

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年10月28日
【事業年度】	第37期（自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日）
【会社名】	株式会社明豊エンタープライズ
【英訳名】	MEIHO ENTERPRISE CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 梅木 篤郎
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目9番9号
【電話番号】	03(3486)6461
【事務連絡者氏名】	専務取締役 斉藤 正清
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目9番9号
【電話番号】	03(3486)6461
【事務連絡者氏名】	専務取締役 斉藤 正清
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 (東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成13年7月	平成14年7月	平成15年7月	平成16年7月	平成17年7月
(1) 連結経営指標等					
売上高 (千円)	-	12,635,050	17,153,016	28,352,164	31,838,873
経常利益 (千円)	-	1,116,551	1,191,679	1,718,990	1,898,834
当期純利益 (千円)	-	567,660	530,085	1,067,355	1,479,972
純資産額 (千円)	-	2,674,707	3,153,201	5,422,941	6,795,206
総資産額 (千円)	-	28,788,656	33,352,136	33,295,090	43,639,799
1株当たり純資産額 (円)	-	12,566.75	14,579.97	1,469.54	1,780.40
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	2,667.08	2,255.62	306.14	378.41
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	304.38	373.53
自己資本比率 (%)	-	9.3	9.5	16.3	15.6
自己資本利益率 (%)	-	23.6	18.2	24.9	24.2
株価収益率 (倍)	-	-	-	15.71	9.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	6,314,283	253,717	5,621,859	8,993,226
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	608,787	816,517	687,904	1,824,829
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	7,396,438	672,866	4,154,721	6,863,686
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	1,612,989	1,215,619	1,994,854	1,690,143
従業員数 (人)	-	32	46	52	57

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成13年 7月	平成14年 7月	平成15年 7月	平成16年 7月	平成17年 7月
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (千円)	6,464,772	12,187,235	16,215,048	25,769,175	29,997,104
経常利益 (千円)	526,194	871,016	1,010,530	1,167,006	1,712,157
当期純利益 (千円)	149,688	442,608	414,732	633,147	1,369,315
資本金 (千円)	276,330	290,080	290,080	787,330	812,074
発行済株式総数 (千株)	207	212	212	3,642	3,777
純資産額 (千円)	2,117,027	2,553,155	2,916,295	4,751,828	6,018,437
総資産額 (千円)	19,863,181	28,319,319	32,559,905	31,996,051	42,312,702
1株当たり純資産額 (円)	10,185.85	11,995.66	13,466.90	1,286.67	1,576.09
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間 配当額) (円)	旧株 50.00 新株 4.38 (-)	50.00 (-)	50.00 (-)	普通配当20 記念配当 5 (-)	40.00 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	890.01	2,079.54	1,713.65	174.40	350.06
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	173.39	345.54
自己資本比率 (%)	10.7	9.0	8.9	14.9	14.2
自己資本利益率 (%)	7.8	19.0	15.2	16.5	25.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	27.58	9.9
配当性向 (%)	5.6	2.4	2.9	14.3	11.4
従業員数 (人)	24	23	29	32	34

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は第34期より連結財務諸表を作成しております。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第33期及び第34期は新株引受権付社債及び転換社債、新株予約権を発行していないため、また、第35期は新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

4. 第33期から第35期までの株価収益率については、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしておりませんので記載しておりません。

5. 第34期以降の連結財務諸表及び財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、あずさ監査法人の監査を受けておりますが、第33期の財務諸表については、監査を受けておりません。

6. 平成16年3月1日付けで株式1株につき15株の分割を行っております。

なお、第36期の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は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。

## 2【沿革】

年月	事項
昭和43年9月	東京都渋谷区に長栄不動産株式会社として資本金10,000千円で設立、仲介・賃貸を主力とした宅地建物取引業を開始
昭和52年11月	社名を株式会社明豊エンタープライズに変更
平成7年2月	伊藤忠商事株式会社との共同事業物件として「イトーピア梶ヶ谷パークサイド」を販売、不動産分譲事業に進出
平成13年2月	不動産仲介を主たる業務とする株式会社明豊を吸収合併、大阪支店を新たに設置
平成13年10月	「サンプル豊洲ベイステージ」において当社初の自社単独分譲事業に進出
平成13年12月	賃貸物件管理を主な業務とする株式会社豊英エンタープライズ及び不動産売買・仲介を主な業務とするサンプルリアルエステート株式会社をそれぞれ100%出資の子会社とする
平成14年2月	株式会社豊英エンタープライズとサンプルリアルエステート株式会社を合併し、株式会社メイホーリアルエステートとする
平成14年7月	「サンプル豊洲ベイステージ」の入居者に対し、「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」のサービスを開始
平成15年1月	一級建築士事務所登録
平成15年2月	「サンプル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出
平成15年2月	不動産特定共同事業者許可取得
平成15年3月	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンターを100%出資の子会社とする
平成15年7月	株式会社メイホーリアルエステートと株式会社東京テナントセンターを合併し、賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする100%出資子会社の株式会社東京テナントセンターとする
平成16年2月	リビング・サービス・システム(L.S.S.)の企画・設計及び提供を対象範囲として、ISO9001:2000の認証を取得
平成16年3月	住居系J-REIT事業への参入を目指し、外資系不動産ファンド運用会社である株式会社プロスペクトへ出資
平成16年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成16年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年3月	REIT事業進出のためエコロジー・アセットマネジメント株式会社を設立(持分法適用関連会社)

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社明豊エンタープライズ）、子会社（株式会社東京テナントセンター）及び関連会社（エコロジー・アセットマネジメント株式会社）により構成されており、不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及びこれらに付随する業務を行っております。

当社グループの事業に係わる位置付け及び事業の種類別のセグメントとの関連は、次の通りであります。なお、事業の区分内容は、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

#### (1) 不動産分譲事業（当社）

不動産分譲事業は、他のデベロッパーとの共同事業又は自社単独の形態により、主にマンション分譲を展開する事業であり、一部例外的に戸建住宅分譲及びマンション用地の販売等を行う場合もあります。当事業は、当社グループの主力事業として、当社が事業を展開しております。

当社は、マンション等の設計、施工、販売等の各部門を有しておらず、マンション用地取得及び物件企画等の業務に経営資源を集中することにより、事業及び経営の効率化を図っております。なお、設計、施工、販売等の各業務については、共同事業物件においては相手先デベロッパーが主体となり、また、自社単独物件においては全て外部に業務委託することにより、プロジェクトを遂行しております。

##### 共同事業物件

共同事業物件は、不動産分譲事業の主力形態であり、都内を中心とした首都圏エリア及び大阪を中心とした関西エリアにおいて、デベロッパーに対してマンション用地情報を主体とした物件企画を提案し、共同事業としてマンション分譲を展開しております。

当社は、相手先デベロッパーのブランド力、資金力及びプロジェクト遂行に係るノウハウ等を活用することにより、マンション分譲に伴う投資リスクの低減を図っております。当社は、親密取引先で組織されている明豊会を中心として入手する土地情報のうちマンション分譲に適した物件の選別を行い、各デベロッパーが得意とする地域及び物件特性等を考慮し最適と考えられる相手先に対して提案・事業化しております。

##### 自社単独物件

当社は、事業理念である「一生涯のお付き合い~Partner For Life」の追求に向け、マンション購入後においても、購入者と一生涯に亘る関係を構築するため、共同事業物件によるノウハウ等を活用し、独自ブランドである「サンプル」シリーズを展開してきましたが、リニューアル・買い替え・買取り・転勤時の賃貸等、住まいと暮らしの様々な相談・要望事項に事業主としてお応えするリビング・サービス・システム（L.S.S.）健康と環境に配慮した外断熱工法を採用した100年耐用型マンション（ ）を融合させた「シェルゼ」を新たな独自ブランドとして自社単独によるマンション開発・分譲を展開しております。

なお、「シェルゼ」シリーズの第一号として、平成17年5月より「サンプル池上シェルゼ」（東京都大田区池上）にて、販売を開始しております。

強硬度コンクリートと外断熱工法を採用することで躯体強度を高め耐久性を高めるとともに二重床構造にして設備の更新、水回り・間取りの変更にも対応させ、100年耐用すべく開発したマンション。

#### (2) 不動産賃貸事業（当社及び子会社）

当事業は、マンション及びビル等の賃貸を行っており、自社保有物件については当社及び一部子会社が、サブリース物件については子会社が、それぞれ事業展開しておりましたが、当社グループは、連結子会社である株式会社東京テナントセンターの体制整備の進行、限られた人員でのより効率的な収益機会の追求の観点から、当社業務としての不動産賃貸事業は縮小するものとし、当社が保有する賃貸不動産も逐次売却し、今後保有する必要が生じた場合には株式会社東京テナントセンターにて行うものとしております。

##### 自社保有物件

現在、マンション又はビル等を一棟又は区分所有により自社保有し、一般に賃貸しておりますが前述の通り当社が保有する賃貸不動産も逐次売却しております。

##### サブリース物件

子会社において、賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に、一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸（転貸）しております。

(3) 不動産仲介事業（当社及び子会社）

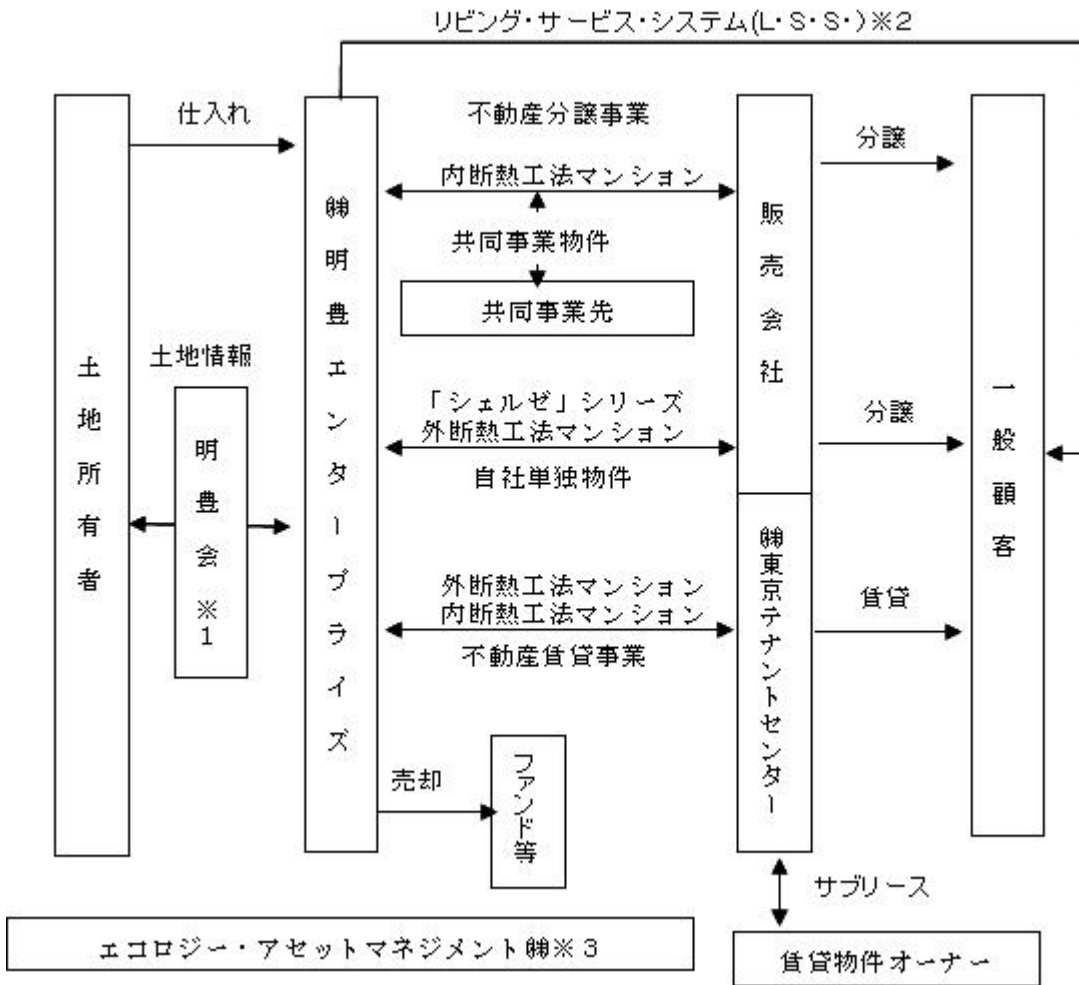
当事業は、主に不動産分譲事業に付随して発生するマンション用地等の仲介業務を行っており、加えて、取引先等からの依頼による仲介業務も行っております。当事業は原則として子会社が行うこととしておりますが、必要に応じて当社においても対応を図っております。

(4) その他事業（当社、子会社及び関連会社）

当事業は、上記の各事業に付随して発生するものであり、不動産賃貸事業に関連して発生する賃貸代理受託業務にかかる代理手数料、その他各種手数料等が含まれております。

また、J-REIT市場への参画に向け、平成17年3月に「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」を当社他4社にて設立しており、REIT事業を推進するべく、現在投資信託及び投資法人に関する法律に基づく認可申請中であります。

