



平成17年12月期 決算短信(非連結)

平成18年2月13日

上場会社名 ランドコム株式会社 上場取引所 名 (セントレックス)
 コード番号 8948 本社所在都道府県 神奈川県
 (URL <http://www.landcom.co.jp/>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 青木 俊実
 問合せ先責任者 役職名 常務取締役管理本部長 氏名 川田 勇次
 TEL (045)664-2001

決算取締役会開催日 平成18年2月13日 中間配当制度の有無 有
 配当支払開始予定日 平成18年3月31日 定時株主総会開催日 平成18年3月30日
 単元株制度採用の有無 無

1. 17年12月期の業績(平成17年1月1日～平成17年12月31日)

(1) 経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年12月期	7,310	(66.6)	912	(106.7)	752	(90.7)
16年12月期	4,386	(-)	441	(-)	394	(-)

	当期純利益		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		株主資本 当期純利益率		総資本 経常利益率		売上高 経常利益率	
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%	%	%		
17年12月期	440	(114.1)	2,574	87	2,413	03	52.2	24.5	10.3			
16年12月期	205	(-)	1,630	17	-	-	96.3	36.9	9.0			

(注) ① 持分法投資損益 17年12月期 -百万円 16年12月期 -百万円
 ② 期中平均株式数 17年12月期 171,266株 16年12月期 126,333株
 ③ 会計処理の方法の変更 無
 ④ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり年間配当金				配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中間		期末				
	円	銭	円	銭	百万円	%	%
17年12月期	200	00	-	00	38	7.8	2.8
16年12月期	-	-	-	-	-	-	-

(注) 17年12月期期末配当金の内訳 普通配当150円 記念配当50円

(3) 財政状態

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

	総資産		株主資本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円	円	百万円	円	%	円	銭	
17年12月期	4,722	-	1,349	-	28.6	7,066	98	
16年12月期	1,426	-	341	-	24.0	2,247	60	

(注) 期末発行済株式数 17年12月期 190,900株 16年12月期 152,000株

(4) 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	百万円	円	百万円	円	銭	
17年12月期	△1,122	-	△700	-	2,423	-	823	
16年12月期	△335	-	△37	-	350	-	223	

2. 18年12月期の業績予想(平成18年1月1日～平成18年12月31日)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり年間配当金				
	百万円		百万円		百万円		中間		期末		
	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭	
中間期	4,152	-	364	-	189	-	-	-	-	-	
通期	11,184	-	1,048	-	608	-	-	250	00	250	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 3,186円02銭

※ 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

1. 企業集団の状況

当社は、東京都と神奈川県を中心に、首都圏全域及び全国主要都市において不動産の企画、開発及び販売を行っております。

具体的には、取引先から入手する不動産仕入情報に基づき、不動産価値の最大化を実現する企画の立案、事業区分の検討を行い、事業収支とリスク分析を行った上で、不動産流動化事業、マンション関連事業、ハウス関連事業として事業化していきます。

当社の事業区分、事業内容は次のとおりであります。

(1) 不動産流動化事業

不動産流動化事業は、金融機関等の不良債権処理や企業の資産リストラクチャリング等により市場に放出される未稼働ビル、老朽化ビル等を取得し、不動産価値を高めた上で事業法人、投資家、不動産投資ファンド等へ売却する事業であります。不動産価値を高めるために、当社のマーケティング、企画開発等の不動産価値の最大化のノウハウを駆使し、リノベーション（改修）、コンバージョン（用途転換）等の不動産再生技術により、設備改修によるビルのグレードアップ、稼働率の向上を図り、低収益不動産を高収益不動産として再生させ、事業法人、投資家、不動産投資ファンド等へ売却します。また、OEM開発として、未稼働ビル、老朽化ビル等を取得し、不動産再生プロジェクトの企画をし、協力デベロッパーに販売する事業を行っております。流動化の手法として、証券化スキームを構築し、事業化をする場合もあります。

(2) マンション関連事業

マンション関連事業は、ファミリー向けマンションの自社開発事業として「ランドコム」ブランドによるマンション分譲事業及び協力デベロッパーに対してマンション用地を供給するOEM開発事業を展開しております。「ランドコム」ブランドによるマンション分譲事業については、開発許可の取得・等価交換スキーム構築等の業務を行うとともに、プロジェクト毎にコンセプトを設定し、建築デザイナーの設計により他社との差別化を図った「デザイナーズマンション」を提供しております。OEM開発事業は、マンション用地を取得し、供給先の意向に基づいたプロジェクトのプランニングを行い、開発許認可・建築確認の取得等をし、OEM開発マンション用地として協力デベロッパーに供給しております。

