 11,376百万円 土地 8,642百万円 その他投資その他の資産 457百万円 計 79,175百万円 (2) 上記に対応する債務 社債に対する銀行保証 72,969百万円 1年内返済予定の 長期借入金 1,300百万円 その他流動負債 577百万円 その他固定負債 577百万円 前受金 457百万円 計 75,880百万円 3 保証債務 当社顧客の住宅ローンに対して抵当権設定登記完了までの間、金融機関に対して連帯債務保証を行っております。 一般顧客 3,334百万円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																								
※1 たな卸資産の収益性の低下による簿価切下額として、770百万円が売上原価に含まれております。	※1 たな卸資産の収益性の低下による簿価切下額として、5,796百万円が売上原価に含まれております。																								
※2 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">    広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,213百万円</td> </tr> <tr> <td>    租税公課</td> <td style="text-align: right;">1,162百万円</td> </tr> <tr> <td>    人件費</td> <td style="text-align: right;">1,105百万円</td> </tr> <tr> <td>    販売促進費</td> <td style="text-align: right;">1,002百万円</td> </tr> <tr> <td>    賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>    役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">34百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	2,213百万円	租税公課	1,162百万円	人件費	1,105百万円	販売促進費	1,002百万円	賞与引当金繰入額	56百万円	役員退職慰労引当金繰入額	34百万円	※2 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">    広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,360百万円</td> </tr> <tr> <td>    販売促進費</td> <td style="text-align: right;">1,035百万円</td> </tr> <tr> <td>    人件費</td> <td style="text-align: right;">1,017百万円</td> </tr> <tr> <td>    租税公課</td> <td style="text-align: right;">860百万円</td> </tr> <tr> <td>    賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> </tr> <tr> <td>    役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> </tr> </table>	広告宣伝費	1,360百万円	販売促進費	1,035百万円	人件費	1,017百万円	租税公課	860百万円	賞与引当金繰入額	53百万円	役員退職慰労引当金繰入額	28百万円
広告宣伝費	2,213百万円																								
租税公課	1,162百万円																								
人件費	1,105百万円																								
販売促進費	1,002百万円																								
賞与引当金繰入額	56百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	34百万円																								
広告宣伝費	1,360百万円																								
販売促進費	1,035百万円																								
人件費	1,017百万円																								
租税公課	860百万円																								
賞与引当金繰入額	53百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	28百万円																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	35,784,000	—	—	35,784,000

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	115,092	17	—	115,109

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 17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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年5月15日 取締役会	普通株式	1,248	35	平成20年3月31日	平成20年6月20日
平成20年10月30日 取締役会	普通株式	1,248	35	平成20年9月30日	平成20年12月8日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の 種類	配当の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年5月13日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,248	35	平成21年3月31日	平成21年6月22日

当連結会計年度(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	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	35,784,000	-	-	35,784,000

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	115,109	4	-	115,113

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 4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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年5月13日 取締役会	普通株式	1,248	35	平成21年3月31日	平成21年6月22日
平成21年10月29日 取締役会	普通株式	713	20	平成21年9月30日	平成21年12月7日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年5月13日 取締役会	普通株式	利益剰余金	713	20	平成22年3月31日	平成22年6月21日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (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連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金 38,408百万円 別段預金 <u>△19百万円</u> 現金及び現金同等物 38,389百万円	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金 52,057百万円 別段預金 <u>△18百万円</u> 現金及び現金同等物 52,038百万円
2 重要な非資金取引の内容 所有目的の変更により、販売用不動産から建物及び構築物へ834百万円、土地へ665百万円、仕掛販売用不動産から建物及び構築物へ43百万円、土地へ3,979百万円振替えております。	2 重要な非資金取引の内容 所有目的の変更により、土地から仕掛販売用不動産へ1,022百万円振替えております。

## (セグメント情報)

## 1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	不動産分譲 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	59,605	2,343	2,275	64,223	—	64,223
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	26	26	(26)	—
計	59,605	2,343	2,302	64,250	(26)	64,223
営業費用	44,666	896	1,940	47,504	(27)	47,477
営業利益	14,938	1,446	360	16,746	0	16,746
II 資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	144,779	25,267	1,475	171,521	37,857	209,379
減価償却費	120	412	7	539	(0)	539
資本的支出	13	2,458	2	2,474	(0)	2,473