[ 事業系統図 ]



- 1 親密取引先で組成されている情報提供会社で構成されたグループ。
- 2 自社単独物件購入者へのサービス。
- 3 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく認可申請中であります。

#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社東京テナント センター	東京都渋谷区	30	不動産賃貸事業及 び不動産仲介事業	100.0	当社取締役2名が 子会社の取締役ま たは監査役をそれ ぞれ兼任 当社が所有する賃 貸用不動産の管理
(持分法適用関連会社) エコロジー・アセット マネジメント株式会社	東京都港区	300	REIT事業を推 進するべく、現在 投資信託及び投資 法人に関する法律 に基づく認可申請 中であります。	35.0	当社取締役1名が 持分法適用関連会 社の監査役を兼任 事業関係は現在投 資信託及び投資法 人に関する法律に 基づく認可申請中 であります。

(注) 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

平成17年7月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産分譲事業	22
不動産賃貸事業	20
不動産仲介事業	4
その他事業	
全社(共通)	11
合計	57

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む)であります。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

##### (2) 提出会社の状況

平成17年7月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
34	34.2	3.0	5,182

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む)であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、企業業績の回復に伴い、雇用の確保、賃金の改善等により個人消費は明るい兆しが見えるものの、景気は踊り場から脱却するまでに至りませんでした。

当業界におきましては、低金利、J-REITの拡大等を背景とする収益マンション取引の拡大により、都心部での地価上昇の兆しが見られてまいりました。また、賃貸住宅市場は活発ではありますが、分譲マンション着工戸数は横ばいとどまり、デベロッパーにとっては良質の開発用地の減少、品質面及び価格面での競争は依然厳しい状況で推移いたしました。

このような環境の中で、当社グループは、「一生涯のお付き合い~Partner For Life」を目指すリビング・サービス・システム(L.S.S.)の推進と、外断熱工法を採用した100年耐用型マンションの供給により業績拡大を目指し分譲・賃貸事業を中心に事業展開を進めてまいりました。

外断熱工法を採用した100年耐用型マンションの供給においては、賃貸マンション「サンフル豊洲プロセンチュリー」(住宅223戸、店舗1戸)、「サンフル目黒青葉台プロセンチュリー」(40戸)を竣工・満室稼働させるとともに、「サンフル高井戸プロセンチュリー」を含めた3物件の経験を基に、分譲マンション事業において外断熱工法を採用した100年耐用型マンションの新ブランドとして「シェルゼ」シリーズを展開、その第一号である「サンフル池上シェルゼ」(36戸)は、第一期22戸即日完売となりました。

また、拡大するJ-REIT市場参画のため、外断熱工法を採用した100年耐用型賃貸マンション3物件を含む4物件をもって環境配慮型の不動産ファンド「エコ・ファンド」を組成するとともに、アセットマネジメント会社「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」を当社他4社にて設立いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は318億38百万円(前連結会計年度比12.3%増)、営業利益は27億円(同12.3%増)、経常利益は18億98百万円(同10.4%増)、当期純利益は14億79百万円(同38.7%増)となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

#### 不動産分譲事業

不動産分譲事業につきましては、共同事業物件として「コスモ瀬谷パークサイドステージ」(神奈川県横浜市)、「エールガーデン」(埼玉県鳩ヶ谷市)等の大型物件をはじめ、10物件の供給を行いました。また、自社単独事業としては、デベロッパーへの一棟卸、不動産ファンドへの売却及び土地の売却等を含めた結果、当連結会計年度の売上高は284億95百万円(前連結会計年度比13.7%増)、営業利益は23億9百万円(前前連結会計年度比25.0%増)となりました。

#### 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、自社保有物件の売却・新規竣工物件の稼働、不動産ファンドへの物件移行等により、期中を平均しての稼働住戸数は371戸となりました。サブリース事業においては、新規受託物件の募集を積極的に行った結果、期中を平均しての稼働住戸数1,208戸となり、当連結会計年度の売上高は20億58百万円(前連結会計年度比5.4%増)、営業利益は3億25百万円(前連結会計年度比2.2%増)となりました。

#### 不動産仲介事業

不動産仲介事業につきましては、主に大型物件である鴨居プロジェクト(神奈川県横浜市)の仲介を行った結果、当連結会計年度の売上高は11億57百万円(前連結会計年度比14.4%増)、営業利益は4億98百万円(前連結会計年度比15.1%増)となりました。

#### その他事業

その他の事業につきましては、不動産事業に付随して派生する手数料等は、子会社における建設工事売上が前連結会計年度の1億65百万円から当連結会計年度は15百万円に減少した結果、当連結会計年度の売上高は1億27百万円(前連結会計年度比61.2%減)、営業利益1億22百万円(前連結会計年度比41.1%減)となりました。



## (2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の残高は、新築マンション分譲事業が順調に推移したことや、当社組成の「エコ・ファンド」及び不動産ファンドへの有形・無形固定資産の売却による収入があったものの順調な開発用地取得によりたな卸資産の増加や大型引渡物件の売掛金の増加があったため前連結会計年度末に比べ、3億4百万円減少し、当連結会計年度末には16億90百万円となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、新築マンション分譲事業が順調に推移したことにより税金等調整前当期純利益25億41百万円の収入がありましたが、順調な開発用地取得によるたな卸資産の増加等により70億71百万円が支出されたことによって89億93百万円の支出（前連結会計年度は56億21百万円の収入）となりました。

### （投資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・フローは、J-REIT市場に参入するために資産運用会社「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」の5社共同設立における関連会社株式取得における支出1億5百万円、当社組成の「エコ・ファンド」への出資等に伴う投資有価証券の取得による支出7億99百万円、不動産賃貸事業における竣工等で有形・無形固定資産の取得による支出25億72百万円等がありましたが、「エコ・ファンド」及び不動産ファンドへの有形固定資産の売却による収入58億57百万円が上回ったため、18億24百万円の収入（前連結会計年度は6億87百万円の支出）となりました。

### （財務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・フローは、不動産分譲事業における分譲マンション竣工・販売による事業資金の長期借入金返済額120億52百万円となりましたが、順調な開発用地取得により長期借入による収入が167億16百万円となり、68億63百万円の収入（前連結会計年度は41億54百万円の支出）となりました。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1)生産実績

当社グループは、主として不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業を行っており、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の販売実績は、次の通りであります。

事業の種類別セグメントの名称	区別	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)		
		戸数・件数	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産分譲事業	共同事業物件	406	16,402,782	80.0
	自社単独物件	527	12,092,589	265.0
	小計	933	28,495,371	113.7
不動産賃貸事業	自社保有物件	371	491,027	90.4
	サブリース物件	1,208	1,567,543	111.2
	小計	1,579	2,058,571	105.4
不動産仲介事業		13	1,157,759	114.4
その他事業		2	127,171	38.8
合計		2,527	31,838,873	112.3

(注) 1.上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2.セグメント間取引については、相殺消去しております。

3.不動産分業事業における共同事業物件の戸数は各物件の当連結会計年度における物件ごとの当社グループ事業シェアによる換算戸数であり、売上高は各物件の総売上高に対し、当社グループ事業シェアに応じた当社の売上高であります。

4.不動産賃貸事業における戸数は対象物件の変動を加味した平均稼動戸数であります。

5.主な相手先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は次の通りであります。なお、前連結会計年度においては、販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10未満の相手先のみであるため、記載を省略しております。

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
三井不動産株式会社			10,646,548	33.4
合計			10,646,548	33.4

不動産分譲事業

当連結会計年度  
(自 平成16年8月1日  
至 平成17年7月31日)

物件名	共同事業社名	戸数(戸)	売上高(千円)
共同事業物件			
コスモ瀬谷パークサイドステージ	株式会社リクルートコスモス/N E C ファシリティーズ株式会社	78	3,251,788
エールガーデン	日商岩井不動産株式会社/双日株 式会社	87	2,865,311
コスモシティ横浜石川町	株式会社リクルートコスモス	63	1,562,497
シティハウス多摩川	住友不動産株式会社/N E C ファ シリティーズ株式会社	20	781,147
ソフィア西神中央	日商岩井不動産株式会社/双日株 式会社	23	755,658
コスモ・ザ・パークス野川台	株式会社リクルートコスモス	22	673,061
クラウド椎名町	野村不動産株式会社	13	604,524
コスモヒルズ千葉登戸	株式会社リクルートコスモス	23	604,499
パークスクエア武蔵小杉	住友不動産株式会社/N E C ファ シリティーズ株式会社	12	499,794
グランイースト日本橋エイベックス	丸紅株式会社	10	336,262
その他		55	4,468,234
小計	-	406	16,402,782
自社単独物件			
パークタワー芝浦ベイワード	専有卸/三井不動産株式会社	348	7,966,363
プレミアステージ市ヶ谷河田町	単独	40	1,461,274
その他	単独	139	2,664,950
小計	-	527	12,092,589
不動産分譲事業合計	-	933	28,495,371

(注) 共同事業物件の戸数は各物件の当連結会計年度における物件ごとの当社事業シェアによる換算戸数であり、売上高は各物件の総売上高に対し、当社事業シェアに応じた当社の売上高であります。

不動産賃貸事業

当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)			
物件名	所在地	戸数(戸)	売上高(千円)
自社保有物件			
シーアイマンション池袋西	東京都板橋区南町	120	179,446
サンフル梅田ビル	大阪府大阪市福島区福島	23	84,301
東レ西馬込寮	東京都大田区中馬込	74	46,200
その他		154	181,080
小計		371	491,027
サブリース物件等		1,208	1,567,543
合計		1,579	2,058,571

(注) 上記物件のほか、当連結会計年度中において、自社保有物件「エルシティー新浦安」、「プレジュール富士見ヶ丘」、「サンフル中野富士見町」、「サンフル横浜片倉町」、「サンフル高井戸プロセンチュリー」、「サンフル豊洲プロセンチュリー」、「サンフル目黒青葉台プロセンチュリー」と計358戸の売却を実施しており、当該物件にかかる売上高は「その他」に含めております。

また、期末戸数に関しましては、自社保有物件217戸、サブリース物件等1,137戸であります。

### 3【対処すべき課題】

当社グループをとりまく環境は、内外の諸情勢から見まして、今後とも厳しい状況が予想されますが、当社グループにおきましては、多様化・高度化するマンションニーズに応えるため、リビング・サービス・システム（L.S.S.）、外断熱工法を採用した100年耐用型マンション（シェルゼ）の分譲、賃貸におけるFix-ed30システムを軸にすえ、積極的かつ柔軟に対応してまいります。

#### (1) 多様化・高度化するマンション購入者ニーズへの的確な対応

個人消費及び雇用環境等にも明るい兆しが見られてきた中、当社グループの経営戦略としては、従来に増して多様化・高度化するマンションニーズへの的確に対応することが不可欠であります。当社グループとしては、従来のマンション分譲事業での購入者との関係を見直し、物件引渡しでの購入者との関係完結ではなく、物件引渡し後においても長期に亘り購入者との関係を構築し、ソフト・ハードの両面において住生活に係わるサービスを提供することが、最大の購入者ニーズに合致するとの理解の下、ソフト的対応としてリビング・サービス・システム（L.S.S.）を、ハード的対応として外断熱工法を採用した100年耐用型マンション「シェルゼ」の供給をもって対処してまいります。

#### リビング・サービス・システム（L.S.S.）の整備

従来のマンション分譲事業においては、マンション購入者に物件を引渡す時点で関係を完結させていました。これに対し当社は、マンション購入後においても、購入者と一生涯に亘る関係を構築するため、リニューアル・買い替え・買取り・転勤時の賃貸等、住まいと暮らしの様々な相談・要望事項に事業主としてお応えするリビング・サービス・システム（L.S.S.）を構築しております。

また、更なるマネジメントシステムの向上を狙いとして、前連結会計年度に取得したISO9001の厳正な運営管理に取り組んでおります。

#### 外断熱工法を採用した100年耐用型マンション

当社グループは、お客様との長いお付き合いを続けていくためには、長く・快適にお住まいいただける住宅の供給が前提となるとの認識の下、健康と環境に配慮した外断熱工法を採用した100年耐用型マンションの研究、開発のために平成15年9月に、「サンフル高井戸プロセンチュリー」を賃貸マンションとして竣工・稼働させ、以降、「サンフル豊洲プロセンチュリー（平成17年1月竣工、住宅223戸、店舗1戸）」、「サンフル目黒青葉台プロセンチュリー（平成17年2月竣工、40戸）」の2棟を竣工・稼働させてまいりました。これにより強硬度コンクリートと外断熱を採用することで躯体強度を高め、耐久性を高めるとともに設備の陳腐化にも対応できるよう二重床構造にして設備の更新、水回り・間取りの変更にも対応した外断熱工法を採用した100年耐用型マンションの供給ノウハウを蓄積するとともに、賃貸住宅資産としての稼働率・賃料面での優位性を確認いたしました。

