

平成18年12月期

決算短信 (連結)

平成19年2月13日

上場会社名 ランドコム株式会社
コード番号 8948

上場取引所 名(セントレックス)
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 取締役経営企画室長 氏名 上田 宏幸 TEL (045) 664-2001
決算取締役会開催日 平成19年2月13日
米国会計基準採用の有無 無

1. 平成18年12月期の連結業績 (平成18年1月1日～平成18年12月31日)

当社は、平成18年12月期より連結財務諸表を作成しているため、平成17年12月期の数値及び対前期増減率については記載しておりません。

(1) 連結経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り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	%
18年12月期	13,048	—	1,676	—	1,443	—
17年12月期	—	—	—	—	—	—

	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		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%	%
18年12月期	803	—	4,093	15	3,965	86	34.1	16.9	11.1
17年12月期	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) ①持分法投資損益 18年12月期 ー百万円 17年12月期 ー百万円
②期中平均株式数(連結) 18年12月期 196,334株 17年12月期 ー株
③会計処理の方法の変更 有
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、対前期増減率であります。

(2) 連結財政状態 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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	
18年12月期	12,356		3,358		27.2	15,731	55	
17年12月期	—		—		—	—	—	

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年12月期 213,505株 17年12月期 ー株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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	
18年12月期	△5,756		△471		6,368		965	
17年12月期	—		—		—		—	

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 2社 持分法適用非連結子会社数 ー社 持分法適用関連会社数 ー社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 2社 (除外) ー社 持分法(新規) ー社 (除外) ー社

2. 平成19年12月期の連結業績予想 (平成19年1月1日～平成19年12月31日)

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
中間期	8,073		1,001		545	
通期	22,784		1,871		1,039	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 4,869円19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、多分に不確定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。