## (注) 1 事業区分の方法

事業区分は事業内容を勘案して区分しております。

## 2 各事業区分の主な内容

不動産分譲事業 : 新築マンション等分譲事業

不動産賃貸事業 : オフィスビル等の賃貸事業

その他の事業 : 当社分譲マンションの管理事業等

## 3 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は38,121百万円であります。その主なものは、当社の余資運用資金(現金及び預金)等であります。

## 4 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	不動産分譲 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	40,915	2,637	2,446	46,000	—	46,000
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	120	120	(120)	—
計	40,915	2,637	2,567	46,120	(120)	46,000
営業費用	40,000	979	2,246	43,226	(121)	43,104
営業利益	915	1,658	320	2,894	1	2,895
II 資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	118,838	23,988	1,682	144,509	50,840	195,350
減価償却費	104	467	7	578	0	578
資本的支出	0	83	5	90	—	90

(注) 1 事業区分の方法

事業区分は事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容

不動産分譲事業 : 新築マンション等分譲事業

不動産賃貸事業 : オフィスビル等の賃貸事業

その他の事業 : 当社分譲マンションの管理事業等

3 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は51,162百万円であります。その主なものは、当社の余資運用資金(現金及び預金)等であります。

4 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)及び

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)及び

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

## (関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成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。

## (追加情報)

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

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

## 1. 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員が議 決権の過 半数を所 有している 会社等 (当該会 社等の子 会社を含 む)	(株)サケス・プロ	東京都 中央区	90	不動産 賃貸業	被所有 直接 3.8	-	-	不動産の 賃貸	73	その他 (流動資産)	11
										その他 (投資その 他の資産)	105
										その他 (流動負債)	0
								出向契約に よる労務費	13	-	-
	(有)城北エステート	東京都 中央区	3	不動産 賃貸業	-	-	-	不動産の 購入	707	-	-

(注) 1 上記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。

2 取引条件及び取引条件の決定方針は一般の取引先と同様であります。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (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>棚卸資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">313 百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">181 百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">164 百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">116 百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">43 百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">23 百万円</td></tr> <tr><td>会員権評価損否認額</td><td style="text-align: right;">9 百万円</td></tr> <tr><td>消費税等繰延額</td><td style="text-align: right;">2 百万円</td></tr> <tr><td>少額固定資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">0 百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">0 百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">44 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">900 百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△7 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">893 百万円</td></tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.07%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.05%</td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">1.27%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">42.18%</td></tr> </table>	棚卸資産評価損否認額	313 百万円	未払事業税否認額	181 百万円	役員退職慰労引当金		損金算入限度超過額	164 百万円	減価償却費		損金算入限度超過額	116 百万円	退職給付引当金		損金算入限度超過額	43 百万円	賞与引当金		損金算入限度超過額	23 百万円	会員権評価損否認額	9 百万円	消費税等繰延額	2 百万円	少額固定資産償却超過額	0 百万円	貸倒引当金		損金算入限度超過額	0 百万円	その他	44 百万円	繰延税金資産小計	900 百万円	評価性引当額	△7 百万円	繰延税金資産合計	893 百万円	法定実効税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.07%	住民税均等割	0.05%	留保金課税	1.27%	その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.18%	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">174 百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">154 百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">88 百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">44 百万円</td></tr> <tr><td>消費税等繰延額</td><td style="text-align: right;">22 百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td></td></tr> <tr><td>損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">21 百万円</td></tr> <tr><td>会員権評価損否認額</td><td style="text-align: right;">9 百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">29 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">546 百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△6 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">539 百万円</td></tr> <tr><td>(繰延税金負債)</td><td></td></tr> <tr><td>未収還付事業税</td><td style="text-align: right;">△119 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△119 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">419 百万円</td></tr> </table> <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>	(繰延税金資産)		役員退職慰労引当金		損金算入限度超過額	174 百万円	減価償却費		損金算入限度超過額	154 百万円	固定資産評価損否認額	88 百万円	退職給付引当金		損金算入限度超過額	44 百万円	消費税等繰延額	22 百万円	賞与引当金		損金算入限度超過額	21 百万円	会員権評価損否認額	9 百万円	その他	29 百万円	繰延税金資産小計	546 百万円	評価性引当額	△6 百万円	繰延税金資産合計	539 百万円	(繰延税金負債)		未収還付事業税	△119 百万円	繰延税金負債合計	△119 百万円	繰延税金資産の純額	419 百万円
棚卸資産評価損否認額	313 百万円																																																																																												
未払事業税否認額	181 百万円																																																																																												
役員退職慰労引当金																																																																																													
損金算入限度超過額	164 百万円																																																																																												
減価償却費																																																																																													
損金算入限度超過額	116 百万円																																																																																												
退職給付引当金																																																																																													
損金算入限度超過額	43 百万円																																																																																												
賞与引当金																																																																																													
損金算入限度超過額	23 百万円																																																																																												
会員権評価損否認額	9 百万円																																																																																												
消費税等繰延額	2 百万円																																																																																												
少額固定資産償却超過額	0 百万円																																																																																												
貸倒引当金																																																																																													
損金算入限度超過額	0 百万円																																																																																												
その他	44 百万円																																																																																												
繰延税金資産小計	900 百万円																																																																																												
評価性引当額	△7 百万円																																																																																												
繰延税金資産合計	893 百万円																																																																																												
法定実効税率	40.69%																																																																																												
(調整)																																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.07%																																																																																												
住民税均等割	0.05%																																																																																												
留保金課税	1.27%																																																																																												
その他	0.10%																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.18%																																																																																												
(繰延税金資産)																																																																																													
役員退職慰労引当金																																																																																													
損金算入限度超過額	174 百万円																																																																																												
減価償却費																																																																																													
損金算入限度超過額	154 百万円																																																																																												
固定資産評価損否認額	88 百万円																																																																																												
退職給付引当金																																																																																													
損金算入限度超過額	44 百万円																																																																																												
消費税等繰延額	22 百万円																																																																																												
賞与引当金																																																																																													
損金算入限度超過額	21 百万円																																																																																												
会員権評価損否認額	9 百万円																																																																																												
その他	29 百万円																																																																																												
繰延税金資産小計	546 百万円																																																																																												
評価性引当額	△6 百万円																																																																																												
繰延税金資産合計	539 百万円																																																																																												
(繰延税金負債)																																																																																													
未収還付事業税	△119 百万円																																																																																												
繰延税金負債合計	△119 百万円																																																																																												
繰延税金資産の純額	419 百万円																																																																																												