外断熱工法は建物全体を断熱材ですっぽり覆うことでマンションの躯体そのものが外部の温度変化の影響を受けにくい構造となり、コンクリートの蓄熱効果を最大限に活用できるとともにコンクリートの劣化抑制効果も期待できる工法であり、結露の抑制、カビ、ダニ等の発生を抑える効果、ヒートショックの抑制効果等の健康面でのメリットとともに、本年2月の京都議定書の発効以降、建て替えの回数削減、蓄熱効果による冷暖房費の削減等の地球環境面でのメリットも大きく着目されているものです。

当社グループは今後の事業展開において外断熱工法を採用した100年耐用型マンションを自社単独物件の軸に位置づけ、当社単独分譲事業につきましては第一号物件として、東京都大田区池上に「サンフル池上シェルゼ」を平成17年5月に販売を開始し、第一期22戸を即日完売させるとともに、東京都江東区東陽町、神奈川県鎌倉市で新たな分譲事業を計画いたしております。

また、外断熱工法の利点をお客様に知っていただき、より良く理解・体感していただくため、「外断熱パビリオン - シェルゼ館（仮称）」の設置を計画し、平成18年春の竣工を目指し計画に着手するとともに、「シェルゼ」ブランドの認知度向上のための広告宣伝活動の推進を検討しております。

#### Fix-ed30システムの推進

不動産賃貸部門においては、株式会社東京テナントセンターより、賃貸不動産オーナーに向けて、外断熱工法を採用した100年耐用型マンションに対して30年間のサブリース対応を行うFix-ed30システムを提供しております。Fix-ed30システムは、外断熱工法を採用した100年耐用型マンションの資産性の高さをより具体的な形でオーナーの方々に提供するとともに、その入居者にも健康面でのメリットを提供できるものとして、今後推進・拡大してまいります。

## (2) 強固な財務体質の構築

### 資金調達手段の多様化

従来より進めてまいりました許可取得済みの不動産特定共同事業あるいはSPC設立によるプロジェクト・ファイナンス（ノンリコースローン）、証券化等の流動化の導入等による資金調達手段の多様化、強固な財務体質の構築につきましては、諸条件の変化を踏まえ、継続推進を図ってまいります。

### 効率的な事業運営

従来、マンション分譲事業における市場・相場の変動への対応として、売上高及び収益の一定水準の確保を目指して展開しておりました不動産賃貸事業につきましては、連結子会社である株式会社東京テナントセンターの体制整備の進行、限られた人員でのより効率的な収益機会の追求の観点から、当社業務としての不動産賃貸事業は縮小するものとし、当社が保有する賃貸不動産も逐次売却し、今後保有する必要が生じた場合には株式会社東京テナントセンターにて行うものいたします。

今後当社グループは、少数精鋭を徹底し、不動産ファンド・J-REIT等への一棟売りを含めたデベロッパー業務に資源を集中し、より高い収益の追求をしてまいります。

## (3) 新規事業、新たなビジネス・チャンスへの対処

### 不動産投資信託市場への積極的な対応

当社グループは従来、不動産ファンド・J-REIT等へ向けた賃貸物件供給を通じ、同事業への参画を行ってまいりましたが、外断熱工法を採用した100年耐用型マンションを主として、環境配慮型不動産を運用対象とするREIT立ち上げのため、平成17年3月にアセットマネジメント会社「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」を当社他4社と設立するとともに、豊洲・青葉台・高井戸の3物件を主体とする不動産ファンド「エコ・ファンド」を組成いたしました。今後、「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」はJ-REITの早期立ち上げを図り、環境に配慮した物件を中心に中長期の安定収益の確保を目指した運用を行っていく予定です。

当社グループは今後、「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」が組成するJ-REIT及びJ-REIT向けに賃貸分野における外断熱工法を採用した100年耐用型賃貸マンションの供給を推進してまいります。

### 中国市場への進出に向けた取組み

将来の当社グループ事業収益確保のため、新たな外断熱工法を採用した100年耐用型マンション分譲マーケットとしての中国市場の研究を進めてまいります。

## 4【事業等のリスク】

以下において、当社の事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、当連結会計年度末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可能性があります。

### 1. 不動産分譲事業の特徴について

#### (1) 共同事業物件における共同事業主について

共同事業物件については、デベロッパーを共同事業主としてマンション分譲プロジェクト等を展開しており、各期の事業における相手先別の構成比は毎期変動しております。

当社は、共同事業主との間で、物件ごとに、事業シェア及び費用配分方法等を定めた共同事業協定書を締結しており、その多くには相手先による一定の当社販売リスク低減条項が付されております。

なお、当社は、デベロッパーごとの特性を考慮して最適と考えられる相手先に企画提案を行っておりますが、必ずしも当社が提案する企画及びその条件等が相手先に受け入れられるものではありません。また、当社は、今後も各デベロッパーとの良好な関係を継続し、かつ、必要に応じて新たな共同事業先の開拓を進めていく方針であります。各デベロッパーの事業展開又は戦略等に変化が生じた場合には、当社事業展開及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 不動産分譲事業における利益率の変動について

不動産分譲事業においては、物件規模、共同事業及び自社単独の別、共同事業物件における事業シェアや費用分担方法等に加えて、販売状況その他の諸条件等により、個別プロジェクトごとに利益率は異なるものであります。

共同事業物件については、相手先デベロッパーに、当社の事業リスクの低減が図られたものであると認識しておりますが、その収益性は必ずしも高いものではありません。また、自社単独物件については、収益性を高めることが可能であります。その一方でマンション分譲にかかる事業リスクは全て当社が負うこととなります。

当社は、事業リスクのバランスを考慮しつつ、中長期的には自社単独物件の比率を高めていく方針であります。短期的には共同事業物件と自社単独物件の割合はそれぞれの各物件規模及び取組件数等により変動する場合もあり、当事業全体の利益率が変動する可能性があります。

なお、自社単独物件については、専有卸(マンション物件の一棟売り)方式による販売、不動産ファンド向け物件の開発等、販売形態の多様化による事業リスク軽減も図っていく方針であります。その事業規模が拡大した場合には、事業リスクが増加することとなり、当社の業績は、従来以上に外部環境及び各プロジェクトの販売動向等の影響を受けやすくなる可能性があります。

#### (3) マンション用地の取得について

当社では、不動産分譲事業において重要要素であるマンション用地取得については、有用な不動産関連情報を効率的に入手するためのネットワーク化を進めており、金融機関及び不動産業者等の協力企業を「明豊会」として組織化しております。平成17年7月末現在における加盟社数は72社であり、当社は、各協力企業からの情報等により良質な用地取得を行うことにより、他社との競争力向上が図られているものと認識しております。しかしながら、当社及び各協力企業における何らかの理由により、十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合には、当社の業績に悪影響を受ける可能性があります。

#### (4) 資金調達手法の多様化について

不動産分譲事業における事業資金の調達は、従来、金融機関からの借入金を中心としておりましたが、特別目的会社(SPC)の活用及び不動産特定共同事業に基づく匿名組合方式等、資金調達方法の多様化も進めております。

これらの手法による資金調達は、企業の信用力をベースとしたものから、プロジェクト案件の資産及びキャッシュ・フロー等をベースとした調達への転換を図るものであり、当社における事業リスクのコントロールを図ることを目的としております。当社は、これらの手法を活用することにより、柔軟な資金調達を図っていく方針であります。今後において当社の意図する十分な資金調達が出来る保証はありません。

## 2. 不動産業界について

### (1) 法的規制について

不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」などの法的規制があります。当社は宅地建物取引業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業を展開しております。また、平成15年2月には、「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業の認可も受けております。

今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合等においては、当社事業に影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 外部環境について

当社の業績は、不動産関連法規の制定・改正、不動産に係る税制改正、景気動向、金利動向及び地価動向等の要因により影響を受けております。

近年、都心において一部の地価が上昇したものの、不動産価格の長期的な下落は継続しております。また、当該状況の中、首都圏におけるマンションの新規物件については大量供給が継続しており、一部には供給過剰感も生じ、価格競争の激化及び消費者による物件選別の高まり等もあり、当該事業における外部環境については今後においても厳しい状況が想定されております。

こうした中、当社グループにおいては、少数精鋭を徹底し、REIT、私募不動産ファンドへの一棟売りを含めた分譲事業に資源を集中し、単に低価格を追求するのではなく、顧客ニーズを把握し、良質な物件を適正な価格で提供することにより差別化を図った事業展開を進めていく方針であります。これら外部環境の影響は少なからず受けるものであり、当該動向により当社グループの業績は影響を受ける可能性があります。

## 3. 当社の事業体制について

### (1) 代表取締役会長への依存について

当社の代表取締役会長である高島勝宏は、昭和57年9月に当社代表取締役に就任以降、社長及び会長等を歴任し、現在に至っております。当社事業においても、長年培ってきた業界における信頼及び人脈等の活用並びに対外的な折衝等において重要な役割を果たしており、その依存度は高いものであると考えられます。

現在、当社事業の運営においては、代表取締役社長である梅木篤郎との2名体制を構築し、業務分担及び権限委譲を行い、協力会社組織「明豊会」による土地情報ネットワークの構築等を図る等の組織的対応の強化をすすめておりますが、何らかの要因により同氏の当社業務遂行が困難となった場合、当社の事業展開や経営成績等に悪影響を与える可能性があります。

### (2) 小規模組織であることについて

当社は、平成17年7月末現在、役員7名、従業員34名の計41名、子会社役員28名を含めて計69名の小規模組織であり、内部管理体制も組織規模に応じた体制となっております。人的資源を集中させることにより少規模組織による効率的な経営を指向しており、今後においても、必要に応じて不動産業務等に精通した優秀な人材等の採用等を行う予定であります。基本的には上記方針を継続していく方針であります。

しかしながら、今後における事業拡大に伴い、当社グループにおいて想定以上の人員が必要となる可能性もあり、優秀な人材が確保できなかった場合には事業拡大の制約要因となる可能性もあります。

また、小規模組織による効率的な経営により、当社事業における各人材ごとに重要性は高いものと考えられ、有能な人材が社外流出した場合には、当社の事業遂行等に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 不動産分譲事業における共同事業物件の費用分担方法について

不動産分譲事業における共同事業物件においては、マンション分譲に係る必要資金を共同事業主と分担してプロジェクトを遂行しておりますが、この費用分担の主な方法は、事業シェアにより全ての費用を按分する方法、当社が主に土地取得関連費用(又は建設関連費用等)等を負担し、共同事業主がそれ以外の費用を負担する方法等があり、相手先及び物件ごとにその方法が定められております。

これらの費用分担方法の違いによる、当社分担費用の損益計算書上の計上箇所(売上原価と販売費及び一般管理費)等の差異により、物件ごとの売上総利益率は大きく異なる場合があります。このことから、各期におけるこれら費用分担方法の違うプロジェクトの構成及び規模の違いにより売上総利益率に変動が生じる場合があります。

なお、売上総利益率を含む利益率の変動要因としては、単独及び共同事業並びに各事業ごとの構成比、物件ごとの収益性、市況変動等による販売価格の変動等の場合もあります。



(4) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産分譲事業において、プロジェクト案件ごとに用地取得と開発費用等のプロジェクトの推進に必要な資金を主に借入金で賄っており、用地取得から顧客への引渡しまでに1年以上の期間を要することが多いため、事業拡大等によるたな卸資産等の増加に伴い、有利子負債残高も増加する傾向があります。

これらの要因から、当社グループの有利子負債残高が総資産額に占める比率は、平成15年7月期末：74.5%、平成16年7月期末：58.4%、平成17年7月期末：60.4%と高い水準となっております。

今後においても、事業拡大に伴い有利子負債残高は相応の高い水準で推移するものと想定され、マンション用地仕入等に係る必要資金の一部については、前述の通り、SPCを活用したノンリコースローン及び不動産特定共同事業に基づく匿名組合出資等の活用等、資金調達が多様化も進めていく方針であります。

しかしながら、有利子負債依存度が高いことに起因して、今後において金利が上昇する局面においては支払利息の増加により当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの要因により当社が必要とする資金調達に支障が生じた場合には、当社事業に重大な支障を生じる可能性があります。

	平成15年7月度	平成16年7月度	平成17年7月期
売上高(千円)	17,153,016	28,352,164	31,838,873
経常利益(千円)	1,191,679	1,718,990	1,898,834
支払利息(千円)	681,580	646,296	520,798
たな卸資産(千円)	23,404,242	23,075,303	33,069,749
有利子負債残高(千円)(A)	24,848,509	19,442,180	26,347,200
総資産額(千円)(B)	33,352,136	33,295,090	43,639,799
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	74.5	58.4	60.4

(5) 物件の引渡時期等による業績の変動について

マンション業界においては、一般に転勤及び学期末の時期であること等から3月に物件の引渡時期が集中する傾向にあります。現在、当社においては、引渡し物件数が多くないことから物件の引渡時期等により売上高の計上時期は変動しております。

(6) 特別目的会社(以下、SPCという)等を活用した用地取得について

当社は、不動産分譲事業の開発において、用地取得から許認可取得等まで長期間を要する必要性により、SPC等を活用した用地取得スキームを導入しております。

平成17年7月期において、4物件のSPC等を活用したスキームを導入しており、合計20億35百万円の匿名組合出資をしております。

なお、SPCについて、実質的な支配権がないこと及び当該スキームにおいて当社の土地買取り義務が必ずしも発生しないこと等の理由から、連結決算において連結対象としておりません。