(3) ハウス関連事業

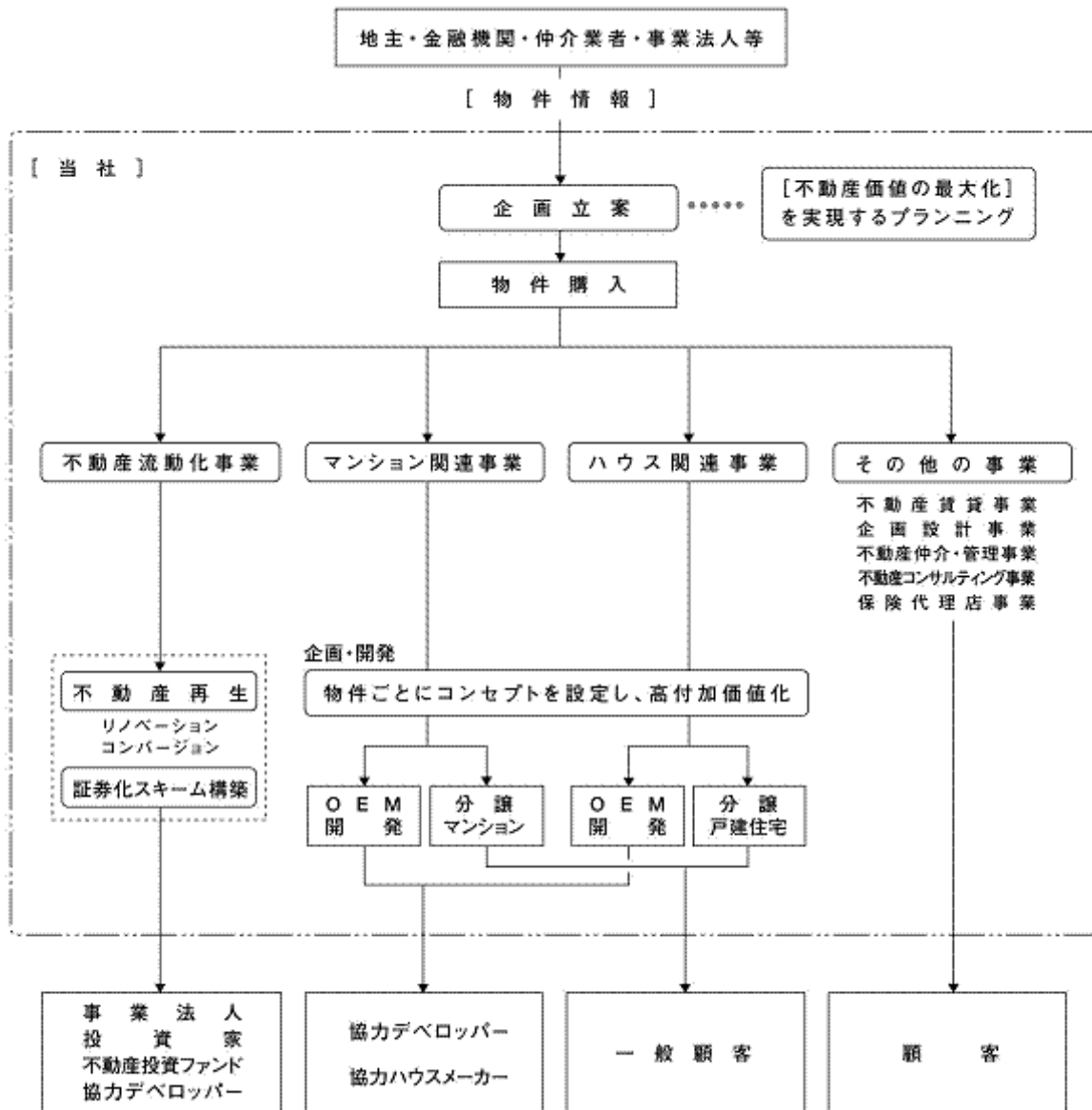
ハウス関連事業は、「ランドコム」ブランドにより企画開発・分譲を行う分譲事業と協力ハウスメーカーに対して戸建用地を供給するOEM開発事業を展開しております。「ランドコム」ブランドによる分譲事業は、顧客ニーズを反映し、ハイクオリティを追求したコンセプト型住宅により他社との差別化を図り事業展開しております。OEM開発事業は、供給先の意向に基づいたプロジェクトのプランニングを行い、開発許認可・建築確認の取得等をし、OEM開発戸建用地として協力ハウスメーカーに供給しております。

(4) その他の事業

その他の事業は、不動産賃貸事業、企画設計事業、不動産仲介業、不動産管理事業、不動産コンサルティング事業及び保険代理店事業であります。

(注) OEM (original equipment manufacturing) とは、相手先ブランドによる受注生産のことをいいます。当社では、取得した不動産を供給先の意向に基づいて、プロジェクトの企画、開発許認可・建

築確認の取得等をし、協力デベロッパー、協力ハウスメーカーに供給する事業を意味する用語として使用しています。



2. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社は、「不動産価値の最大化をテーマに、志と情熱を持って進化成長する少数精鋭のプロフェッショナル集団であり続けます。」を経営理念に、特定の不動産ビジネスに限定せず、あらゆる不動産ビジネスシーンにおいて事業展開を行っております。また、「不動産事業の川上に位置し、企画開発に特化した不動産メーカー」として、少数精鋭主義による一人当たりの付加価値の高い高効率経営を目指してまいります。

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけております。配当政策については、財務体質の強化と将来の事業展開に備えるために内部留保の充実を図るとともに、各期の経営成績、財政状況等を総合的に勘案した上で配当を実施する方針であります。なお、平成17年12月期の期末配当につきましては、1株につき200円（普通配当150円、記念配当50円）を予定しております。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、投資単位の引下げが株式の流動性の向上及び投資家層の拡大を図るために有効であると認識しております。今後も経済情勢、株価動向等を勘案し、投資単位の見直しを検討してまいります。

(4) 目標とする経営指標

当社は、成長性、収益性の向上を重要な経営課題と位置づけ、経常利益の拡大を目指しており、中長期的には売上高経常利益率15%の達成を経営目標としております。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、不動産価値の最大化をテーマに企画開発に特化した不動産メーカーとして不動産ビジネスを展開しておりますが、平成17年9月29日に株式会社名古屋証券取引所セントレックス市場に上場したことにより、知名度、信用度が向上し、多様な物件情報が集まっております。このような環境の中で、不動産流動化事業においては、中古ビル等のリノベーション以外にも、リゾート施設、ホテル、商業施設等の開発、開発型証券化事業にも事業領域を拡大する方針であります。

また、知名度の向上により全国各地の物件情報量が増加しており、平成17年12月期より取り組んでまいりました全国主要都市の物件につきましても積極的に展開していく方針であります。

(6) 会社の対処すべき課題

当社を取り巻く事業環境は、用地仕入の競合が激化し、依然として厳しい状況にありますが、当社といたしましては、少数先鋭組織の利点を最大限に活かし、当社の強みである企画開発力の向上と柔軟な出口戦略により、事業基盤を確立し、業績の向上に努めてまいります。

不動産流動化事業については、マーケティング・企画開発・複雑な権利関係の調整等の「不動産価値の最大化」のノウハウを生かし、顧客ニーズに対応した商品提供を行ってまいります。また、営業力の強化に取り組むとともに、不動産再生技術、企画力の更なる向上を図ってまいります。