なお、上記予想に関する事項は添付資料の7ページを参照して下さい。

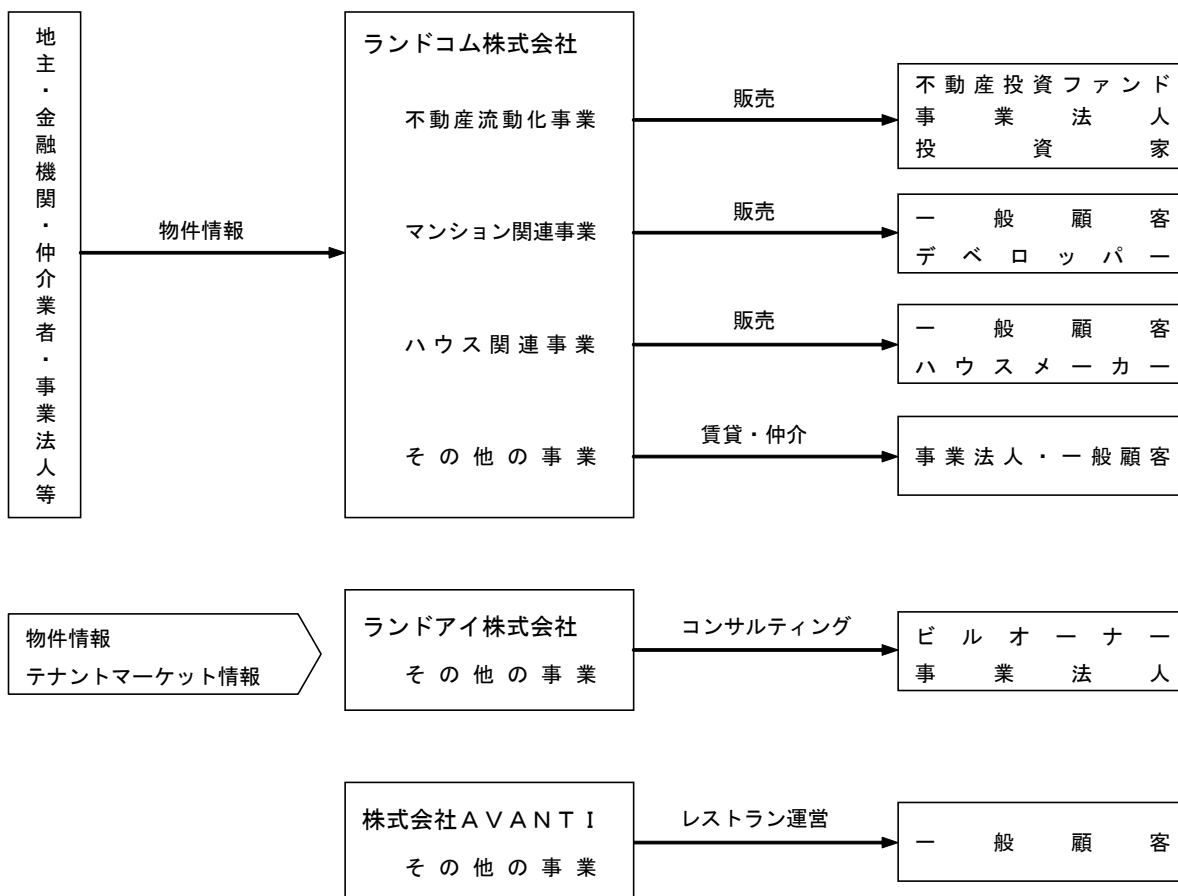
1. 企業集団の状況

当社グループは、当社（ランドコム株式会社）及び子会社2社により構成されており、不動産流動化事業、マンション関連事業、ハウス関連事業及びその他の事業を行っております。

当社グループの事業内容及びグループ各社の位置づけは、次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	不動産流動化事業は、購入した事業用地に商業施設・オフィスビル等を開発し、収益物件として不動産投資ファンド、事業法人、投資家に対し販売する開発事業と中古不動産を購入し、リノベーション、コンバージョン、リーシング等により、低収益不動産を高収益不動産として再生させ、不動産投資ファンド、事業法人、投資家に販売する再生事業を行っております。	当社
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。	当社
ハウス関連事業	ハウス関連事業は、「アーティスト・ホーム」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。「アーティスト・ホーム」ブランドによる分譲事業は、顧客のライフスタイルを反映し、シンプルなデザインと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。	当社
その他の事業	不動産賃貸事業、不動産コンサルティング事業、不動産仲介業、不動産管理事業、保険代理店事業、レストラン事業	当社 ランドアイ株式会社 株式会社AVANTI

(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。当社グループでは、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) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「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効率経営を目指してまいります。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社グループは、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18年12月期の期末配当につきましては、1株につき350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

当社グループは、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

当社グループは、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、経常利益成長率を経営指標とし、これらの継続的な向上に努めてまいります。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、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。従来から行っている不動産流動化事業、マンション関連事業及びハウス関連事業については、引き続き積極的に取り組み、収益の拡大を図るとともに、平成18年12月期より開始したコンサルティング事業において、継続的・安定的に収益を獲得するストック型のビジネスモデルを構築する方針であります。

また、ブランドの確立を図ることにより、事業基盤をより強固にし、当社グループのさらなる発展に努めてまいります。

(6) 会社の対処すべき課題

当社グループを取り巻く事業環境は、事業用地の取得競争が激化している状況にあります。当社グループでは、仕入情報収集力を強化するための人員増強、コンサルティング事業における直接の不動産オーナーへのアプローチにより、仕入の強化を図ってまいります。

また、少数精鋭の効率経営を目指しており、事業拡大のための優秀な人材の確保・育成は重要課題の一つであります。採用活動については、中途採用に加え新卒採用の強化、将来の戦力の育成に努めてまいります。

不動産流動化事業・マンション関連事業及びハウス関連事業は、物件購入のための多額の資金が必要であり、今後も資金調達力の強化、調達方法の多様化に取り組んでまいります。

(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)

当社グループは、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施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、みずず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。

(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 (みずず監査法人)

千葉 達也 (みずず監査法人)

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。

中央青山監査法人は、平成18年9月1日をもってみずず監査法人に名称を変更しております。

(8) 親会社等に関する事項

該当事項はありません。

(9) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、海外経済の拡大を受けて輸出の増加が続き、また高水準の企業収益などを背景に設備投資が堅調に推移するなど、景気は穏やかな拡大傾向をたどりました。今後の見通しにつきましては、米国景気の復調などを受けて、わが国経済の成長ペースも徐々に高まると予想されます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、市場は引き続き活況ではありますが、首都圏を中心とした地価の上昇に加え優良用地の不足、需給バランスの不均衡、顧客ニーズの多様化、同業者との競争激化ならびに耐震強度等の安全性への懸念も広がり、加え、金利上昇の影響から需要にも変化の兆しが現れつつあります。