現在、会計上、連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲は、実質的支配力基準により決定されておりますが、資産の流動化に関する法律に基づく「特定目的会社」と同様の事業を営み、事業内容の変更が制限されている事業体は、一定の要件の下で連結除外とされております。

当社においては、今後もSPCに対する関与内容、すなわち法規等を遵守した組成、出資、取引等(形式的判断)並びに実質的な支配権及び用地の買取義務等(実質的判断)を総合的に判断し、連結の要否を判断していく方針であります。このことから、当社において異なるスキーム等によるSPCの活用を行った場合には連結対象となる場合もあります。

また、連結範囲の明確化等、会計上の取扱いに変更が生じた場合には、当該基準に即した処理を実施していく方針であります。

5【経営上の重要な契約等】

該当する契約等はありません。

6【研究開発活動】

該当する開発活動等はありません。

## 7【財政状態及び経営成績の分析】

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されており、この連結財務諸表の作成に当たっては、貸倒債権に関する判断等、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づいて行った見積りを含んでおります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、当連結会計年度末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可能性があります。

### (2) 当連結会計年度の経営成績の分析

当社グループは、「一生涯のお付き合い～Partner For Life」を目指しリビング・サービス・システム（L.S.S.）の推進と、外断熱工法を採用した100年耐用型マンションの供給拡大による業績の進展を目指し分譲・賃貸業務を中心に積極的かつ「ものづくりにこだわった」質を重んじる事業展開を行ってまいりました。その結果、当社グループの当連結会計年度の経営成績は、不動産分譲事業の売上高が前連結会計年度比113.7%増の284億95百万円となりました。また、その他の事業におきましては、不動産賃貸事業の売上高が同105.4%増の20億58百万円、不動産仲介事業の売上高が同114.4%増の11億57百万円、その他事業の売上高が同38.8%増の1億27百万円となりました。

資産・負債・資本の状況においては、当社組成の不動産ファンドである「エコ・ファンド」及び不動産ファンドへの有形固定資産売却により、固定資産合計は前連結会計年度比67.5%減の23億6百万円となりましたが販売用不動産としてのたな卸資産が同43.3%増の330億69百万円となり、総資産は同31.1%増の436億39百万円となりました。

また、これにより、負債は同32.2%増の368億44百万円となり、有利子負債については同35.5%増の263億47百万円となりました。

なお、資本におきましては、ストックオプションの行使による資本組入金において、資本金が増加及び当期純利益の増加に加えて、前連結会計年度の株式公開による、株主数、発行済株式数の増加による配当金が増加したために同36.1%増の49億76百万円となり、自己資本比率は15.6%となりました。

### (3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

前項4「事業等のリスク」をご参照下さい。

### (4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当グループの資金状況については、営業活動によるキャッシュ・フローは、新築マンション分譲事業が順調に推移いたしました。順調な開発用地取得によるたな卸資産の増加等により70億71百万円が支出されたことにより89億93百万円の支出となりました。

一方、投資活動によるキャッシュ・フローは、J-REIT市場に参入するために資産運用会社「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」の5社共同設立における関連会社株式取得における支出1億5百万円、当社組成の「エコ・ファンド」への出資等に伴う投資有価証券の取得による支出7億99百万円、不動産賃貸事業における竣工等で有形・無形固定資産の取得による支出25億72百万円等がありましたが、「エコ・ファンド」及び不動産ファンドへの有形固定資産の売却による収入58億57百万円が上回ったため、18億24百万円の収入となりました。

また、財務活動によるキャッシュ・フローは、不動産分譲事業における分譲マンション竣工・販売による事業資金の長期借入金返済額120億52百万円となりましたが、順調な開発用地取得により長期借入による収入が167億16百万円となり、68億63百万円の収入となりました。

### (5) 経営者の問題認識と今後の方針について

前項3「対処すべき課題」をご参照下さい。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度においては不動産賃貸事業における自社保有物件の取得のための25億72百万円の設備投資を行っております。

また、不動産賃貸事業において、保有賃貸資産の見直しにより、「エルシティー新浦安」、「プレジュール富士見ヶ丘」、「サンフル中野富士見町」、「サンフル横浜片倉町」を売却、また、不動産ファンドであります「エコ・ファンド」の組成に伴い、「サンフル高井戸プロセンチュリー」、「サンフル豊洲プロセンチュリー」、「サンフル目黒青葉台プロセンチュリー」の売却を行った結果、固定資産売却益は7億82百万円、固定資産売却損は2億60百万円となりました。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下の通りであります。

##### (1) 提出会社

平成17年7月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（単位：千円）				従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	全社	本社事務所	-	-	10,601	34,784	34
プチモンド御茶ノ水 (東京都文京区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	14,226	6,898 (-)	-	21,124	-
ドルミ中野弥生町 (東京都中野区)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	5,850	6,835 (9.82)	-	12,685	-
モンピル根岸 (神奈川県横浜市)	不動産賃貸事業	賃貸マンション	7,937	11,948 (23.32)	-	19,885	-

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記のほか、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

平成17年7月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料（千円）
本社 (東京都渋谷区)	全社	本社事務所	33,795

##### (2) 国内子会社

平成17年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（単位：千円）				従業員数 (人)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
株式会社東京テナントセンター	本社 (東京都渋谷区)	不動産分譲事業を除く全事業	本社事務所			23,171	23,171	23

(注) 主要な賃借設備として、以下のものがあります。

平成17年7月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料（千円）
本社 (東京都渋谷区)	不動産分譲事業を除く全事業	本社事務所	19,220

### 3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループにおける平成17年7月31日現在における重要な設備の新設、改修計画は次の通りであります。

#### (1) 重要な設備の新設

事業所名	所在地	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
外断熱パビリオン「シエルゼ館（仮称）」	東京都目黒区	その他の事業	店舗・事務所・パビリオン	516,816	291,006	自己資金及び借入金	平成17年 8月	平成18年 4月	

#### (2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	9,000,000
計	9,000,000

(注)平成17年7月15日開催の取締役会決議により平成17年9月20日付で株式分割に伴う定款の変更が行われ、会社が発行する株式の総数は9,000,000株増加し、18,000,000株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成17年7月31日)	提出日現在発行数(株) (平成17年10月28日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	3,777,450	7,554,900	ジャスダック証券取引所	-
計	3,777,450	7,554,900	-	-

(注)1. 「提出日現在発行数」欄には、平成17年9月20日付の株式の2分割に伴い、増加しております。

2. 「提出日現在発行数」欄には、平成17年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次の通りであります。  
平成14年7月31日臨時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成17年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年9月30日)
新株予約権の数(個)	3,150 (注)6	6,300 (注)6
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	3,150 (注)6	6,300 (注)6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	367 (注)6	184 (注)6
新株予約権の行使期間	自平成16年8月2日 至平成19年7月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 367 資本組入額 184 (注)6	発行価格 184 資本組入額 92 (注)6
新株予約権の行使の条件	(注)4	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)4	(注)4

(注)1. 当社が株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。  
ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 当社が株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものとする。

調整後払込金額 = 調整前払込金額 × (1 / 分割・併合の比率)

3. 時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分(新株予約権の行使による場合を除く。)を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記の算式において「既発行株式数」とは当社の発行済株式総数から当社の保有する自己株式の総数を控除した数とし、また自己株式を処分する場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式」に読み替えるものとする。

4. 新株予約権の行使の条件及び譲渡に関する事項は次の通りであります。

(1) 新株予約権者は、権利行使時において、当社または当社子会社の取締役、監査役または従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、新株予約権者が、定年・任期満了による退任・退職または会社都合によりこれらの地位を失った場合はこの限りではない。

(2) 新株予約権者が死亡した場合は、相続を認めないものとする。

(3) 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めないものとする。

(4) その他権利行使にあたっての手続き等具体的細目については、当社が新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約書の定めに従うものとする。

5. 新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、1株であります。

6. 平成17年7月15日開催の取締役会決議により、平成17年9月20日付で1株を2株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の数」「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

7. 新株予約権の目的となる株式の数は、臨時株主総会決議における新株発行予定数から、「新株予約権割当契約」の権利行使条件及び権利喪失事由により権利を喪失したものの新株予約権の数を減じております。

## (3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成13年2月1日 (注)1	840	164,840	420	158,080	9,580	80,580
平成13年6月30日 (注)2	43,000	207,840	118,250	276,330	118,250	198,830
平成13年8月1日 (注)3	5,000	212,840	13,750	290,080	13,750	212,580
平成16年3月1日 (注)4	2,979,760	3,192,600	-	290,080	-	212,580
平成16年6月9日 (注)5	450,000	3,642,600	497,250	787,330	765,000	977,580
平成16年8月1日～ 平成17年7月31日 (注)6	134,850	3,777,450	24,744	812,074	24,744	1,002,324

## (注)1. 合併に伴う新株発行

合併の相手先 株式会社明豊

合併比率(10:1)

株式会社明豊との合併に伴い、株式会社明豊の株主に株式会社明豊の株式1株に対し当社株式10株の割合をもって割当交付しております。

## 2. 有償第三者割当

発行価格 5,500円

資本組入額 2,750円

主な割当先は三井不動産株式会社、株式会社リクルートコスモス他15名であります。

## 3. 有償第三者割当

発行価格 5,500円

資本組入額 2,750円

割当先は東西土地建物株式会社であります。

## 4. 株式分割(1:15)

## 5. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,805円

資本組入額 1,105円

払込金総額 1,262,250千円

## 6. 新株予約権の行使による増加であります。

## 7. 平成17年9月20日付をもって1株を2株に株式分割し、発行株式の総数が3,777,450株増加しております。

## (4) 【所有者別状況】

平成17年7月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							単元未満株式の状況（株）	
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	12	2	50	9	-	2,006	2,079	-
所有株式数（単元）	-	6,680	37	6,203	625	-	24,225	37,770	450
所有株式数の割合（％）	-	17.69	0.10	16.42	1.65	-	64.14	100.00	-

（注）自己株式100株は「個人その他」に1単元を含めて記載しております。

## (5) 【大株主の状況】

平成17年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
塚本 英介	東京都大田区池上7丁目20-9-401	600	15.89
高島 勝宏	東京都渋谷区神山町21-15松濤ガーデン302	471	12.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	223	5.91
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	115	3.04
中川 美奈雄	神奈川県鎌倉市由比ガ浜2丁目14-15	109	2.89
服部 慎一	東京都世田谷区羽根木2丁目11-7	95	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	78	2.07
橋本 次則	兵庫県尼崎市塚口町5丁目15-10	76	2.03
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町2丁目1-1	75	1.99
株式会社リクルートコスモス	東京都港区海岸3丁目9-15	75	1.99
東西土地建物株式会社	東京都中央区晴海1丁目8-11	75	1.99
双日株式会社	東京都港区赤坂6丁目1-20	75	1.99
計	-	2,069	54.78

（注）上記のうち信託業務に係わる株式数は次の通りであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社	223千株
日興シティ信託銀行株式会社	115千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	78千株



## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成17年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,776,900	37,769	-
単元未満株式	普通株式 450	-	-
発行済株式総数	3,777,450	-	-
総株主の議決権	-	37,769	-

## 【自己株式等】

平成17年7月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社明豊エントラプライズ	東京都渋谷区渋谷三丁目9番9号	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

## (7) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用しております。当該制度は、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。当該制度の内容は次の通りであります。

平成14年7月31日臨時株主総会決議

決議年月日	平成14年7月31日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役6名、及び監査役2名 当社従業員32名、及び子会社従業員2名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注) 割当対象者のうち5名は退職により権利を喪失しております。

平成17年10月27日定時株主総会決議

決議年月日	平成17年10月27日
付与対象者の区分及び人数	当社及び当社子会社の取締役及び従業員
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	200,000株を上限とする。
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)1,2	<p>新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額(以下、「払込価額」という。)は、新株予約権を発行する日の属する月の前月の各日(取引が成立していない日を除く。)のジャスダック証券取引所における当社株式普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額(1円未満の端数は切り上げる。)とする。</p> <p>ただし、その金額が新株予約権発行日の終値(取引が成立しない場合はその前日の終値)を下回る場合は、当該終値とする。</p>
新株予約権の行使期間	自 平成19年10月28日 至 平成24年10月27日
新株予約権の行使の条件	<p>新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社および当社子会社の取締役もしくは従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、新株予約権者が、定年・任期満了による退任・退職、または会社都合によりこれらの地位を失った場合はこの限りではない。</p> <p>新株予約権者が死亡した場合は、相続を認めないものとする。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他の一切の処分は認めないものとする。</p> <p>その他の条件については、本株主総会および取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要するものとする。

(注)1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込価格} = \text{調整前払込価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

2. 時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(商法第280条ノ20および商法第280条ノ21の規定に基づく新株予約権の行使の場合を除く。)は、次の算式により払込価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込価格} = \text{調整前払込価格} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは当社の発行済株式総数から当社の保有する自己株式の総数を控除した数とし、また、自己株式を処分する場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