マンション関連事業、ハウス関連事業では、競争激化、顧客ニーズの多様化に対応するため、マーケティング活動の強化、金融機関・不動産仲介業者等からの情報収集力の向上、遊休地の地権者へのダイレクトアプローチ、「ランドコムシリーズ」のブランド力の強化に努めてまいります。

また、事業拡大のための資本の増強、資金調達力の強化・多様化に取り組むとともに、経営基盤をより強固なものにするため内部管理体制の充実、採用活動の強化、人材育成に努めてまいります。

(7) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

当社は、継続的な企業価値の向上及び企業の社会的責任の観点から、コーポレート・ガバナンスの強化を経営の重要課題として位置づけ、経営効率の向上、経営の健全性及び透明性の確保、企業倫理の確立、コンプライアンス体制の充実のための諸政策を実施しております。

(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

当社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他コーポレート・ガバナンス体制の状況は下記のとおりであります。

①取締役会

当社の取締役会は5名の取締役で構成されており、毎月1回、また必要に応じて随時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法令で定められた事項及び重要事項の決定を行っております。

②監査役

当社は監査役制度を採用しており、監査役は3名であります。監査役は取締役会に出席し、また常勤監査役については取締役会以外の重要会議にも出席し、取締役の業務執行状況を十分に監督できる体制になっております。

③内部監査

経営企画室を独立した組織として設置し、監査役及び監査法人による監査とは別に内部監査を実施しております。内部監査は、各部門において内部統制が機能しているかどうかの確認、各種法令のコンプライアンス状況の確認、リスク管理状況の確認を重要課題として行っております。

④弁護士、監査法人等その他第三者の状況

弁護士と顧問契約を締結しており、必要に応じて法律全般についてアドバイスを受けております。また、中央青山監査法人と監査契約を締結し会計監査を受けているほか、会計上の課題について個別に助言を受けております。

(コンプライアンスの取組状況)

当社は、企業の社会的責任の観点からコンプライアンスを重要な課題と考えております。コンプライアンスの取組みとしては、宅地建物取引業法、建設業法その他関係法令につき全役職員に周知徹底を図るとともに、個別案件については、必要に応じて顧問弁護士等の第三者からのアドバイスを受け、適切な事業運営に努めております。また、経営企画室では関係法令のコンプライアンス状況を重要項目として監査を実施しております。

(役員報酬)

当事業年度（平成17年12月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬の支払金額

役員報酬の内容

取締役を支払った報酬	95,400千円
監査役を支払った報酬	11,040千円
合計	106,440千円

(監査報酬)

当事業年度（平成17年12月期）における監査法人に対する監査報酬の支払金額

監査報酬の内容

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	10,500千円
その他の報酬	7,880千円
合計	18,380千円

(会計監査の状況)

業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名

中井 義己（中央青山監査法人）

小林 昭夫（中央青山監査法人）

なお、継続監査年数については、7年以内であるため記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成は、監査法人の選定基準に基づき決定されております。具体的には、公認会計士及び会計士補を主たる構成員とし、その他の補助者も加えて構成されております。

(会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況)

取締役会は毎月1回以上開催することとしており、当事業年度は25回開催いたしました。取締役会では、法令で定められた事項及び経営上の重要事項を決定するとともに、業務執行状況を監督しております。

平成17年12月期第3四半期より四半期情報開示を行っております。また、法令に基づく情報開示を行うとともに、IR活動、ホームページにより株主、投資家の皆様に対して適時適切な情報を提供しております。

内部統制・コンプライアンスの状況の確認のため、経営企画室が内部監査計画に基づき、毎月1回の内部監査を行っており、当事業年度については全部門の監査を実施しました。

(8) 関連当事者との関係に関する基本方針

関連当事者との取引を行う場合には、取引内容及び価格の合理性を客観的かつ公正に判断し、一般的な取引条件に基づき、第三者間との取引条件と同様としております。また、重要性の大きい取引がある場合には、株主等関係者に対して明確に開示する方針であります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、雇用環境には依然として厳しさが残るものの、企業収益の改善により民間設備投資が増加し、個人消費も底堅く推移するなど、穏やかな回復基調となりました。今後の見通しにつきましては、原油価格の高騰による経済の減速や中国経済の過熱などが国内経済に与える影響に留意する必要があるものの、高水準の企業収益を背景に国内景気は回復を続けていくものと思われま

す。当社の属する不動産業界におきましては、地価の下げ止まりが全国的に拡がるとともに、減損会計の適用を背景とした不動産の流動化が加速しており、低金利による運用難から不動産市場への資金流入は続くものと思われま

す。このような事業環境化のもと、当社は不動産価値の最大化をテーマに、成長分野である不動産流動化事業、充実したノウハウを有するマンション関連事業、ハウス関連事業を展開してまいりました。その結果、当事業年度の売上高は7,310,178千円（前期比66.6%増）、経常利益は752,630千円（前期比90.7%増）、当期純利益は440,987千円（前期比114.1%増）となりました。

（不動産流動化事業）

当事業年度は、「ランドコム麻布台ビル」（東京都港区）、「ランドコム島津山」（東京都品川区）、「真砂町」（神奈川県横浜市）など計5物件の販売により、不動産流動化事業の売上高は2,242,864千円（前期比0.5%減）、売上総利益は377,208千円（前期比54.4%増）となりました。

（マンション関連事業）

当事業年度は、「押上」（東京都台東区）、「高田馬場」（東京都新宿区）、「三田」（東京都港区）など計10物件の販売により、マンション関連事業の売上高は4,469,962千円（前期比134.6%増）、売上総利益936,081千円（前期比96.1%増）となりました。

（ハウス関連事業）

当事業年度は、「ランドコム逗子」（神奈川県逗子市）、「広島井口」（広島県広島市）など計6物件の販売により、ハウス関連事業の売上高は386,376千円（前期比152.5%増）、売上総利益58,085千円（前期比229.5%増）となりました。