このような事業環境のもと、当社グループ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、当連結会計年度の売上高は13,048,737千円、経常利益は1,443,278千円、当期純利益は803,625千円となりました。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、宇田川町、富津、平河町、熊谷など計6物件の販売により、不動産流動化事業の売上高は7,015,789千円、営業利益は1,369,085千円となりました。

(マンション関連事業)

当連結会計年度は、横山町の物件の販売により、マンション関連事業の売上高は130,000千円、営業損失は96,279千円となりました。

(ハウス関連事業)

当連結会計年度は、鎌倉御門、三鷹井口、初音ヶ丘など計7物件の販売により、ハウス関連事業の売上高は5,637,198千円、営業利益は673,819千円となりました。

(その他の事業)

当連結会計年度は、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209,972千円、仲介手数料等が3,146千円、その他売上高52,631千円があり、その他の事業の売上高は265,749千円、営業利益は172,164千円となりました。

(2) 財政状態

(流動資産)

当連結会計年度末の流動資産は、たな卸資産の増加6,535,890千円等があり、11,165,667千円となりました。

(固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は、長期保有目的とした賃貸用不動産が385,092千円増加したこと等により、1,190,417千円となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は、物件購入に伴う借入金502,107千円増加、未払法人税等が255,913千円増加したこと等により、3,287,596千円となりました。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は、物件購入に伴う借入金4,352,132千円増加したこと等により、5,709,723千円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産の合計は、有償一般募集及び第三者割当による新株発行により1,244,224千円増加したこと等により、3,358,765千円となりました。

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、5,756,003千円となりました。これは、事業が順調に推移し、税金等調整前当期純利益を1,403,031千円を計上したものの、たな卸資産の増加額6,345,235千円等があったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、471,059千円となりました。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455,535千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、6,368,702千円となりました。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13,360,890千円及び長期借入金の返済による支出9,943,850千円、また、株式発行による収入1,237,331千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7期 平成17年12月期	第8期 平成18年度12月期
自己資本比率 (%)	28.6	27.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	276.9	75.0
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

	第8期 平成18年12月期	第9期 平成19年12月期	増減額	増減率
	百万	百万	百万	%
売上高	13,048	22,784	9,736	74.6
営業利益	1,676	2,450	774	46.1
経常利益	1,443	1,871	428	29.7
当期純利益	803	1,039	236	29.4

4. 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態等、投資家が判断するに当たり重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについては、以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、決算短信提出日現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果と異なることがあります。

(1) 事業におけるリスク

① 競合他社及び価格競争について

当社グループは、東京都及び神奈川県を主要エリアとして、不動産の開発（不動産流動化事業・マンション関連事業・ハウス関連事業）を手掛けておりますが、当該エリアは需要が高いため競合他社が多く、競合他社の状況によっては、競争が激化する可能性があります。

そのため、物件情報の入手が困難になったり、また仕入価格の上昇、競争激化による販売価格の下落等により採算が悪化した場合には、当社の業績に影響をもたらす可能性があります。

② 在庫リスクについて

当社グループでは、物件情報の入手、不動産の仕入の段階からの市況等のマーケット分析を経た上で、企画プランを十分に検討し、販売価格や戸数を慎重に決定しており、またプロジェクト進行中には、随時営業戦略及び予算の見直しを図っております。しかしながら、突発的な市況の変動等により販売が計画通りに進まず在庫として滞留した場合には、当社の資金繰り及び業績に影響を与える可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

当社グループでは、不動産の取得資金及び建設費を主に金融機関からの借入金により調達しているため、総資産に対する有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針ですが、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響をおよぼす可能性があります。

また、資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく、個別プロジェクト毎に融資の打診をし、プロジェクトを進行させております。ただし、金融政策の変化、当社グループの信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの業績に影響をおよぼす可能性があります。