また当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める払込価額の調整を行うことができるものとする。

## 2【自己株式の取得等の状況】

### (1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

#### 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

#### 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

### (2)【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

#### 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

#### 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

## 3【配当政策】

当社は、株主への利益還元を経営上の重要政策の一つとして位置付けております。現在及び今後の事業収益をベースに、将来の事業展開や経営環境の変化に対応するために必要な内部留保の確保等を総合的に勘案し、利益還元を継続的かつ安全的に実施すべきものと考えております。

この方針のもと、第37期期末配当金につきましては、1株につき40円の配当を実施いたしました。

この結果、第37期の配当性向は11.4%となりました。また内部留保資金については、事業活動資金に充当し当社事業発展のため活用いたしました。

## 4【株価の推移】

### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成13年7月	平成14年7月	平成15年7月	平成16年7月	平成17年7月
最高(円)	-	-	-	9,300	4,100 5,170 1,840
最低(円)	-	-	-	4,650	2,500 2,550 1,725

(注) 1. 最高・最低株価は、平成16年12月13日よりジャスダック証券取引所におけるものであり、それ以前は日本証券業協会の公表のものです。なお、第37期の事業年度別最高・最低株価のうち、は日本証券業協会の公表のものです。

また、平成16年6月9日付をもって同協会に株式を登録いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. 印は株式分割による権利落後の最高・最低価格を示しております。

### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年2月	3月	4月	5月	6月	7月
最高(円)	3,400	3,400	3,800	4,000	4,100	4,000 1,840
最低(円)	3,030	2,940	2,830	3,600	3,680	3,410 1,725

(注) 1. 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものです。

2. 印は株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

## 5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
代表取締役会長		高島 勝宏	昭和18年4月6日生	昭和37年4月 ㈱長谷川工務店 (現㈱長谷工コーポレーション)入社 昭和53年8月 同社取締役就任 昭和55年8月 同社監査役就任 昭和57年9月 当社代表取締役就任 平成10年7月 取締役会長就任 平成13年1月 代表取締役社長就任 平成14年8月 代表取締役会長就任(現在に至る)	942,300
代表取締役社長		梅木 篤郎	昭和38年10月9日生	昭和61年4月 ㈱トーマン入社 平成12年4月 ㈱トーマンビジネスサポート入社 平成12年8月 当社入社 営業部長 平成13年1月 常務取締役就任 平成14年8月 代表取締役社長就任(現在に至る)	96,800
取締役副社長		金井 和修	昭和20年12月4日生	昭和47年9月 ㈱長谷川工務店 (現㈱長谷工コーポレーション)入社 平成4年6月 同社取締役就任 平成11年6月 同社代表取締役専務就任 平成17年4月 当社顧問 平成17年10月 取締役副社長就任(現在に至る)	6,000
専務取締役	管理本部担当	斉藤 正清	昭和30年4月15日	昭和54年4月 北野住宅販売㈱入社 昭和58年3月 晴和興業㈱入社 平成9年3月 当社入社 平成10年7月 取締役就任 平成14年8月 代表取締役専務就任 平成15年4月 ㈱東京テナントセンター 代表取締役社長就任 平成17年8月 当社管理本部長(現在に至る) 平成17年10月 専務取締役就任(現在に至る)	93,800
常務取締役	LSS事業本部担当	鈴井 貞雄	昭和15年10月18日生	昭和39年3月 ㈱長谷川工務店 (現㈱長谷工コーポレーション)入社 昭和58年7月 同社取締役就任 平成10年6月 ㈱長谷工アーベスト代表取締役社長就任 平成13年11月 当社顧問 平成14年7月 取締役就任 平成16年1月 常務取締役就任(現在に至る) 平成17年8月 LSS事業本部長(現在に至る)	20,000
常務取締役	営業本部担当	小阪 博信	昭和19年6月13日生	昭和42年4月 野村不動産㈱入社 平成3年6月 同社取締役本店営業部長就任 平成8年6月 同社常務取締役総務担当就任 平成12年6月 野村ホーム㈱専務取締役総務担当就任 平成14年6月 野村不動産㈱監査役就任 平成16年8月 当社顧問 平成16年10月 常務取締役就任(現在に至る) 平成17年8月 営業本部長(現在に至る)	800
取締役	企画本部担当	黒澤 哲也	昭和41年8月6日生	昭和62年3月 当社入社 平成14年8月 財務経理部部長 平成16年1月 取締役就任(現在に至る) 平成17年8月 企画本部長(現在に至る)	73,400
取締役	住宅事業部・アセットソリューション部担当	菅原 伸一	昭和40年5月3日生	平成3年4月 ㈱トーマン入社 平成12年4月 ㈱ローマタイル・ジャパン入社 平成17年8月 当社住宅事業部長兼アセットソリューション部長(現在に至る) 平成17年10月 取締役就任(現在に至る)	18,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
常勤監査役		宮岡 昭光	昭和9年9月15日生	昭和28年4月 大和証券(株)入社 昭和53年12月 大和サンコー(株)取締役就任 昭和63年1月 同社常務取締役就任 平成7年6月 同社監査役就任 平成9年11月 当社顧問 平成11年9月 常勤監査役就任(現在に至る)	40,000
監査役		藤谷 庸夫	昭和14年5月26日生	昭和38年4月 東洋綿花(株) (現(株)トーマン)入社 平成5年4月 同社東京建設部長 平成8年6月 (株)荘川リゾート社長 平成10年1月 東京索道(株)代表取締役社長 平成14年7月 当社監査役就任(現在に至る)	12,000
監査役		中川 美奈雄	昭和16年3月10日生	昭和34年4月 (株)長谷川工務店 現(株)長谷工コーポレーション)入社 昭和56年7月 同社取締役就任 購買部長 平成2年4月 (株)長谷工コミュニティ常務取締役就任 平成10年11月 (株)長谷工ライフ取締役社長就任 平成13年8月 アンノンヒューマンネットワーク(株)取締役 社長就任 平成15年7月 当社監査役就任(現在に至る)	218,200
監査役		江原 康夫	昭和7年4月5日生	昭和33年4月 横浜銀行(株)入社 昭和63年9月 横浜振興(株)入社 平成9年7月 当社顧問 平成14年2月 (株)メイホーリアルエステート顧問 平成15年7月 当社監査役就任(現在に至る)	6,000
計					1,527,300

(注) 監査役 藤谷庸夫及び中川美奈雄は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、株主重視の経営、経営の透明性(情報開示の徹底)、法令遵守(コンプライアンス)の徹底をコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方としております。

### (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、コーポレート・ガバナンスの高まりに対応し、特に近時の反社会的な企業不祥事の続発に鑑み、株主重視の観点からより一層のガラス張りの経営を目指し、随時・適宜のIR活動を行なうことにより、経営陣が忠実に株主並びに一般投資家の負託に応えられるものと考えております。

### (コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

#### (1) 会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のコーポレート・ガバナンス体制の状況

##### 取締役会の状況

取締役会については、取締役7名で構成されており、原則月1回の定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催しており、経営に関する重要事項及び法令又は定款で定められた事項を行っております。なお、社外取締役は選任しておりません。

##### 監査役会の状況

当社は、経営監督機能として、監査役制度を採用しており、監査役会が取締役の職務遂行の監査を実施しております。

監査役は、当社業務に精通した常勤監査役1名、非常勤監査役3名(非常勤社外監査役2名含)で構成し、取締役会に出席し独立した立場で適宜、意見表明、経営監視を行うとともに、内部監査室や会計監査人とも情報交換を行い監査機能の充実に努めております。

##### 内部監査の状況

社長直属の内部監査室を設置し、年間監査計画に基づき内部監査を実施しております。監査結果は随時社長に報告され、必要に応じて被監査部門に対して改善指導を行います。

##### 内部統制システムの整備の状況

社内諸規程に基づき、部署や業務内容ごとに権限と責任が明確に標準化されております。また、日常の業務遂行状況について、適宜、内部監査が実施され、内部統制機能の強化をはかっております。

##### リスク管理体制の整備の状況

企業経営に重大な影響を及ぼす可能性のあるリスクについての確に対処していくため、当社は、コンプライアンスの重要性を認識し、適正な業務運営の確保に努めております。また、対外リスクにおいては、必要に応じて顧問弁護士等にリスクに対する公正・適切な助言指導を受けております。

##### 会計監査の状況

会計監査人であるあずさ監査法人との間で監査契約を締結しており、商法の特例に関する法律に基づく会計監査及び証券取引法に基づく会計監査を受けております。

なお、業務を執行した公認会計士の氏名、継続関与年数及び監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりであります。

##### 業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員・業務執行社員：飯塚 昇、浅野俊治

\* 関与年数については、全員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

公認会計士4名 会計士補11名 その他1名

#### 役員報酬及び監査報酬

当期における当社の取締役並びに監査役に対する役員報酬及び監査法人に対する監査報酬は、以下の通りであります。

##### 役員報酬等

取締役及び監査役に支払った報酬等の額

取締役の年間報酬総額：102,669千円

監査役の年間報酬総額：16,800千円

##### 監査報酬

公認会計士法第2条第1項の業務に対する報酬：18,000千円

上記以外に基づく報酬はありません。

(2) 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本関係又は取引関係その他利害関係の概要

当社は社外取締役を選任しておりません。また、社外監査役は2名を選任しており、平成17年7月31日現在中川美奈雄氏は当社株式を109,100株(持株比率2.89%)、藤谷庸夫氏は同じく6,000株(持株比率0.16%)を保有しております。その他の特段の利害関係はありません。

(3) 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

取締役会において、経営上の課題やリスク回避について深く議論を行い、常勤監査役は全ての取締役会に出席し、審議・決定いたしました。

監査役は、取締役会並びに会社の重要な会議に全て出席し、あらゆる角度から、会議の内容を分析し、情報収集を行いました。

また、取締役会のほかに、企業グループとしての業務執行の方針及び内容の確認・意見交換・情報共有化を目的として当社の役員・常勤監査役・役職者全員を構成員とする経営会議を設けており毎週1回開催いたしました。

また、経営の合理化・効率化および業務の適正な遂行をはかることを目的とした内部監査室、監査役会及び会計監査人とも連携し、会計監査・業務監査を実施いたしました。

なお、個人情報の保護法の施行に対応すべく、管理体制の一層の拡充が不可欠であると認識し、責任・監督・管理体制の確保に向けた社内体制の整備を実施いたしました。

経営の透明性を高めるために積極的なディスクロージャーを実施することが必要と考え、当社ホームページ上にIR情報の開示やニュースリリースを配信しているほか、IR担当を2名配置し適時プレス発表を実施し、証券アナリスト・機関投資家向けの業績説明会を適時開催しております。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成15年8月1日から平成16年7月31日まで)及び当連結会計年度(平成16年8月1日から平成17年7月31日まで)の連結財務諸表並びに第36期(平成15年8月1日から平成16年7月31日まで)及び第37期(平成16年8月1日から平成17年7月31日まで)の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。



1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年7月31日)		当連結会計年度 (平成17年7月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金及び預金	2	2,017,854		2,216,143		
2. 売掛金		282,933		5,201,166		
3. たな卸資産	2,6	23,075,303		33,069,749		
4. 繰延税金資産		95,308		64,470		
5. その他		730,392		785,383		
貸倒引当金		3,408		3,132		
流動資産合計		26,198,383	78.7	41,333,781	94.7	
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	2,6	2,621,648		387,520		
減価償却累計額		609,318	2,012,330	137,692	249,827	
(2) 車両運搬具		21,674		17,297		
減価償却累計額		13,213	8,461	11,795	5,501	
(3) 土地	2,6		4,269,328		663,127	
(4) 建設仮勘定	2,6		401,104		2,000	
(5) その他	2	28,658		33,322		
減価償却累計額		16,300	12,357	18,762	14,559	
有形固定資産合計			6,703,581	20.1	935,017	2.2
2. 無形固定資産			28,104	0.1	40,946	0.1
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1		67,360		981,145	
(2) 繰延税金資産			30,597		35,505	
(3) その他			322,652		368,992	
貸倒引当金			55,590		55,590	
投資その他の資産合計			365,020	1.1	1,330,053	3.0
固定資産合計			7,096,706	21.3	2,306,017	5.3
資産合計			33,295,090	100.0	43,639,799	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年7月31日)		当連結会計年度 (平成17年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 買掛金		527,793		5,796,513	
2. 短期借入金	2	820,000		3,062,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	2	10,990,760		9,005,518	
4. 未払法人税等		379,549		801,444	
5. 未払消費税等		116,627		145,721	
6. 前受金		6,740,025		3,022,682	
7. その他		225,824		185,531	
流動負債合計		19,800,580	59.5	22,019,411	50.4
固定負債					
1. 長期借入金	2,3	7,631,420		14,279,682	
2. 役員退職慰労引当金		32,630		42,280	
3. その他		407,518		503,218	
固定負債合計		8,071,568	24.2	14,825,180	34.0
負債合計		27,872,149	83.7	36,844,592	84.4
(資本の部)					
資本金	4	787,330	2.4	812,074	1.9
資本剰余金		977,580	2.9	1,002,324	2.3
利益剰余金		3,657,254	11.0	4,976,161	11.4
その他有価証券評価差額金		777	0.0	5,026	0.0
自己株式	5			380	0.0
資本合計		5,422,941	16.3	6,795,206	15.6
負債及び資本合計		33,295,090	100.0	43,639,799	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)			当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高			28,352,164	100.0		31,838,873	100.0
売上原価			22,987,774	81.1		27,619,947	86.7
売上総利益			5,364,389	18.9		4,218,925	13.3
販売費及び一般管理費	1		2,960,884	10.4		1,518,408	4.8
営業利益			2,403,504	8.5		2,700,517	8.5
営業外収益							
1.受取利息		37			45		
2.受取配当金		14,277			1,622		
3.解約違約金収入		13,874					
4.助成金収入		7,108					
5.保険金収入					4,065		
6.持分法による投資利益					1,988		
7.業務受託収入					2,283		
8.その他		5,180	40,478	0.1	2,942	12,947	0.0
営業外費用							
1.支払利息		646,296			520,798		
2.新株発行費		20,126			290		
3.支払手数料					288,269		
4.その他		58,570	724,992	2.5	5,272	814,630	2.6
経常利益			1,718,990	6.1		1,898,834	5.9
特別利益							
1.貸倒引当金戻入益		1,619					
2.固定資産売却益	2				782,616		
3.過年度消費税等還付			1,619	0.0	125,994	908,611	2.9
特別損失							
1.固定資産売却損	3	11			260,199		
2.固定資産除却損	4	304			336		
3.会員権評価損			316	0.0	5,550	266,086	0.8
税金等調整前当期純利益			1,720,294	6.1		2,541,359	8.0
法人税、住民税及び事業税		578,890			1,038,372		
法人税等調整額		74,048	652,938	2.3	23,015	1,061,387	3.4
当期純利益			1,067,355	3.8		1,479,972	4.6