（その他の事業）

当事業年度は、保有不動産及び不動産流動化事業用の賃貸物件の賃貸収入が206,710千円、仲介手数料等その他の収入4,699千円があり、その他の事業の売上高は210,975千円（前期比186.5%増）、売上総利益は121,151千円（前期比72.1%増）となりました。

(2) 財政状態

(流動資産)

当事業年度末の流動資産は、たな卸資産の増加2,155,789千円があり、前事業年度末に比して、2,703,269千円増加の3,905,467千円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで1,122,532千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで700,828千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで2,423,617千円の収入となり、前事業年度末に比して、602,255千円増加の825,747千円となりました。

(固定資産)

当事業年度末の固定資産は、長期保有を目的とした賃貸用不動産が641,040千円増加したこと等により、前事業年度に比して、592,815千円増加の816,876千円となりました。

(流動負債)

当事業年度末の流動負債は、物件購入に伴う借入金が1,269,928千円、未払法人税等が41,750千円増加したこと等により、前事業年度末に比して、1,430,292千円増加の1,932,374千円となりました。

(固定負債)

当事業年度末の固定負債は、運転資金充当のため100,000千円の社債を発行したこと、物件購入に伴う借入金503,208千円増加したこと等により、前事業年度末に比して、858,340千円増加の1,440,882千円となりました。

(資本)

当事業年度末の資本の合計は、平成17年9月29日に株式会社名古屋証券取引所セントレックス市場へ上場し、有償一般募集による新株発行により555,000千円増加、また、新株予約権の権利行使に伴い11,340千円増加し、前事業年度末に比して、1,007,452千円増加の1,349,086千円となりました。

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)

営業活動の結果減少した資金は、1,122,532千円（前期335,048千円）となりました。これは、事業が順調に推移し、税引前当期純利益を756,745千円（前期比92.3%増）を計上したものの、たな卸資産の増加額2,155,789千円等があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、700,828千円（前期37,016千円）となりました。これは、主に長期保有を目的とした賃貸用不動産を含む有形固定資産の取得による支出659,711千円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は、2,423,617千円となりました。これは、事業用地仕入資金等のための長期借入による収入4,488,000千円及び長期借入金の返済による支出2,539,194千円、また、株式発行による収入553,181千円があったことによるものであります。

財政状態に関する指標のトレンドは以下のとおりであります。

	第6期 平成16年12月期	第7期 平成17年度12月期
自己資本比率	24.0%	28.6%
時価ベースの自己資本比率	—	276.9%
債務償還年数	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—

- ・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

※ 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行株式数により算出しております。

※ 営業キャッシュ・フローは、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、有利子負債は、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、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。

※ キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては記載しておりません。

(3) 通期の見通し

当社の属する不動産業界は、景気が回復する中、地価の下げ止まりが全国的に拡がっており、不動産市場への資金流入が続くものと思われまます。このような環境の中で、平成18年12月期につきましては、不動産流動化事業が増加する見通しにあります。また、ハウス関連事業において、「ランドコムブランド」による戸建分譲が増加する見込みであり、平成18年12月期の業績も順調に推移すると予想しております。

通期の見通しにつきましては、売上高11,184百万円、経常利益1,048百万円、当期純利益608百万円を見込んでおります。

	第7期 平成17年度12月期	第8期 平成18年度12月期	増減額	増減率
	百万	百万	百万	%
売上高	7,310	11,184	3,874	53.0
営業利益	912	1,225	313	34.3
経常利益	752	1,048	296	39.4
当期純利益	440	608	168	38.2

4. 財務諸表等

財務諸表

① 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)		比較増減	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	
(資産の部)							
I 流動資産							
1		現金及び預金	223,491		825,747		
2		売掛金	—		658		
3	※1	販売用不動産	298,639		20,046		
4	※1	仕掛不動産	493,582		2,993,364		
5		前渡金	154,191		21,000		
6		前払費用	5,781		17,749		
7		繰延税金資産	15,624		20,090		
8		短期貸付金	2,000		—		
9		未収消費税等	8,311		—		
10		その他	573		6,809		
		流動資産合計	1,202,197	84.3	3,905,467	82.7	2,703,269
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1)	※1	建物	39,102		108,221		
		減価償却累計額	5,929	33,173	11,143	97,077	
(2)		車両運搬具	39,601		39,601		
		減価償却累計額	14,778	24,823	22,697	16,904	
(3)		工具器具備品	5,333		7,261		
		減価償却累計額	2,499	2,833	3,967	3,294	
(4)	※1	土地	91,332		597,577		
		有形固定資産合計	152,162	10.7	714,854	15.1	562,691
2 無形固定資産							
(1)		商標権	1,953		1,668		
(2)		ソフトウェア	296		229		
(3)		その他	162		162		
		無形固定資産合計	2,412	0.1	2,060	0.1	△352

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)		比較増減	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		374		33,945			
(2) 出資金		—		500			
(3) 長期貸付金		41,500		36,500			
(4) 破産更生債権等		30,000		30,000			
(5) 長期前払費用		2,075		3,195			
(6) 繰延税金資産		14,419		21,137			
(7) 敷金保証金		26,336		—			
(8) その他		9,678		42,582			
貸倒引当金		△54,900		△67,900			
投資その他の資産合計		69,485	4.9	99,961	2.1		30,476
固定資産合計		224,060	15.7	816,876	17.3		592,815
資産合計		1,426,258	100.0	4,722,343	100.0		3,296,085