項目	期別	平成16年12月期	平成17年12月期	平成18年12月期
有利子負債残高	(A)	千円 785,724	千円 2,658,860	千円 7,833,100
短期借入金		205,670	30,000	1,467,200
一年内返済予定長期借入金		28,962	1,474,560	539,467
長期借入金		551,092	1,054,300	5,406,432
社債		—	100,000	220,000
コマーシャルペーパー		—	—	200,000
資産総額	(B)	1,426,258	4,722,343	12,356,085
有利子負債依存度	(A/B)	55.1%	56.3%	63.4%

④ 景気動向・経済情勢の影響について

不動産販売は、景気動向、金利動向及び住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変更等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響をおよぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の仕入代金、建築費等の上昇、あるいは供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合には、当社グループの収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 外注・業務委託について

当社グループは、不動産の企画開発に特化しており、基本設計および一部施工監理等を除き、設計、建築工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建築会社、販売提携先等に外注・業務委託しております。この方法により、事業拡大に伴う固定的なコストを抑制できるほか、委託先がもつ情報を有効に活用できるものと考えておりますが、委託先との取引条件、取引関係等に変化が生じた場合には、当社グループの業績に重大な影響をおよぼす可能性があります。

また、外注委託先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うえで行っており、工事着工後においても、施工者、設計者および当社による工程ごとの管理を実施することにより、工事遅延防止や品質

管理に努めております。しかしながら、外注委託先が経営不振に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には、計画通りの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、当社グループの業績および財政状態に影響をおよぼす可能性があります。

⑥業績変動について

不動産の販売は、売買契約成立後、顧客への引渡しをもって売上が計上されるため、四半期毎に当社グループの業績をみた場合、引渡しのタイミングにより売上高および利益が変動するため、月毎あるいは四半期毎の業績が大きく変動する可能性があります。

また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡し時期が期末を越えて遅延した場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

当社は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っております。事業規模、利益率はプロジェクト毎に異なるため、各プロジェクトの内容により当社グループの業績が大きく変動する可能性があります。

(2) 小規模組織であることについて

当社グループは、平成18年12月31日現在、取締役7名、監査役3名、従業員47名と少数精鋭の組織編制となっており、内部管理体制についても、当該規模に応じたものとなっております。今後、事業拡大を指向する中で優秀な人材を確保し、内部管理組織の一層の充実を図る方針であります。しかしながら、人員の確保、管理体制の強化が順調に進まない場合、当社グループ業務に重大な影響をおよぼす可能性があります。

(3) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界では、「国土利用計画法」「都市計画法」「宅地建物取引業法」「建設業法」「建築士法」「建築基準法」等による法的規制を受けており、これらの規制の改廃、新たな法的規制が今後生じた場合には、当社グループの業績に影響をおよぼす可能性があります。

また、当社グループの事業活動の継続には、下記の許認可等が前提となります。現在、当該許認可等が取消しとなる事態は発生していませんが、将来何らかの理由により、当該許認可が取消され又は更新が認められない場合には、当社の事業活動に重大な影響をおよぼす可能性があります。

許認可等の別	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	平成14年8月30日から 平成19年8月29日まで	—————	宅地建物取引業法	国土交通大臣
一級建築士事務所登録	平成14年5月10日から 平成19年5月9日まで	—————	建築士法	都道府県知事
特定建設業許可	平成16年1月8日から 平成21年1月7日まで	建築工事業	建設業法	都道府県知事

(4) ストックオプションについて

当社は、新株予約権を利用したストックオプション制度を採用しております。

平成18年12月31日現在の発行済株式数は213,505株、ストックオプションによる潜在株式数は8,300株であり、そのため、新株予約権の権利行使が行われた場合には、当社株式の1株当たりの株式価値が希薄化し、また株式の需給バランスが崩れ、株価形成に影響をおよぼす可能性があります。

(5) 構造計算書偽装問題について

当社では構造計算書偽装問題に対処するため、現在および今後において、当社で開発する物件につきましては、当社が依頼している設計事務所等以外の第三者による構造計算書の再確認を実施するとともに、社内の設計室の人員を増やし、設計から竣工までの各プロセスにおける検査体制・管理体制等を充実させ、当社建築物の安全性・信用性が高まるよう努めております。