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (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 退職一時金 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。なお、当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 107 百万円 退職給付引当金 107 百万円</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 29 百万円</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しておりますので、基礎料率等については記載しておりません。</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 退職給付債務 108 百万円 退職給付引当金 108 百万円</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 30 百万円</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>

## (賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日)

## (追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 20 年 11 月 28 日 企業会計基準第 20 号)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 20 年 11 月 28 日 企業会計基準適用指針第 23 号)を適用しております。

当社では、東京都等において、賃貸用のオフィスビル等を有しております。平成 22 年 3 月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は 1,658 百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
25,525	△1,326	24,199	24,724

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

## 2 主な変動

減少は、仕掛販売用不動産への振替 1,022 百万円、賃貸用のオフィスビル等の減価償却額 351 百万円であります。

## 3 時価の算定方法

主として外部鑑定により査定した金額であります。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (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 2,708円04銭 1株当たり当期純利益 242円59銭 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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 2,679円13銭 1株当たり当期純利益 26円09銭 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、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

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	8,653	930
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	8,653	930
期中平均株式数(株)	35,668,903	35,668,888
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(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
(うち新株予約権)	—	—
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	—	—

## (重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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。

## (開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、ストック・オプション等に関する注記事項については、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ます。

## 部門別売上明細表

## (1) 新築マンション等分譲事業の状況

## ①引渡実績

区分	期別	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		増減(△)	
		戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)
新築マンション等分譲事業		1,146	59,605	1,054	40,915	△92	△18,689

## ②期中契約高

区分	期別	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		増減(△)	
		戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)
新築マンション等分譲事業		1,211	61,407	1,149	50,941	△62	△10,466

## ③契約残高

区分	期別	前連結会計年度 (平成21年3月31日)		当連結会計年度 (平成22年3月31日)		増減(△)	
		戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	戸数 (戸)	金額 (百万円)
新築マンション等分譲事業		211	8,313	306	18,339	95	10,025

## (2) その他の事業の状況

区分	期別	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		増減(△)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)
不動産賃貸事業		2,343	50.7	2,637	51.9	294	12.6
不動産管理事業		2,065	44.7	2,150	42.3	84	4.1
その他付帯事業		209	4.6	296	5.8	86	41.3
合計		4,618	100.0	5,084	100.0	465	10.1

## 5. 【個別財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,246	50,672
売掛金	25	34
販売用不動産	62,714	33,168
仕掛販売用不動産	72,835	74,930
前払費用	103	117
繰延税金資産	451	—
その他	1,757	3,148
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	175,134	162,072
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	16,761	16,813
減価償却累計額	△1,203	△1,629
建物(純額)	15,557	15,183
構築物		
構築物	44	16
減価償却累計額	△19	△9
構築物(純額)	24	7
車両運搬具		
車両運搬具	19	19
減価償却累計額	△13	△16
車両運搬具(純額)	5	3
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	142	143
減価償却累計額	△98	△112
工具、器具及び備品(純額)	44	31
土地		
土地	16,223	15,194
有形固定資産合計	31,855	30,419
無形固定資産		
無形固定資産	11	7
投資その他の資産		
関係会社株式	120	120
長期前払費用	59	44
繰延税金資産	423	489
敷金及び保証金	382	695
その他	315	269
投資その他の資産合計	1,300	1,620
固定資産合計	33,167	32,046
資産合計	208,301	194,119