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)		比較増減	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	
(負債の部)							
I 流動負債							
1 買掛金		12,690		148,443			
2 短期借入金	※1	205,670		30,000			
3 一年内返済予定 長期借入金	※1	28,962		1,474,560			
4 未払金		10,877		7,807			
5 未払費用		8,850		12,065			
6 未払法人税等		188,939		230,690			
7 未払消費税等		—		4,143			
8 前受金		41,622		18,146			
9 預り金		4,469		6,517			
流動負債合計		502,081	35.2	1,932,374	41.0		1,430,292
II 固定負債							
1 社債		—		100,000			
2 長期借入金	※1	551,092		1,054,300			
3 長期未払金		11,784		—			
4 預り保証金		—		283,166			
5 その他		19,664		3,415			
固定負債合計		582,541	40.8	1,440,882	30.4		858,340
負債合計		1,084,623	76.0	3,373,256	71.4		2,288,632
(資本の部)							
I 資本金	※2	105,000	7.4	331,670	7.0		226,670
II 資本剰余金							
資本準備金		4,500		344,170			
資本剰余金合計		4,500	0.3	344,170	7.3		339,670
III 利益剰余金							
当期未処分利益		232,118		673,106			
利益剰余金合計		232,118	16.3	673,106	14.3		440,987
IV その他有価証券評価差額金		15	0.0	140	0.0		124
資本合計		341,634	24.0	1,349,086	28.6		1,007,452
負債及び資本合計		1,426,258	100.0	4,722,343	100.0		3,296,085

② 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)		比較増減		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)
I 売上高								
1 不動産流動化事業売上高		2,254,639			2,242,864			
2 マンション関連事業売上高		1,905,602			4,469,962			
3 ハウス関連事業売上高		153,048			386,376			
4 その他の事業売上高		73,643	4,386,932	100.0	210,975	7,310,178	100.0	2,923,245
II 売上原価								
1 不動産流動化事業売上原価		2,010,312			1,865,656			
2 マンション関連事業売上原価		1,428,315			3,533,880			
3 ハウス関連事業売上原価		135,419			328,290			
4 その他の事業売上原価		3,230	3,577,277	81.5	89,824	5,817,652	79.6	2,240,374
売上総利益			809,655	18.5		1,492,526	20.4	682,871
III 販売費及び一般管理費	※1		368,047	8.4		579,823	7.9	211,776
営業利益			441,607	10.1		912,702	12.5	471,095
IV 営業外収益								
1 受取利息		15			143			
2 受取配当金		—			4			
3 その他		131	147	0.0	759	907	0.0	760
V 営業外費用								
1 支払利息		29,429			71,981			
2 社債利息		—			331			
3 支払手数料		8,340			14,562			
4 デリバティブ損失		5,634			3,415			
5 新株発行費		540			13,158			
6 社債発行費		—			2,700			
7 上場費用		—			54,064			
8 その他		3,046	46,990	1.1	766	160,980	2.2	113,989
経常利益			394,764	9.0		752,630	10.3	357,865

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)			当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)			比較増減	
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)	
VI 特別利益									
1 貸倒引当金戻入益		—	—	—	6,000	6,000	0.0		6,000
VII 特別損失									
1 固定資産売却損	※2	325			—				
2 貸倒引当金繰入額		650			750				
3 会員権評価損		270			257				
4 減損損失	※3	—	1,245	0.0	877	1,884	0.0		639
税引前当期純利益			393,519	9.0		756,745	10.3		363,226
法人税、住民税及び事業税		205,910			327,024				
法人税等調整額		△18,335	187,575	4.3	△11,266	315,758	4.3		128,183
当期純利益			205,944	4.7		440,987	6.0		235,043
前期繰越利益			26,174			232,118			205,944
当期未処分利益			232,118			673,106			440,987

③ キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前事業年度	当事業年度	比較増減
		(自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	(自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(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		393,519	756,745	
減価償却費		16,395	14,953	
減損損失		—	877	
貸倒引当金の増加額		14,900	13,000	
受取利息及び受取配当金		△16	△148	
支払利息		29,429	72,313	
新株発行費		540	13,158	
社債発行費		—	2,700	
デリバティブ損失		—	3,415	
固定資産売却損		325	—	
会員権評価損		270	257	
売上債権の減少額 (△増加額)		1,890	△658	
たな卸資産増加額		△746,794	△2,155,789	
仕入債務の増加額		3,114	135,752	
前渡金の減少額		14,661	133,191	
未収入金の減少額 (△増加額)		1,250	△4,714	
未収消費税等の減少額 (△増加額)		△8,311	8,311	
未払金の増加額 (△減少額)		△4,164	1,287	
未払消費税等の増加額 (△減少額)		△11,272	4,143	
未払費用の増加額		3,202	3,167	
前受金の増加額 (△減少額)		41,622	△23,476	
仮受金の減少額		△40,000	—	
預り保証金の増加額		13,736	269,429	
その他		10,504	△2,433	
小計		△265,197	△754,516	△489,319
利息及び配当金の受取額		39	51	
利息の支払額		△28,105	△76,170	
法人税等の支払額		△41,783	△291,896	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△335,048	△1,122,532	△787,484
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金等の預入による支出		△1,200	△5,600	
有形固定資産の取得による支出		△42,611	△659,711	
有形固定資産の売却による収入		5,714	—	
無形固定資産の取得による支出		△336	—	
投資有価証券の取得による支出		△333	△33,364	
貸付による支出		△2,000	—	
貸付金の回収による収入		3,500	8,000	
敷金保証金の増加による支出		△800	△3,949	
敷金保証金の減少による収入		900	670	
その他		150	△6,873	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△37,016	△700,828	△663,812

		前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	比較増減
区 分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額		115,077	△175,670	
長期借入金の借入による収入		606,000	4,488,000	
長期借入金の返済による支出		△419,716	△2,539,194	
社債の発行による収入		—	97,300	
株式の発行による収入		48,959	553,181	
財務活動によるキャッシュ・フロー		350,321	2,423,617	2,073,296
IV 現金及び現金同等物の増加額 (△減少額)		△21,743	600,255	621,999
V 現金及び現金同等物の期首残高		245,235	223,491	△21,743
VI 現金及び現金同等物の期末残高		223,491	823,747	600,255

④ 利益処分計算書(案)

		前事業年度 (平成16年12月期)	当事業年度 (平成17年12月期)	比較増減
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 当期末処分利益		232,118	673,106	440,987
II 利益処分数額				
配当金		—	38,180	38,180
III 次期繰越利益		232,118	634,926	402,807