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			212,580		977,580
資本剰余金増加高					
増資による新株の発行		765,000	765,000	24,744	24,744
資本剰余金期末残高			977,580		1,002,324
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			2,650,541		3,657,254
利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		1,067,355	1,067,355	1,479,972	1,479,972
利益剰余金減少高					
1. 配当金		10,642		91,065	
2. 役員賞与		50,000	60,642	70,000	161,065
利益剰余金期末残高			3,657,254		4,976,161

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		1,720,294	2,541,359
減価償却費		75,239	70,396
貸倒引当金の減少額		45,268	276
役員退職慰労引当金の増加額		10,900	9,650
受取利息及び受取配当金		14,315	1,667
支払利息		646,296	520,798
持分法による投資利益			1,988
固定資産売却益			782,616
固定資産売却損		11	260,199
固定資産除却損		304	336
会員権評価損			5,550
売上債権の増減額		642,406	4,918,232
たな卸資産の増減額		328,938	7,071,392
仕入債務の増減額		36,597	5,268,719
前受金の増減額		3,065,235	3,717,342
役員賞与の支払額		50,000	70,000
その他		364,533	35,397
小計		6,707,978	7,851,108
利息及び配当金の受取額		14,315	1,667
利息の支払額		650,192	515,174
法人税等の支払額		450,242	628,610
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,621,859	8,993,226

		前連結会計年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出等		16,000	526,000
定期預金の払戻による収入		19,000	23,000
投資有価証券の取得による支出		21,056	799,632
関連会社株式の取得による支出			105,000
有形・無形固定資産の売却による収入		224	5,857,169
有形・無形固定資産の取得による支出		743,105	2,572,816
その他		73,032	51,890
投資活動によるキャッシュ・フロー		687,904	1,824,829
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増加額		710,000	2,242,000
長期借入れによる収入		13,828,500	16,716,000
長期借入金の返済による支出		19,944,829	12,052,980
株式の発行による収入		1,262,250	49,489
自己株式の取得による支出			380
配当金の支払額		10,642	90,442
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,154,721	6,863,686
現金及び現金同等物の増減額		779,234	304,710
現金及び現金同等物の期首残高		1,215,619	1,994,854
現金及び現金同等物の期末残高	1	1,994,854	1,690,143

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15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	すべての子会社を連結しております。 連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 ㈱東京テナントセンター	すべての子会社を連結しております。 連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 ㈱東京テナントセンター
2. 持分法の適用に関する事項		すべての関連会社を持分法適用の対象としております 持分法を適用した関連会社数 1社 会社等の名称 エコロジー・アセットマネジメント株式会社 (注)エコロジー・アセットマネジメント株式会社は、平成17年3月14日設立の株式取得に伴い、当連結会計年度より持分法適用の対象としております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。	同左
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	<p>有価証券                      その他有価証券                      時価のあるもの                      決算日の市場価格等に基づく時価法                      (評価差額は全部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)                      時価のないもの                      移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ                      時価法                      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                      貯蔵品                      移動平均法による原価法</p>	<p>有価証券                      その他有価証券                      時価のあるもの                      同左</p> <p>時価のないもの                      匿名組合出資金は、個別法に基づく原価法、その他は移動平均法による原価法によっております。</p> <p>デリバティブ                      たな卸資産                      販売用不動産、仕掛不動産                      同左                      貯蔵品                      同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次の通りであります。</p> <p>建物及び構築物 5～50年 車両運搬具 2～6年</p> <p>無形固定資産 定額法 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）に基づく定額法によっております。</p>	<p>有形固定資産 定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次の通りであります。</p> <p>建物及び構築物 7～47年 車両運搬具 2～6年</p> <p>無形固定資産 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>新株発行費 同左</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>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の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、当社規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</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>	<p>同左</p>
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 当連結会計年度においては、特例処理の要件を満たしている金利スワップのみがヘッジ会計の対象であり、この金利スワップについては特例処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下の通りであります。</p> <p>ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ手段.....同左 ヘッジ対象.....同左</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する権限規程等を定めた内部規程に基づき金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 当連結会計年度においては、特例処理によっている金利スワップのみであり、これについては有効性の評価を省略しております。</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。</p> <p>なお、固定資産に係る控除対象外消費税は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。</p>	<p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>
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. 連結調整勘定の償却に関する事項	<p>連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。</p> <p>ただし、金額が僅少な場合は、発生した期の損益として処理しております。</p>	同左
7. 利益処分項目等の取り扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成しております。	同左
8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き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り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的な投資であります。	同左

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)</p>
	<p>(損益計算書関係)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記されておりました「解約違約金収入」(当期307千円)は営業外収益の100分の10以下であるため、当連結会計年度においては営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記されておりました「助成金収入」(当期200千円)は営業外収益の100分の10以下であるため、当連結会計年度においては営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p>

注記事項

( 連結貸借対照表関係 )

前連結会計年度 (平成16年7月31日)	当連結会計年度 (平成17年7月31日)
1	1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。 投資有価証券(株式) 106,988千円
2 担保に供している資産及びこれに対応する債務	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	(1)担保に供している資産
現金及び預金 20,000千円	現金及び預金 520,000千円
たな卸資産(仕掛不動産) 20,750,298千円	たな卸資産(仕掛不動産) 28,531,617千円
建物及び構築物 1,991,324千円	建物及び構築物 98,174千円
土地 4,269,328千円	土地 467,827千円
建設仮勘定 401,104千円	計 29,617,620千円
その他の有形固定資産 3,691千円	
計 27,435,747千円	
(2)上記に対応する債務	(2)上記に対応する債務
短期借入金 820,000千円	短期借入金 2,962,000千円
1年以内返済予定の長期借入金 10,990,760千円	1年以内返済予定の長期借入金 9,005,518千円
長期借入金 7,631,420千円	長期借入金 14,279,682千円
計 19,442,180千円	計 26,247,200千円
3	3 運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と貸出コミットメントライン契約を締結しております。当該契約に基づく当連結会計年度末の借入金実行残額は次の通りであります。 貸出コミットメントライン 1,000,000千円の総額 借入金実行残額 - 千円 差引金額 1,000,000千円
4 当社の発行済株式総数は、普通株式3,642,600株であります。	4 当社の発行済株式総数は、普通株式3,777,450株であります。
5	5 自己株式の保有数 普通株式 100株
6 所有目的変更により、従来、土地に計上していた金額313,000千円及び建設仮勘定に計上していた金額20,100千円をたな卸資産に振替えております。	6 所有目的変更により、従来、建物に計上していた金額1,126,854千円及び土地に計上していた金額1,796,199千円をたな卸資産に振替えております。

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)																						
<p>1 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通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">985,103千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">904,440千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">10,900千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">202,962千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,672千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	985,103千円	販売手数料	904,440千円	役員退職慰労引当金繰入額	10,900千円	租税公課	202,962千円	貸倒引当金繰入額	1,672千円	<p>1 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通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">249,733千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">162,429千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">292,368千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">12,650千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">167,044千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">615千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	249,733千円	役員報酬	162,429千円	給与手当	292,368千円	役員退職慰労引当金繰入額	12,650千円	租税公課	167,044千円	貸倒引当金繰入額	615千円
広告宣伝費	985,103千円																						
販売手数料	904,440千円																						
役員退職慰労引当金繰入額	10,900千円																						
租税公課	202,962千円																						
貸倒引当金繰入額	1,672千円																						
広告宣伝費	249,733千円																						
役員報酬	162,429千円																						
給与手当	292,368千円																						
役員退職慰労引当金繰入額	12,650千円																						
租税公課	167,044千円																						
貸倒引当金繰入額	615千円																						
<p>2</p>	<p>2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">369,318千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">413,298千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">782,616千円</td></tr> </table>	土地	369,318千円	建物及び構築物	413,298千円	計	782,616千円																
土地	369,318千円																						
建物及び構築物	413,298千円																						
計	782,616千円																						
<p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">車両運搬具</td><td style="text-align: right;">11千円</td></tr> </table>	車両運搬具	11千円	<p>3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">202,247千円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">43,107千円</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">17千円</td></tr> <tr><td>手数料</td><td style="text-align: right;">14,827千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">260,199千円</td></tr> </table>	土地	202,247千円	建物及び構築物	43,107千円	車両運搬具	17千円	手数料	14,827千円	計	260,199千円										
車両運搬具	11千円																						
土地	202,247千円																						
建物及び構築物	43,107千円																						
車両運搬具	17千円																						
手数料	14,827千円																						
計	260,199千円																						
<p>4 固定資産除却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">その他(工具器具備品)</td><td style="text-align: right;">304千円</td></tr> </table>	その他(工具器具備品)	304千円	<p>4 固定資産除却損の内容は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">その他(工具器具備品)</td><td style="text-align: right;">336千円</td></tr> </table>	その他(工具器具備品)	336千円																		
その他(工具器具備品)	304千円																						
その他(工具器具備品)	336千円																						

## (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15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)												
<p>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16年7月31日現在)</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;">2,017,854千円</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;">23,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,994,854千円</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	2,017,854千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	23,000千円	現金及び現金同等物	1,994,854千円	<p>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17年7月31日現在)</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;">2,216,143千円</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;">526,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,690,143千円</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	2,216,143千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	526,000千円	現金及び現金同等物	1,690,143千円
現金及び預金勘定	2,017,854千円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	23,000千円												
現金及び現金同等物	1,994,854千円												
現金及び預金勘定	2,216,143千円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	526,000千円												
現金及び現金同等物	1,690,143千円												

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、連結財務諸表規則第15条の3において準用する財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。	同左

## (有価証券関係)

## 1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成16年7月31日)			当連結会計年度(平成17年7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)	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	2,430	4,243	1,812	52,063	60,537	8,474
	(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他						
	(3) その他						
	小計	2,430	4,243	1,812	52,063	60,537	8,474
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	6,000	5,497	502			
	(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他						
	(3) その他						
	小計	6,000	5,497	502			
合計	8,430	9,741	1,310	52,063	60,537	8,474	

## 2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度(平成16年7月31日)	当連結会計年度(平成17年7月31日)
	連結貸借対照表計上額(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券		
非上場株式(店頭売買株式を除く)	57,619	
非上場株式		58,619
匿名組合出資金		2,790,000

(注) 匿名組合出資金のうち、2,035,000千円は流動資産の「たな卸資産」に、755,000千円は投資その他の資産の「投資有価証券」に計上されております。

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)</p>
<p>(1) 取引の内容及び利用目的等                      デリバティブ取引は、借入金等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。                      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                      ヘッジ方針                      デリバティブ取引に関する権限規程等を定めた内部規程に基づき金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。                      ヘッジ有効性評価の方法                      当連結会計年度においては、特例処理によっている金利スワップのみであり、これについては有効性の評価を省略しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針                      デリバティブ取引については、主として金利上昇をヘッジするためのものであるため、借入残高の範囲内で行うこととし、投機目的のためのデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容                      金利スワップについては、市場金利の変動によるリスクを有しております。デリバティブ取引の契約先はいずれも信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の債務不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制                      デリバティブ取引は、稟議決裁で承認された取引内容、限度額等に基づき、管理部で実行及び管理を行っており、その取引結果は、定時取締役会の報告事項となっております。</p>	<p>(1) 取引の内容及び利用目的等                      同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針                      同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容                      同左</p> <p>(4) 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