なお、当社が過去に売却あるいは分譲した物件で、当社が現在も瑕疵担保責任等を有する物件は以下の14物件であります。

- ・ランドコム横濱富岡
- ・ランドコム恵比寿代官山
- ・ランドコム清澄庭園
- ・ランドコム武蔵小杉
- ・ニセコランドマークビュー
- ・新横浜の建築確認付土地（当社が建築確認の申請・取得を行った土地）

- ・三軒茶屋の建築確認付土地（同上）
- ・戸塚の建築確認付土地（同上）
- ・平河町ビル
- ・熊谷ビル
- ・ランドコム島津山
- ・ランドコム麻布台
- ・ランドコム川崎
- ・ランドコム押上

当該14物件について、構造計算書の偽装問題に関連し、以下の確認を実施しております。

ランドコム横濱富岡、ランドコム恵比寿代官山、ランドコム清澄庭園、ランドコム武蔵小杉、ニセコランドマークビュー、新横浜の建築確認付土地、三軒茶屋の建築確認付土地、戸塚の建築確認付土地、平河町ビルおよび熊谷ビルに関しては、当社が第三者機関による構造計算書の再確認を実施しており、当該再確認書面により問題がないことを確認しております。

ランドコム島津山に関しては、当社からの購入者が第三者機関による構造計算書の再確認を実施しており、当該再確認書面により問題がないことを確認しております。

ランドコム麻布台およびランドコム川崎に関しては、当社からの購入者が第三者機関による構造計算書を用いない簡易な方法による地震リスク診断報告書を受領しており、当該報告書により問題がないことを確認しております。

ランドコム押上に関しては、柱の解体・修正施工を行っており、この際に設計者が作成した柱躯体修正計画書について第三者機関による構造レビューを受けております。当該レビューの結果、柱躯体修正計画書に記載されている設計内容は建築基準法および同施行令に定められた構造安全性を得るために妥当なものであるとの判断がなされたことを確認しております。

当社では構造計算書偽装問題に関し、上記の諸策を実施しておりますが、これらが対策あるいは確認方法として必ずしも十分なものである保証はなく、不十分である可能性を完全に否定できるものではありません。こうしたリスクが現実のものとなった場合には、当社の経営成績および財政状態に大きな影響を与える可能性があります。

また、当社についてこうしたリスクが現実のものとならなくとも、今後、構造計算書偽装問題が再燃あるいは一層大きな社会問題化する場合には、業界全体が悪影響を受け、その結果として当社の経営成績、財政状態および株価が影響を受ける可能性も否定できません。

5. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

		当連結会計年度 (平成18年12月31日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金			986,590	
2. 受取手形及び売掛金			156,151	
3. 販売用不動産	※1		3,219,441	
4. 仕掛不動産	※1		6,328,363	
5. その他たな卸資産			1,496	
6. 繰延税金資産			55,649	
7. その他			447,975	
貸倒引当金			△30,000	
流動資産合計			11,165,667	90.4
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物及び構築物	※1	253,057		
減価償却累計額		12,520	240,537	
(2) 機械装置及び運搬具		8,476		
減価償却累計額		2,867	5,609	
(3) 土地	※1		761,933	
(4) その他			15,038	
有形固定資産合計			1,023,117	8.3
2. 無形固定資産				
(1) その他			3,372	
無形固定資産合計			3,372	0.0
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券			34,330	
(2) 繰延税金資産			31,897	
(3) その他			119,099	
貸倒引当金			△21,400	
投資その他の資産合計			163,927	1.3
固定資産合計			1,190,417	9.6
資産合計			12,356,085	100.0

		当連結会計年度 (平成18年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
I 流動負債			
1. 支払手形及び買掛金		300,450	
2. 短期借入金	※1	1,467,200	
3. 一年内返済予定長期借入金	※1	539,467	
4. 未払法人税等		483,714	
5. その他		496,763	
流動負債合計		3,287,596	26.6
II 固定負債			
1. 社債		220,000	
2. 長期借入金	※1	5,406,432	
3. その他		83,291	
固定負債合計		5,709,723	46.2
負債合計		8,997,319	72.8
(純資産の部)			
I 株主資本			
1. 資本金		953,782	7.7
2. 資本剰余金		966,282	7.8
3. 利益剰余金		1,438,551	11.6
株主資本合計		3,358,616	27.2
II 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金		149	0.0
評価・換算差額等合計		149	0.0
純資産合計		3,358,765	27.2
負債純資産合計		12,356,085	100.0