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本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) その他有価証券 時価のあるもの 同左
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法（ただし特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用）	(1) デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産 個別法による原価法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産 同左
4 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、建物（建物付属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 3年～22年 車両運搬具 6年 工具器具備品 4年～8年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 均等償却によっております。	(1) 有形固定資産 同左 ただし、建物（建物付属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 3年～22年 車両運搬具 6年 工具器具備品 4年～8年 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
5 繰延資産の処理方法	(1) 新株発行費 支出時に全額費用処理しております。 (2) _____	(1) 新株発行費 同左 (2) 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。
6 引当金の計上基準	(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。	(1) 貸倒引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
7 リース取引の処理方法		(1) リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
8 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (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 借入金利息 (3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており金利変動を完全に相殺するものと想定できるため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (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 借入金利息 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
9 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
10 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 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。ただし、資産に係る控除対象外消費税等については、5年間の均等償却によっております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

会計処理の変更

<p>前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より「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)が平成16年 3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表等から適用できることとなったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。</p> <p>この適用に伴い、減損損失877千円を計上したため、税引前当期純利益は同額減少しております。なお、減損損失累計額については、当該各資産の金額から直接控除しております。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(1) 前期まで区分掲記しておりました固定資産「投資その他の資産」の「敷金保証金」(当期末残高29,615千円)は、当期より重要性が乏しいため固定資産「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(2) 前期まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「預り保証金」(前期末残高13,736千円)は、当期より重要性が増したため区分掲記しております。</p>

追加情報

<p>前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
	<p>(外形標準課税) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、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 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い法人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。 この結果、販売費及び一般管理費が6,622千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が6,622千円減少しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)																														
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">278,593千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">323,775千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">602,368千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する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;">109,600千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,992千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">551,092千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">683,684千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	278,593千円	仕掛不動産	323,775千円	合 計	602,368千円	短期借入金	109,600千円	一年内返済予定長期借入金	22,992千円	長期借入金	551,092千円	合 計	683,684千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">2,806,191千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,925千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">143,495千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,951,612千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する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;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,474,560千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,054,300千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,558,860千円</td> </tr> </table>	仕掛不動産	2,806,191千円	建物	1,925千円	土地	143,495千円	合 計	2,951,612千円	短期借入金	30,000千円	一年内返済予定長期借入金	1,474,560千円	長期借入金	1,054,300千円	合 計	2,558,860千円
販売用不動産	278,593千円																														
仕掛不動産	323,775千円																														
合 計	602,368千円																														
短期借入金	109,600千円																														
一年内返済予定長期借入金	22,992千円																														
長期借入金	551,092千円																														
合 計	683,684千円																														
仕掛不動産	2,806,191千円																														
建物	1,925千円																														
土地	143,495千円																														
合 計	2,951,612千円																														
短期借入金	30,000千円																														
一年内返済予定長期借入金	1,474,560千円																														
長期借入金	1,054,300千円																														
合 計	2,558,860千円																														
<p>※2 授権株式数 普通株式 440,000株</p> <p>発行済株式数 普通株式 152,000株</p>	<p>※2 授権株式数 普通株式 440,000株</p> <p>発行済株式数 普通株式 190,900株</p>																														
<p>3 配当制限</p> <p> 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより、増加した純資産額は15千円であります。</p>	<p>3 配当制限</p> <p> 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより、増加した純資産額は140千円であります。</p>																														

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)																																
<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は64.2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は35.8%であります。販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">74,640千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">51,770千円</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">28,455千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">29,376千円</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">19,553千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">16,395千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,250千円</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">1,410千円</td></tr> </table>	役員報酬	74,640千円	給与手当	51,770千円	地代家賃	28,455千円	支払手数料	29,376千円	外注費	19,553千円	減価償却費	16,395千円	貸倒引当金繰入額	18,250千円	貸倒損失	1,410千円	<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は62.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は37.5%であります。販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">98,280千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">107,694千円</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">29,156千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">40,974千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">50,356千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">13,869千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,250千円</td></tr> <tr><td>調査費</td><td style="text-align: right;">33,187千円</td></tr> </table>	役員報酬	98,280千円	給与手当	107,694千円	地代家賃	29,156千円	租税公課	40,974千円	支払手数料	50,356千円	減価償却費	13,869千円	貸倒引当金繰入額	18,250千円	調査費	33,187千円
役員報酬	74,640千円																																
給与手当	51,770千円																																
地代家賃	28,455千円																																
支払手数料	29,376千円																																
外注費	19,553千円																																
減価償却費	16,395千円																																
貸倒引当金繰入額	18,250千円																																
貸倒損失	1,410千円																																
役員報酬	98,280千円																																
給与手当	107,694千円																																
地代家賃	29,156千円																																
租税公課	40,974千円																																
支払手数料	50,356千円																																
減価償却費	13,869千円																																
貸倒引当金繰入額	18,250千円																																
調査費	33,187千円																																
<p>※2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">325千円</td></tr> </table>	車両運搬具	325千円	<p>※2 _____</p>																														
車両運搬具	325千円																																
<p>※3 _____</p>	<p>※3 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は下記の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>静岡県下田市</td> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>877千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は資産を事業用資産、全社共用資産、遊休資産にグルーピングしております。遊休資産以外の2グループ事業においては、減損の兆候がありませんでしたが、遊休資産については、地価が帳簿価額に対して著しく下落しているため、当事業年度において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し当該減少を減損損失(877千円)として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、遊休地は、正味売却価額により測定しており、固定資産税評価額を正味売却価額として採用しております。</p>	場所	用途	種類	金額	静岡県下田市	遊休地	土地	877千円																								
場所	用途	種類	金額																														
静岡県下田市	遊休地	土地	877千円																														