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

前連結会計年度(平成16年7月31日)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。

当連結会計年度(平成17年7月31日)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。

## (退職給付関係)

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)</p>								
<p>1. 採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、退職金手当を組込んだ年俸制を採用しておりますが、これに加えて総合設立型厚生年金基金(全国不動産業厚生年金基金)に加入しております。</p> <p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">年金資産</td> <td style="text-align: right;">99,548千円</td> </tr> </table> <p>年金資産の額は、加入人員割合により計算しております。</p> <p>3. 退職給付費用の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">9,494千円</td> </tr> </table> <p>退職給付費用の額は、総合設立型厚生年金基金への拠出額であります。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 該当事項はありません。</p>	年金資産	99,548千円	退職給付費用	9,494千円	<p>1. 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">年金資産</td> <td style="text-align: right;">148,142千円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>3. 退職給付費用の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">14,936千円</td> </tr> </table> <p>同左</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>	年金資産	148,142千円	退職給付費用	14,936千円
年金資産	99,548千円								
退職給付費用	9,494千円								
年金資産	148,142千円								
退職給付費用	14,936千円								

## ( 税効果会計関係 )

前連結会計年度 (平成16年7月31日)	当連結会計年度 (平成17年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
連結会社間内部利益消去 30,316千円	会員権評価損否認 21,627千円
貸倒引当金繰入限度超過額 24,106千円	貸倒引当金繰入限度超過額 23,845千円
未払事業税否認 35,588千円	未払事業税否認 58,929千円
会員権評価損否認 19,665千円	役員退職慰労引当金 17,203千円
役員退職慰労引当金 13,277千円	投資有価証券評価損否認 2,807千円
投資有価証券評価損否認 2,807千円	少額固定資産損金不算入額 1,221千円
少額固定資産損金不算入額 676千円	その他 297千円
繰延税金資産計 126,439千円	繰延税金資産計 125,933千円
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金 533千円	その他有価証券評価差額金 3,448千円
繰延税金資産の純額 125,906千円	連結会社間内部損失消去 22,509千円
	繰延税金負債 25,957千円
	繰延税金資産の純額 99,976千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	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要な項目別の内訳 (単位：%)
内訳	内訳
法定実効税率 42.05	法定実効税率 40.69
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 2.28	交際費等永久に損金に算入されない項目 1.84
住民税均等割 0.16	住民税均等割 0.11
繰越欠損金 6.79	その他 0.88
その他 0.26	税効果会計適用後の法人税等の負担率 41.76
税効果会計適用後の法人税等の負担率 37.96	



## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成15年8月1日至平成16年7月31日)

	不動産分譲事業(千円)	不動産賃貸事業(千円)	不動産仲介事業(千円)	その他事業(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	25,059,673	1,952,903	1,011,728	327,858	28,352,164		28,352,164
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高				29,723	29,723	(29,723)	
計	25,059,673	1,952,903	1,011,728	357,582	28,381,887	(29,723)	28,352,164
営業費用	23,211,560	1,634,182	578,495	150,132	25,574,371	374,288	25,948,659
営業利益	1,848,113	318,720	433,232	207,449	2,807,516	(404,011)	2,403,504
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	25,092,683	7,180,356	270,693	99,553	32,643,286	651,804	33,295,090
減価償却費	4,057	63,751	427		68,236	7,003	75,239
資本的支出	1,681	711,048	265	88	713,083	2,714	715,797

当連結会計年度(自平成16年8月1日至平成17年7月31日)

	不動産分譲事業(千円)	不動産賃貸事業(千円)	不動産仲介事業(千円)	その他事業(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	28,495,371	2,058,571	1,157,759	127,171	31,838,873		31,838,873
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高			9,400	10,245	19,645	(19,645)	
計	28,495,371	2,058,571	1,167,159	137,416	31,858,518	(19,645)	31,838,873
営業費用	26,186,016	1,732,772	668,348	15,225	28,602,363	535,992	29,138,355
営業利益	2,309,354	325,798	498,811	122,190	3,256,155	(555,637)	2,700,517
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	41,095,157	1,301,314	126,471	29,162	42,552,106	1,087,692	43,639,799
減価償却費	1,706	58,679	272		60,657	9,738	70,396
資本的支出	9,509	2,521,900	302		2,531,712	41,103	2,572,816

(注)1.各事業区分に属する主要内容

不動産分譲事業：共同事業及び自社単独によるマンション分譲等。

不動産賃貸事業：住宅、事務所及び店舗等の賃貸。

不動産仲介事業：不動産分譲事業に付随して発生するマンション用地等の仲介事業。

その他事業：上記事業に付帯して発生する業務。

2.営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門にかかる費用であります。

前連結会計年度

394,685千円

当連結会計年度

693,140千円

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日）

本邦以外の国また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。

当連結会計年度（自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日）

本邦以外の国また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。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日）

当社及び連結子会社において海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日）

当社及び連結子会社において海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日）

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	高島勝宏			当社代表取締役会長	被所有 直接 12.93%			住宅の分譲	34,050		

(注) 住宅の分譲価格については、市場価格を勘定して一般的取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日）

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	梅木篤郎			当社代表取締役社長	被所有 直接 1.28%			住宅の分譲		前受金	5,983
役員	鈴井貞雄			当社常務取締役	被所有 直接 0.26%			住宅の分譲		前受金	3,987

(注) 住宅の分譲価格については、市場価格を勘定して一般的取引条件と同様に決定しております。

子会社等

属性	会社等の名称	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				
関連会社	エコロジー・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	300,000	REIT事業を推進するべく、現在投資信託及び投資法人に関する法律に基づく認可申請中であります。	所有 直接 35.00%		現在投資信託及び投資法人に関する法律に基づく認可申請中であるためありません。	業務受託収入	2,283		

( 1株当たり情報 )

前連結会計年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
1株当たり純資産額 1,469.54円	1株当たり純資産額 1,780.40円
1株当たり当期純利益金額 306.14円	1株当たり当期純利益金額 378.41円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 304.38円	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 373.53円
<p>当社は、平成16年3月1日付で株式1株につき15株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報については、以下の通りとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 972.00円</p> <p>1株当たり当期純利益金額 150.37円</p> <p>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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</p>	

(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は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,067,355	1,479,972
普通株主に帰属しない金額(千円)	70,000	70,000
(うち利益処分による役員賞与金)	(70,000)	(70,000)
普通株式に係る当期純利益(千円)	997,355	1,409,972
期中平均株式数(株)	3,257,764	3,726,027
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(千円)		
普通株式増加数(株)	18,873	48,726
(うちストックオプションに係る潜在株式)	(18,873)	(48,726)
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15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)								
	<p>1. 株式分割</p> <p>平成17年7月15日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>(1) 平成17年9月20日付をもって普通株式1株につき2株に分割します。</p> <p style="padding-left: 20px;">分割により増加する株式数</p> <p style="padding-left: 40px;">普通株式 3,777,450株</p> <p style="padding-left: 20px;">分割方法</p> <p>平成17年7月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を1株につき2株の割合をもって分割します。</p> <p>(2) 配当起算日</p> <p style="padding-left: 20px;">平成17年8月1日</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ次の通りであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前連結会計年度</th> <th style="text-align: center;">当連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 734.77円</td> <td>1株当たり純資産額 890.20円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額 153.07円</td> <td>1株当たり当期純利益金額 189.21円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 152.19円</td> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 186.76円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 新株予約権の付与</p> <p>平成17年10月27日開催の第37期定時株主総会において、下記の通り商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定によるストックオプション(新株予約権)を付与することを決議いたしました。</p> <p>なお、詳細につきましては「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(7)ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>	前連結会計年度	当連結会計年度	1株当たり純資産額 734.77円	1株当たり純資産額 890.20円	1株当たり当期純利益金額 153.07円	1株当たり当期純利益金額 189.21円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 152.19円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 186.76円
前連結会計年度	当連結会計年度								
1株当たり純資産額 734.77円	1株当たり純資産額 890.20円								
1株当たり当期純利益金額 153.07円	1株当たり当期純利益金額 189.21円								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 152.19円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 186.76円								

【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	820,000	3,062,000	1.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,990,760	9,005,518	2.3	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,631,420	14,279,682	2.2	平成17年~36年
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	19,442,180	26,347,200	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	12,247,436	471,436	291,436	749,436

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年7月31日)		当事業年度 (平成17年7月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金	1	1,123,508		1,344,296		
2.売掛金		248,834		5,197,180		
3.販売用不動産		467,540		156,066		
4.仕掛不動産	1,4	20,887,201		30,887,169		
5.匿名組合出資金	6	1,855,000		2,035,000		
6.貯蔵品		1,219		454		
7.前渡金		24,739				
8.前払費用		586,414		571,345		
9.繰延税金資産		31,017		59,481		
10.未収入金		4,078		21,289		
11.その他		2,120		176,450		
貸倒引当金		1,450		1,357		
流動資産合計		25,230,223	78.9	40,447,378	95.6	
固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物	1,4	2,368,578		118,776		
減価償却累計額		499,313	1,869,264	19,296	99,479	
(2)構築物	1	2,500		2,500		
減価償却累計額		2,286	213	2,317	182	
(3)車両運搬具		16,440		12,062		
減価償却累計額		11,944	4,495	9,261	2,800	
(4)工具器具備品	1	22,112		24,340		
減価償却累計額		12,486	9,625	13,739	10,601	
(5)土地	1,4		4,075,627		458,829	
(6)建設仮勘定	1,4		401,104		2,000	
有形固定資産合計			6,360,330		573,894	1.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年7月31日)		当事業年度 (平成17年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		1,215		17,604	
(2) その他		1,736		1,777	
無形固定資産合計		2,951	0.0	19,381	0.0
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		67,360		874,156	
(2) 関係会社株式		58,551		163,551	
(3) 繰延税金資産		57,358		61,006	
(4) その他		274,276		228,332	
貸倒引当金		55,000		55,000	
投資その他の資産合計		402,545	1.2	1,272,047	3.0
固定資産合計		6,765,828	21.1	1,865,323	4.4
資産合計		31,996,051	100.0	42,312,702	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 買掛金		505,388		5,792,547	
2. 短期借入金	1	820,000		3,062,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	1	10,979,960		8,993,818	
4. 未払金		151,207		115,133	
5. 未払費用		12,445		16,079	
6. 未払法人税等		370,000		801,299	
7. 未払消費税等		107,019		145,721	
8. 前受金		6,588,447		2,958,360	
9. 預り金		10,660		16,581	
10. その他		4,195		4,572	
流動負債合計		19,549,323	61.1	21,906,112	51.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年7月31日)		当事業年度 (平成17年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
固定負債					
1. 長期借入金	1,2	7,548,720		14,208,682	
2. 預り保証金		113,549		137,190	
3. 役員退職慰労引当金		32,630		42,280	
固定負債合計		7,694,899	24.0	14,388,152	34.0
負債合計		27,244,222	85.1	36,294,265	85.8
(資本の部)					
資本金	3	787,330	2.5	812,074	1.9
資本剰余金					
資本準備金		977,580		1,002,324	
資本剰余金合計		977,580	3.1	1,002,324	2.4
利益剰余金					
1. 利益準備金		19,287		19,287	
2. 任意積立金					
別途積立金		1,500,000		1,600,000	
3. 当期末処分利益		1,466,854		2,580,105	
利益剰余金合計		2,986,141	9.3	4,199,392	9.9
其他有価証券評価差額 金		777	0.0	5,026	0.0
自己株式	7			380	0.0
資本合計		4,751,828	14.9	6,018,437	14.2
負債及び資本合計		31,996,051	100.0	42,312,702	100.0



【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)			当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 不動産販売高		25,059,673			28,495,371		
2. 不動産賃貸収益		526,033			503,050		
3. 不動産仲介収益		95,501			933,682		
4. その他収益		87,966	25,769,175	100.0	65,000	29,997,104	100.0
売上原価							
1. 不動産販売原価		20,974,488			25,609,331		
2. 不動産賃貸原価		217,449			191,186		
3. 不動産仲介原価		31,900			521,899		
4. その他原価		2,850	21,226,687	82.4		26,322,417	87.7
売上総利益			4,542,487	17.6		3,674,686	12.3
販売費及び一般管理費	2		2,680,102	10.4		1,168,676	3.9
営業利益			1,862,384	7.2		2,506,009	8.4
営業外収益							
1. 受取利息		27			37		
2. 受取配当金		2,277			1,574		
3. 業務受託収入	1				12,283		
4. 解約違約金収入		13,874					
5. 助成金収入		7,108					
6. 保険金収入					4,065		
7. その他		3,413	26,701	0.1	2,411	20,372	0.0
営業外費用							
1. 支払利息		643,383			520,789		
2. 新株発行費		20,126			290		
3. 支払手数料					288,269		
4. その他		58,570	722,079	2.8	4,875	814,224	2.7
経常利益			1,167,006	4.5		1,712,157	5.7
特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		1,619			92		
2. 固定資産売却益	3				782,616		
3. 過年度消費税等還付			1,619	0.0	125,994	908,704	3.1