(2) 連結損益計算書

		当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			13,048,737	100.0
II 売上原価			10,376,044	79.5
売上総利益			2,672,693	20.5
III 販売費及び一般管理費	※1		996,450	7.6
営業利益			1,676,242	12.9
IV 営業外収益				
1. 受取利息		60		
2. 受取配当金		8		
3. デリバティブ収益		2,542		
4. その他		2,775	5,387	0.0
V 営業外費用				
1. 支払利息		143,709		
2. 支払手数料		71,732		
3. 株式交付費		6,892		
4. その他		16,016	238,351	1.8
経常利益			1,443,278	11.1
VI 特別利益				
1. 固定資産売却益	※3	12,303		
2. 貸倒引当金戻入益		10,000	22,303	0.2
VII 特別損失				
1. 固定資産売却損		21		
2. 固定資産除却損	※4	15,147		
3. 本社移転費		8,117		
4. 減損損失	※2	2,028		
5. 事業整理損		37,234	62,550	0.5
税金等調整前当期純利益			1,403,031	10.8
法人税、住民税及び事業税		645,733		
法人税等調整額		△46,326	599,406	4.6
少数株主利益			—	—
当期純利益			803,625	6.2

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成17年12月31日 残高（千円）	331,670	344,170	673,106	1,348,946
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	622,112	622,112	—	1,244,224
剰余金の配当	—	—	△38,180	△38,180
当期純利益	—	—	803,625	803,625
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額合計（千円）	622,112	622,112	765,445	2,009,669
平成18年12月31日 残高（千円）	953,782	966,282	1,438,551	3,358,616

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成17年12月31日 残高（千円）	140	140	1,349,086
連結会計年度中の変動額			
新株の発行	—	—	1,244,224
剰余金の配当	—	—	△38,180
当期純利益	—	—	803,625
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	9	9	9
連結会計年度中の変動額合計（千円）	9	9	2,009,678
平成18年12月31日 残高（千円）	149	149	3,358,765

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
I 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		1,403,031
減価償却費		31,761
減損損失		2,028
貸倒引当金の増加額		10,000
株式交付費		6,892
受取利息及び受取配当金		△69
支払利息		143,709
社債発行費		2,291
売上債権の増加額		△155,492
たな卸資産の増加額		△6,345,235
仕入債務の増加額		152,007
前渡金の増加額		△357,080
未収入金の減少額		3,338
未収消費税等の増加		△502
未払金の増加額		27,929
未払消費税等の増加額		5,106
未払費用の増加額		3,843
前渡金の増加額		23,872
預り保証金の増加額		△200,529
その他		48,813
小計		△5,194,283
利息及び配当金の受取額		52
利息の支払額		△155,381
法人税等の支払額		△406,391
営業活動によるキャッシュ・ フロー		△5,756,003

		当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金等の払戻しによる収入		4,800
定期預金等の預入による支出		△27,902
有形固定資産の取得による支出		△455,535
有形固定資産の売却による収入		39,149
投資有価証券の取得による支出		△368
貸付金の回収による収入		10,000
敷金保証金の増加による支出		△45,069
敷金保証金の減少による収入		7,639
その他		△3,773
投資活動によるキャッシュ・フロー		△471,059
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		1,437,200
長期借入金の借入による収入		13,360,890
長期借入金の返済による支出		△9,943,850
社債の発行による収入		117,708
コマーシャルペーパーの発行による収入		197,000
株式の発行による収入		1,237,331
配当金の支払額		△37,577
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,368,702
IV 現金及び現金同等物の増加額		141,640
V 現金及び現金同等物の期首残高		823,747
VI 現金及び現金同等物期末残高		965,388