(単位:百万円)

	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	7,704	70
買掛金	495	186
1年内償還予定の社債	12,500	44,500
1年内返済予定の長期借入金	5,000	3,000
未払金	345	391
未払費用	87	90
未払法人税等	1,436	34
前受金	579	1,770
預り金	286	129
繰延税金負債	—	86
賞与引当金	41	35
その他	978	1,848
流動負債合計	29,454	52,143
固定負債		
社債	76,500	44,500
長期借入金	4,000	1,000
退職給付引当金	91	89
役員退職慰労引当金	403	429
長期預り保証金	2,070	1,370
固定負債合計	83,064	47,389
負債合計	112,519	99,533
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	12,499	12,499
資本剰余金		
資本準備金	12,190	12,190
資本剰余金合計	12,190	12,190
利益剰余金		
利益準備金	69	69
その他利益剰余金		
別途積立金	40,000	40,000
繰越利益剰余金	31,233	30,036
利益剰余金合計	71,302	70,105
自己株式	△208	△208
株主資本合計	95,782	94,585
純資産合計	95,782	94,585
負債純資産合計	208,301	194,119

## (2)【損益計算書】

(単位：百万円)

	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		
販売不動産売上高	59,605	40,915
その他	2,426	2,722
売上高合計	62,031	43,637
売上原価		
販売不動産原価	38,117	35,338
その他	412	469
売上原価合計	38,529	35,808
売上総利益	23,501	7,829
販売費及び一般管理費	7,033	5,170
営業利益	16,468	2,658
営業外収益		
受取利息	133	56
契約収入	40	59
施設賃貸料	14	9
その他	48	47
営業外収益合計	236	173
営業外費用		
支払利息	136	100
社債利息	1,396	1,219
社債発行費	303	142
支払手数料	46	21
その他	165	21
営業外費用合計	2,049	1,506
経常利益	14,655	1,324
税引前当期純利益	14,655	1,324
法人税、住民税及び事業税	6,355	87
法人税等調整額	△186	471
法人税等合計	6,169	559
当期純利益	8,486	764

## (3)【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	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)
株主資本		
資本金		
前期末残高	12,499	12,499
当期末残高	12,499	12,499
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	12,190	12,190
当期末残高	12,190	12,190
資本剰余金合計		
前期末残高	12,190	12,190
当期末残高	12,190	12,190
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	69	69
当期末残高	69	69
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	40,000	40,000
当期末残高	40,000	40,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	25,243	31,233
当期変動額		
剰余金の配当	△2,496	△1,961
当期純利益	8,486	764
当期変動額合計	5,989	△1,196
当期末残高	31,233	30,036
利益剰余金合計		
前期末残高	65,312	71,302
当期変動額		
剰余金の配当	△2,496	△1,961
当期純利益	8,486	764
当期変動額合計	5,989	△1,196
当期末残高	71,302	70,105
自己株式		
前期末残高	△208	△208
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△208	△208

(単位:百万円)

	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>株主資本合計</b>		
前期末残高	89,793	95,782
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△2,496	△1,961
当期純利益	8,486	764
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	5,989	△1,196
当期末残高	95,782	94,585
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	89,793	95,782
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△2,496	△1,961
当期純利益	8,486	764
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	5,989	△1,196
当期末残高	95,782	94,585

## (4) 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)
該当事項はありません。	同左

## (5) 重要な会計方針の変更

## 会計方針の変更

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>1 棚卸資産の評価に関する会計基準等 当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 18 年 7 月 5 日 企業会計基準第 9 号)を適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ 770 百万円減少しております。</p> <p>2 リース取引に関する会計基準等 当事業年度から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 19 年 3 月 30 日改正 企業会計基準第 13 号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 19 年 3 月 30 日改正 企業会計基準適用指針第 16 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>—————</p> <p>—————</p>

## (6) 追加情報

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)
所有目的の変更により、販売用不動産から建物へ 834 百万円、土地へ 665 百万円、仕掛販売用不動産から建物へ 43 百万円、土地へ 3,979 百万円振替えております。	所有目的の変更により、土地から仕掛販売用不動産へ 1,022 百万円振替えております。

## 6. その他

### (1) 役員の変動

#### ①代表者の変動

該当事項はありません。

#### ②その他の役員の変動(平成22年6月18日付予定)

退任予定取締役

常務取締役 常泉 泰造