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)																				
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">223,491千円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産の「その他」 に計上されている長期性預金</td> <td style="text-align: right;">1,200千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">224,691千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期 預金</td> <td style="text-align: right;">△1,200千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">223,491千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	223,491千円	投資その他の資産の「その他」 に計上されている長期性預金	1,200千円	計	224,691千円	預入期間が3ヶ月を超える定期 預金	△1,200千円	現金及び現金同等物	223,491千円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年12月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">825,747千円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産の「その他」 に計上されている長期性預金</td> <td style="text-align: right;">4,800千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">830,547千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期 預金</td> <td style="text-align: right;">△6,800千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">823,747千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	825,747千円	投資その他の資産の「その他」 に計上されている長期性預金	4,800千円	計	830,547千円	預入期間が3ヶ月を超える定期 預金	△6,800千円	現金及び現金同等物	823,747千円
現金及び預金勘定	223,491千円																				
投資その他の資産の「その他」 に計上されている長期性預金	1,200千円																				
計	224,691千円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期 預金	△1,200千円																				
現金及び現金同等物	223,491千円																				
現金及び預金勘定	825,747千円																				
投資その他の資産の「その他」 に計上されている長期性預金	4,800千円																				
計	830,547千円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期 預金	△6,800千円																				
現金及び現金同等物	823,747千円																				

リース取引関係

前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)																						
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p>	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相 当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額(千 円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">13,345</td> <td style="text-align: right;">1,112</td> <td style="text-align: right;">12,233</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">13,345</td> <td style="text-align: right;">1,112</td> <td style="text-align: right;">12,233</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算出しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,127千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11,205千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">14,333千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,303千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,112千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額(千 円)	車両運搬具	13,345	1,112	12,233	合計	13,345	1,112	12,233	1年以内	3,127千円	1年超	11,205千円	合計	14,333千円	支払リース料	1,303千円	減価償却費相当額	1,112千円
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額(千 円)																				
車両運搬具	13,345	1,112	12,233																				
合計	13,345	1,112	12,233																				
1年以内	3,127千円																						
1年超	11,205千円																						
合計	14,333千円																						
支払リース料	1,303千円																						
減価償却費相当額	1,112千円																						
<p>2 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">1,812千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,171千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,983千円</td> </tr> </table>	1年以内	1,812千円	1年超	3,171千円	合計	4,983千円	<p>2 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,112千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,261千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8,374千円</td> </tr> </table>	1年以内	3,112千円	1年超	5,261千円	合計	8,374千円										
1年以内	1,812千円																						
1年超	3,171千円																						
合計	4,983千円																						
1年以内	3,112千円																						
1年超	5,261千円																						
合計	8,374千円																						

有価証券関係

その他有価証券で時価のあるもの

区 分	種 類	前事業年度 (平成16年12月31日)			当事業年度 (平成17年12月31日)		
		取得原価 (千円)	貸借対照 表計上額 (千円)	差 額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照 表計上額 (千円)	差 額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原 価を超えるもの	(1) 株式	348	374	26	712	945	233
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小 計	348	374	26	712	945	233
貸借対照表計上額が取得原 価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小 計	-	-	-	-	-	-
合 計	348	374	26	712	945	233	

時価評価されていない有価証券

区 分	前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式 (店頭売買株式を除く)	-	33,000

デリバティブ取引関係

<p>前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、金利スワップ取引及び金利キャ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、将来の金利の変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</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。ただし、特例処理の要件を満たす場合には特例処理を適用しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 ①市場リスク 金利キャップ取引は、キャップ設定金利が実質的な上限金利となるため、市場金利の変動によるリスクはありません。 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。 ②信用リスク 信用度の高い金融機関を相手としてデリバティブを行っており、相手先の契約不履行に係る信用リスクは低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 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額を定めた社内ルールに従い、管理部門が決裁者の承認を得て行っております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、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 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 ①市場リスク 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。 ②信用リスク 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

区分	種類	前事業年度 (平成16年12月31日)				当事業年度 (平成17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	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	—	—	—	—	205,092	182,100	△3,415	△3,415
	合計	—	—	—	—	205,092	182,100	△3,415	△3,415

(注) 1 時価の算定方法

時価及び評価損益については、金利スワップ契約を締結している取引銀行から提示された価格によつています。

- 2 上記金利スワップ契約における想定元本額は、この金額自体がデリバティブ取引にかかる市場リスク量を示すものではありません。
- 3 当事業年度における金利スワップ取引は、ヘッジ対象の元本となっている借入金を返済し、ヘッジ会計の要件を満たさなくなったため、ヘッジ会計の終了したものであります。
- 4 ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

持分法損益等

前事業年度（自平成16年1月1日 至平成16年12月31日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当事業年度（自平成17年1月1日 至平成17年12月31日）

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

関連当事者との取引

前事業年度（自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日）

1 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び個人主要株主	青木俊実	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接76.81	-	-	当社借入金に対する債務被保証	5,970	-	-
役員	松本信一	-	-	当社専務取締役	-	-	-	当社借入金に対する債務被保証	7,770	-	-
								当社リース債務に対する債務被保証	10,583	-	-
								当社割賦代金に対する債務被保証	18,299	-	-
役員が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社パワーマネージメント	東京都港区	40,000	コンサルティング業	-	1名	顧問	顧問料の支払	8,000	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) 当社は、借入に対して代表取締役社長青木俊実より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (2) 当社は、借入、リース債務及び割賦代金に対して専務取締役松本信一より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。
- (3) 平成16年10月25日付で松本信一は当社取締役を辞任しているため、上記取引金額は、平成16年10月25日現在で記載しております。
- (4) 株式会社パワーマネージメントは、元当社監査役野瀬一成氏が議決権の60%を直接保有しております。なお、野瀬一成氏は平成16年10月15日付で当社監査役を辞任しているため、上記取引金額は、平成16年10月15日現在で記載しております。
- (5) 顧問料については、業務内容等を勘案し決定しております。

当事業年度（自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日）

1 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び個人主要株主	青木俊実	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接58.95	-	-	当社借入金に対する債務被保証	-	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) 当社は、借入に対して代表取締役社長青木俊実より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。なお、平成17年4月12日に当該債務被保証にかかる借入金を全額返済し、当該債務被保証を解消しております。