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 子会社は全て連結しております。 連結子会社の数 2社 株式会社AVANTI ランドアイ株式会社 株式会社AVANTI及びランドアイ株式会社については、当連結事業年度において新たに新設したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	すべ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。
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	①有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定している) 時価のないもの 移動平均法による原価法 ②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) ③たな卸資産 販売用不動産、仕掛不動産 個別法による原価法
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	①有形固定資産 当社及び連結子会社は、主として定率法を採用しております。 ただし、建物については、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。 建物及び構築物 3年～31年 機械装置及び運搬具 5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) 繰延資産の処理方法	①株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 ②社債発行費 支出時に全額費用処理しております。 ③創立費 支出時に全額費用処理しております。 ④開業費 支出時に全額費用処理しております。

項目	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒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。</p>
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>
(6) ヘッジ会計の方法	<p>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。</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 借入金利息</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>全面時価評価法を採用しております。</p>
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、随時引出可能な預金およ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扱日から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。</p>

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

当連結会計年度
(自 平成18年1月1日
至 平成18年12月31日)

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)

当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)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」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

従来の資本の部の合計に相当する金額は3,358,765千円であります。

なお、財務諸表等規則の改正により、当連結会計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。

(役員賞与に関する会計基準)

当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会企業会計基準第4号 平成17年11月29日)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。

(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い)

当連結会計年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計審議会 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。

追加情報

当連結会計年度
(自 平成18年1月1日
至 平成18年12月31日)

(保有目的の変更)

当連結会計年度において従来有形固定資産として計上していた「土地」92,618千円について、保有目的の変更に伴い減損損失(「減損損失」2,028千円)控除後の金額を、流動資産の「仕掛不動産」へ振り替えております。

当連結会計年度において従来流動資産として計上していた「仕掛不動産」270,210千円について、保有目的の変更に伴い販売費及び一般管理費(「不動産評価損」7,320千円)控除後の金額を、有形固定資産「土地」及び「建物」へ振り替えております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成18年12月31日)	
※1 担保資産及び担保付債務	
(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。	
販売用不動産	1,953,016千円
仕掛不動産	6,024,849千円
建物	158,987千円
土地	709,043千円
合計	8,845,897千円
(2) 対応する債務は次のとおりであります。	
短期借入金	1,418,000千円
一年内返済予定長期借入金	539,467千円
長期借入金	5,406,432千円
合計	7,363,900千円

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			
※1 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。			
役員報酬	142,520千円		
給与手当	155,191千円		
租税公課	121,790千円		
貸倒引当金繰入額	20,000千円		
※2 減損損失			
当連結会計年度において、当社は下記の資産について減損損失を計上しました。			
場所	用途	種類	金額
神奈川県 相模原市	事業用	土地	2,028千円
<p>当社グループ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。事業用資産以外の2グループ事業においては、減損損失は認識されませんでした。当連結会計年度において、上記土地の保有目的の見直しを行った結果、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(2,028千円)として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、上記土地は、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>			
※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。			
車両運搬具	2,560千円		
土地	9,743千円		
合計	12,303千円		
※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。			
車両運搬具	21千円		

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	190,900	22,605	—	213,505
合計	190,900	22,605	—	213,505

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加20,000株は、一般募集による新株の発行による増加であります。
普通株式の発行済株式総数の増加2,605株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成18年3月30日 定時株主総会	普通株式	38,180	200	平成17年12月31日	平成18年3月31日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年3月29日 定時株主総会	普通株式	74,726	剰余金配当	350	平成18年12月31日	平成19年3月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12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 (平成18年12月31日)	
現金及び預金勘定	986,590千円
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	8,700千円
計	995,290千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△29,902千円
現金及び現金同等物	965,388千円
2 重要な非資金取引の内容	
追加情報に記載の通り、所有目的の変更により、従来有形固定資産として計上していた「土地」92,618千円について、保有目的の変更に伴い減損損失(「減損損失」2,028千円)控除後の金額を、流動資産の「仕掛不動産」へ振り替えております。	
追加情報に記載の通り、従来流動資産として計上していた「仕掛不動産」270,210千円について、保有目的の変更に伴い販売費及び一般管理費(「不動産評価損」7,320千円)控除後の金額を、有形固定資産「土地」及び「建物」へ振り替えております。	

① リース取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

② 有価証券

その他有価証券で時価のあるもの

区分	種類	当連結会計年度 (平成18年12月31日)		
		取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上 額が取得原価を超え るもの	(1) 株式	1,080	1,330	249
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
合計		1,080	1,330	249

時価評価されていない有価証券

区分	当連結会計年度 (平成18年12月31日)
	連結貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式	33,000

③ デリバティブ取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

④ 退職給付

当連結会計年度（自平成18年1月1日 至平成18年12月31日）

当社グループは、退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

⑤ ストック・オプション等

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

⑥ 税効果会計

当連結会計年度 (平成18年12月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳
	繰延税金資産
	未払事業税 37,248千円
	貸倒引当金 20,150千円
	税務上の繰延資産 19,275千円
	その他 21,941千円
	繰延税金資産小計 98,614千円
	評価性引当額 △10,966千円
	繰延税金資産合計 87,648千円
	繰延税金負債
	その他有価証券評価差額金 100千円
	繰延税金負債合計 100千円
	繰延税金資産の純額 87,548千円
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 of 主な原因別内訳
	国内の法定実効税率 40.3%
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.9%
	住民税均等割 0.1%
	繰延税金資産に係る評価性引当額 0.6%
	当社と連結子会社の実効税率の差による差額 0.2%
	その他 0.6%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 42.7%
3	当連結会計年度における税率変更
	当連結会計年度において適用対象としている市町村の法人事業税率は変更されました。
	これに伴い、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、39.96%から40.30%に変更しております。
	この法定実効税率の変更により、当連結会計年度の繰延税金資産及び当期純利益はそれぞれ738千円増加しております。

⑦ セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

	不動産流動化事業 (千円)	マンション関連事業 (千円)	ハウス関連事業 (千円)	その他の事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社(千 円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業利益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	7,015,789	130,000	5,637,198	265,749	13,048,737	—	13,048,737
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	—	—	1,705	1,705	△1,705	—
計	7,015,789	130,000	5,637,198	267,455	13,050,443	△1,705	13,048,737
営業費用	5,646,703	226,279	4,963,378	95,291	10,931,653	440,842	11,372,495
営業利益（又は営業 損失）	1,369,085	△96,279	673,819	172,164	2,118,790	△442,548	1,676,242
II. 資産、減価償却費及 び資本的支出							
資産	7,306,725	1,483,005	1,274,348	1,038,554	11,102,633	1,253,451	12,356,085
減価償却費	2,930	—	6	19,188	22,125	9,635	31,761
資本的支出	8,476	—	400	377,540	386,416	76,868	463,285

(注) 1. 各事業区分は、売上集計区分によっております。

2. 各事業区分の主な内容

- ①不動産流動化事業 商業施設及びオフィスビル等の収益物件の企画開発
- ②マンション関連事業 マンションの分譲及びマンション用地の販売
- ③ハウス関連事業 戸建住宅の分譲及び戸建用地の販売
- ④その他の事業 不動産賃貸事業、保険代理店業、レストラン事業等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配分不能営業費用の金額は、444,728千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門にかかる費用であります。

4. 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1,390,941千円であり、その主なものは、提出会社での運転資金（現金及び預金）及び管理部門にかかる資産等であります。

5. 減価償却費及び資本的支出には、無形固定資産にかかる金額が含まれております。

b. 所在地別セグメント情報

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

海外売上高がないため該当事項はありません。

⑧ 関連当事者との取引

当連結会計年度（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。

(1株当たり情報)

当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	
1株当たり純資産額	15,731円55銭
1株当たり当期純利益	4,093円15銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	3,965円86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	当連結会計年度
1株当たり当期純利益	
当期純利益(千円)	803,625
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)	803,625
普通株式の期中平均株式数(株)	196,334
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	6,302
内訳 (平成17年3月28日新株予約権)	(6,302)
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2,000株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当社グループは、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

当社グループは、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

当連結会計年度における事業の種類別セグメントごとの販売実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント の名称	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		
	売上高 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
不動産流動化事業	7,015,789	53.8	—
マンション関連事業	130,000	1.0	—
ハウス関連事業	5,637,198	43.2	—
その他の事業	265,749	2.0	—
合計	13,048,737	100.0	—

(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	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	
	販売高 (千円)	割合 (%)
株式会社飯田産業	4,223,135	32.4
株式会社ハウジングプラザ	2,925,200	22.4
株式会社リーテック	2,479,130	19.0

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。