税効果会計関係

前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)																																																
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">15,063千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">14,413千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">1,836千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">836千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,150千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△2,095千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,055千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,044千円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税	15,063千円	貸倒引当金	14,413千円	会員権評価損	1,836千円	その他	836千円	繰延税金資産小計	32,150千円	評価性引当額	△2,095千円	繰延税金資産合計	30,055千円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	10千円	繰延税金負債合計	10千円	繰延税金資産の純額	30,044千円	<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 colspan="2" style="text-align: center;">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">17,147千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">20,579千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">1,949千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">4,505千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,180千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△2,859千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,321千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">93千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">93千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,227千円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税	17,147千円	貸倒引当金	20,579千円	会員権評価損	1,949千円	その他	4,505千円	繰延税金資産小計	44,180千円	評価性引当額	△2,859千円	繰延税金資産合計	41,321千円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	93千円	繰延税金負債合計	93千円	繰延税金資産の純額	41,227千円
繰延税金資産																																																	
未払事業税	15,063千円																																																
貸倒引当金	14,413千円																																																
会員権評価損	1,836千円																																																
その他	836千円																																																
繰延税金資産小計	32,150千円																																																
評価性引当額	△2,095千円																																																
繰延税金資産合計	30,055千円																																																
繰延税金負債																																																	
その他有価証券評価差額金	10千円																																																
繰延税金負債合計	10千円																																																
繰延税金資産の純額	30,044千円																																																
繰延税金資産																																																	
未払事業税	17,147千円																																																
貸倒引当金	20,579千円																																																
会員権評価損	1,949千円																																																
その他	4,505千円																																																
繰延税金資産小計	44,180千円																																																
評価性引当額	△2,859千円																																																
繰延税金資産合計	41,321千円																																																
繰延税金負債																																																	
その他有価証券評価差額金	93千円																																																
繰延税金負債合計	93千円																																																
繰延税金資産の純額	41,227千円																																																
<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の差異発生の主な原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">41.34%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">留保金課税</td> <td style="text-align: right;">3.76%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">交際費の損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1.33%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1.23%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47.67%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	41.34%	留保金課税	3.76%	交際費の損金不算入額	1.33%	その他	1.23%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.67%	<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の差異発生の主な原因別内訳</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百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>																																						
法定実効税率 (調整)	41.34%																																																
留保金課税	3.76%																																																
交際費の損金不算入額	1.33%																																																
その他	1.23%																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.67%																																																
<p>3 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の40.86%から39.76%に変更されております。</p> <p>その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の額を控除した額)が330千円減少し、当期に計上された法人税等調整額(借方)が330千円増加し、その他有価証券評価差額金が0千円減少しております。</p>	<p>—————</p>																																																

退職給付関係

前事業年度（自平成16年1月1日 至平成16年12月31日）

当社は、退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

当事業年度（自平成17年1月1日 至平成17年12月31日）

当社は、退職金制度がありませんので、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16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
1株当たり純資産額 2,247円60銭	1株当たり純資産額 7,066円98銭
1株当たり当期純利益 1,630円17銭	1株当たり当期純利益 2,574円87銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、ストックオプション制度導入に伴う新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握でき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 2,413円03銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項 目	前事業年度	当事業年度
当期純利益(千円)	205,944	440,987
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)	205,944	440,987
普通株式の期中平均株式数(株)	126,333	171,266
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	新株予約権1種類(新株予約権の目的となる株式の数19,000株)。	—————

重要な後発事象

<p>前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)</p>
<p>1 ストックオプション</p> <p>平成17年3月28日開催の定時株主総会において、当社の取締役、監査役及び従業員並びに協力取引先に対して、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定による新株予約権の付与を決議いたしました。</p> <p>(1) 新株予約権の目的たる株式の種類 普通株式</p> <p>(2) 新株予約権の総数 25,000個を上限とする(新株予約権1個につき当社普通株式1株)</p> <p>(3) 新株予約権の発行価格 無償</p> <p>(4) 新株予約権の行使時の払込金額 15,000円</p> <p>(5) 新株予約権の行使期間 平成19年3月29日から平成27年3月28日まで</p> <p>2 社債の発行</p> <p>当事業年度終了後、平成17年5月16日開催の取締役会の決議に基づき、第1回無担保社債を発行しております。その概要は以下に記載のとおりであります。</p> <p>(1) 発行価額 額面100円につき金100円</p> <p>(2) 発行総額 金1億円</p> <p>(3) 利率 年0.57%</p> <p>(4) 発行日 平成17年5月31日</p> <p>(5) 償還の方法 平成20年5月30日に全額一括償還</p>	<p>—</p>

5. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当社は、不動産流動化事業、マンション関連事業、ハウス関連事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

前事業年度及び当事業年度における事業部門別の販売実績は、次のとおりであります。

事業部門	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)			当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)		
	売上高	構成比	前年同期比	売上高	構成比	前年同期比
	千円	%	%	千円	%	%
不動産流動化事業	2,254,639	51.4	—	2,242,864	30.7	99.5
マンション関連事業	1,905,602	43.4	43.4	4,469,962	61.1	234.6
ハウス関連事業	153,048	3.5	—	386,376	5.3	252.5
その他の事業	73,643	1.7	31.7	210,975	2.9	286.5
合計	4,386,932	100.0	94.9	7,310,178	100.0	166.6

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
有限会社パワーリアルティ	991,389	22.6	—	—
株式会社タカラレーベン	796,152	18.1	—	—
宮野工機株式会社	645,500	14.7	—	—
株式会社レジェンドハウス	617,750	14.1	—	—
株式会社ディベックス	473,402	10.8	2,072,666	28.4
株式会社新日本建物	466,047	10.6	—	—
株式会社Quality&Incubation	—	—	751,400	10.3

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

6. 役員の移動

(1) 代表者の異動

該当事項はありません。

(2) その他の役員の異動

記載が可能になり次第開示致します。