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)		百分比 (%)
		金額 (千円)			金額 (千円)		
特別損失							
1. 固定資産売却損	4				260,199		
2. 固定資産除却損	5	304			336		
3. 会員権評価損			304	0.0	5,550	266,086	0.9
税引前当期純利益			1,168,322	4.5		2,354,775	7.9
法人税、住民税及び事業税		519,262			1,020,487		
法人税等調整額		15,912	535,174	2.0	35,027	985,459	3.3
当期純利益			633,147	2.5		1,369,315	4.6
前期繰越利益			833,706			1,210,789	
当期未処分利益			1,466,854			2,580,105	

売上原価明細書  
不動産販売原価

		前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)		当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地代		9,369,817	44.7	12,995,334	50.7
建物代		11,604,671	55.3	12,613,997	49.3
計		20,974,488	100.0	25,609,331	100.0

不動産賃貸原価

		前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)		当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		81,048	37.3	91,937	48.1
修繕費		16,687	7.7	17,216	9.0
減価償却費		48,801	22.4	40,960	21.4
租税公課		45,255	20.8	25,237	13.2
その他経費		25,655	11.8	15,833	8.3
計		217,449	100.0	191,186	100.0

不動産仲介原価

		前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)		当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仲介手数料		31,900	100.0	521,899	100.0
計		31,900	100.0	521,899	100.0

【利益処分計算書】

		前事業年度 (株主総会承認日 平成16年10月28日)		当事業年度 (株主総会承認日 平成17年10月27日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益			1,466,854		2,580,105
利益処分量					
1. 配当金		91,065		151,094	
2. 役員賞与金		65,000		65,000	
(うち監査役賞与金)		(2,000)		(3,500)	
3. 任意積立金					
別途積立金		100,000	256,065	100,000	316,094
次期繰越利益			1,210,789		2,264,011

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1)子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 (2) 其他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部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) 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1)子会社株式及び関連会社株式 同左 (2) 其他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 匿名組合出資金は、個別法に基づく原価法、その他は移動平均法による原価法によっております。
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	時価法	
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産、仕掛不動産 個別法による原価法 貯蔵品 移動平均法による原価法	販売用不動産、仕掛不動産 同左 貯蔵品 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 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は次の通りであります。 建物 5～50年 構築物 15年 車両運搬具 2～6年 工具器具備品 5～20年 (2) 無形固定資産 定額法 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)に基づく定額法によっております。	(1) 有形固定資産 定率法 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は次の通りであります。 建物 7～47年 構築物 15年 車両運搬具 2～6年 工具器具備品 4～15年 (2) 無形固定資産 同左
5. 繰延資産の処理方法	新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。	新株発行費 同左

項目	前事業年度 (自 平成15年 8月1日 至 平成16年 7月31日)	当事業年度 (自 平成16年 8月1日 至 平成17年 7月31日)
6. 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、貸倒懸念債権等特定の債権については個別の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、当社規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 役員退職慰労引当金 同左</p>
7. 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>	<p>同左</p>
8. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 当事業年度においては、特例処理の要件を満たしている金利スワップのみがヘッジ会計の対象であり、この金利スワップについては特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下の通りであります。 ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する権限規程等を定めた内部規程に基づき金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 当事業年度においては、特例処理によっている金利スワップのみであり、これについては有効性の評価を省略しております。</p> <p>9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。</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  ヘッジ手段.....同左 ヘッジ対象.....同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
	<p>(損益計算書関係)</p> <p>1. 前事業年度まで区分掲記されておりました「解約違約金収入」(当期307千円)は営業外収益の100分の10以下であるため、当事業年度においては営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>2. 前事業年度まで区分掲記されておりました「助成金収入」(当期200千円)は営業外収益の100分の10以下であるため、当事業年度においては営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年7月31日)	当事業年度 (平成17年7月31日)																																																																										
<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">20,000千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">20,887,201千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,846,998千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,075,627千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">3,691千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">401,104千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,234,623千円</td> </tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">820,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,979,960千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,548,720千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,348,680千円</td> </tr> </table> <p>2.</p> <p>3. 授權株式数並びに発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">授權株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">9,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">3,642,600株</td> </tr> </table> <p>4. 所有目的変更により、従来、土地に計上していた金額313,000千円及びに建設仮勘定に計上していた金額20,100千円を仕掛不動産に振替えております。</p> <p>5. 偶発債務</p> <p>次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: center;">(保証先)</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">(金額)</td> </tr> <tr> <td>㈱東京テナントセンター</td> <td></td> <td style="text-align: right;">93,500千円</td> </tr> </table> <p>6. 匿名組合出資金</p> <p>不動産分譲事業の開発において特別目的会社(SPC)を活用した用地取得スキームにかかる匿名組合出資金であります。</p> <p>7</p> <p>8. 配当制限</p> <p>有価証券の時価評価により、純資産額が777千円増加しております。</p> <p>なお、当該金額は、商法施行規則第124条3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>	現金及び預金	20,000千円	仕掛不動産	20,887,201千円	建物	1,846,998千円	土地	4,075,627千円	工具器具備品	3,691千円	建設仮勘定	401,104千円	計	27,234,623千円	短期借入金	820,000千円	1年以内返済予定の長期借入金	10,979,960千円	長期借入金	7,548,720千円	計	19,348,680千円	授權株式数	普通株式	9,000,000株	発行済株式総数	普通株式	3,642,600株		(保証先)	(金額)	㈱東京テナントセンター		93,500千円	<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">520,000千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">28,531,617千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">40,881千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">182千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389,147千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,481,829千円</td> </tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,962,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,993,818千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,208,682千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,164,500千円</td> </tr> </table> <p>2. 運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と貸出コミットメントライン契約を締結しております。当該契約に基づく当事業年度末の借入金実行残額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入金実行残額</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引金額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,000,000千円</td> </tr> </table> <p>3. 授權株式数並びに発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">授權株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">9,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">3,777,450株</td> </tr> </table> <p>4. 所有目的変更により、従来、建物に計上していた金額1,126,854千円及びに土地に計上していた金額1,796,199千円を仕掛不動産に振替えております。</p> <p>5. 偶発債務</p> <p>次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: center;">(保証先)</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">(金額)</td> </tr> <tr> <td>㈱東京テナントセンター</td> <td></td> <td style="text-align: right;">82,700千円</td> </tr> </table> <p>6. 匿名組合出資金</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>7. 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">100株</td> </tr> </table> <p>8. 配当制限</p> <p>有価証券の時価評価により、純資産額が5,026千円増加しております。</p> <p>なお、当該金額は、商法施行規則第124条3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>	現金及び預金	520,000千円	仕掛不動産	28,531,617千円	建物	40,881千円	構築物	182千円	土地	389,147千円	計	29,481,829千円	短期借入金	2,962,000千円	1年以内返済予定の長期借入金	8,993,818千円	長期借入金	14,208,682千円	計	26,164,500千円	貸出コミットメントラインの総額	1,000,000千円	借入金実行残額	-千円	差引金額	1,000,000千円	授權株式数	普通株式	9,000,000株	発行済株式総数	普通株式	3,777,450株		(保証先)	(金額)	㈱東京テナントセンター		82,700千円	普通株式	100株
現金及び預金	20,000千円																																																																										
仕掛不動産	20,887,201千円																																																																										
建物	1,846,998千円																																																																										
土地	4,075,627千円																																																																										
工具器具備品	3,691千円																																																																										
建設仮勘定	401,104千円																																																																										
計	27,234,623千円																																																																										
短期借入金	820,000千円																																																																										
1年以内返済予定の長期借入金	10,979,960千円																																																																										
長期借入金	7,548,720千円																																																																										
計	19,348,680千円																																																																										
授權株式数	普通株式	9,000,000株																																																																									
発行済株式総数	普通株式	3,642,600株																																																																									
	(保証先)	(金額)																																																																									
㈱東京テナントセンター		93,500千円																																																																									
現金及び預金	520,000千円																																																																										
仕掛不動産	28,531,617千円																																																																										
建物	40,881千円																																																																										
構築物	182千円																																																																										
土地	389,147千円																																																																										
計	29,481,829千円																																																																										
短期借入金	2,962,000千円																																																																										
1年以内返済予定の長期借入金	8,993,818千円																																																																										
長期借入金	14,208,682千円																																																																										
計	26,164,500千円																																																																										
貸出コミットメントラインの総額	1,000,000千円																																																																										
借入金実行残額	-千円																																																																										
差引金額	1,000,000千円																																																																										
授權株式数	普通株式	9,000,000株																																																																									
発行済株式総数	普通株式	3,777,450株																																																																									
	(保証先)	(金額)																																																																									
㈱東京テナントセンター		82,700千円																																																																									
普通株式	100株																																																																										



## ( 損益計算書関係 )

前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
1 .	1 . 関係会社との取引
	業務受託収入 12,283千円
2 . 販売費に属する費用のおおよその割合は70%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は30%であります。	2 . 販売費に属する費用のおおよその割合は27%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は73%であります。
主要な費目及び金額は次の通りであります。	主要な費目及び金額は次の通りであります。
役員報酬 99,000千円	役員報酬 119,469千円
給料手当 140,222千円	給料手当 175,422千円
販売手数料 904,440千円	販売手数料 109,049千円
広告宣伝費 964,633千円	広告宣伝費 201,729千円
租税公課 194,245千円	租税公課 151,101千円
減価償却費 10,037千円	減価償却費 13,212千円
役員退職慰労引当金繰入額 10,900千円	役員退職慰労引当金繰入額 12,650千円
3 .	3 . 固定資産売却益の内訳は次の通りであります。
	土地 369,318千円
	建物 413,298千円
	計 782,616千円
4 .	4 . 固定資産売却損の内訳は次の通りであります。
	土地 202,247千円
	建物 43,107千円
	車両運搬具 17千円
	手数料 14,827千円
	計 260,199千円
5 . 固定資産除却損の内訳は次の通りであります。	5 . 固定資産除却損の内訳は次の通りであります。
工具器具備品 304千円	工具器具備品 336千円

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
内容の重要性が乏しく、契約 1 件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第 8 条の 6 第 6 項の規定により記載を省略しております。	同左

## (有価証券関係)

前事業年度(自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)及び当事業年度(自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成16年 7月31日)	当事業年度 (平成17年 7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内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td>22,670千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td>30,301千円</td></tr> <tr><td>会員権評価損否認</td><td>19,368千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td>13,277千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損否認</td><td>2,807千円</td></tr> <tr><td>少額固定資産損金不算入額</td><td>483千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>88,909千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>533千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>88,376千円</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	22,670千円	未払事業税否認	30,301千円	会員権評価損否認	19,368千円	役員退職慰労引当金	13,277千円	投資有価証券評価損否認	2,807千円	少額固定資産損金不算入額	483千円	繰延税金資産計	88,909千円	その他有価証券評価差額金	533千円	繰延税金資産の純額	88,376千円	<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内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td>22,931千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td>58,929千円</td></tr> <tr><td>会員権評価損否認</td><td>21,627千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td>17,203千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損否認</td><td>2,807千円</td></tr> <tr><td>少額固定資産損金不算入額</td><td>436千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>123,936千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>3,448千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>120,488千円</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	22,931千円	未払事業税否認	58,929千円	会員権評価損否認	21,627千円	役員退職慰労引当金	17,203千円	投資有価証券評価損否認	2,807千円	少額固定資産損金不算入額	436千円	繰延税金資産計	123,936千円	その他有価証券評価差額金	3,448千円	繰延税金資産の純額	120,488千円
貸倒引当金繰入限度超過額	22,670千円																																				
未払事業税否認	30,301千円																																				
会員権評価損否認	19,368千円																																				
役員退職慰労引当金	13,277千円																																				
投資有価証券評価損否認	2,807千円																																				
少額固定資産損金不算入額	483千円																																				
繰延税金資産計	88,909千円																																				
その他有価証券評価差額金	533千円																																				
繰延税金資産の純額	88,376千円																																				
貸倒引当金繰入限度超過額	22,931千円																																				
未払事業税否認	58,929千円																																				
会員権評価損否認	21,627千円																																				
役員退職慰労引当金	17,203千円																																				
投資有価証券評価損否認	2,807千円																																				
少額固定資産損金不算入額	436千円																																				
繰延税金資産計	123,936千円																																				
その他有価証券評価差額金	3,448千円																																				
繰延税金資産の純額	120,488千円																																				
<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差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>(単位：%)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>42.05</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>3.05</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>0.21</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.50</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>45.81</td></tr> </table>	法定実効税率	42.05	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.05	住民税均等割	0.21	その他	0.50	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.81	<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要な項目別の内訳</p> <p>(単位：%)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>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>1.96</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>0.10</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.90</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>41.85</td></tr> </table>	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	1.96	住民税均等割	0.10	その他	0.90	税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.85												
法定実効税率	42.05																																				
(調整)																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.05																																				
住民税均等割	0.21																																				
その他	0.50																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.81																																				
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	1.96																																				
住民税均等割	0.10																																				
その他	0.90																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.85																																				

( 1株当たり情報 )

前事業年度 ( 自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日 )	当事業年度 ( 自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日 )
1株当たり純資産額 1,286.67円	1株当たり純資産額 1,576.09円
1株当たり当期純利益金額 174.40円	1株当たり当期純利益金額 350.06円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 173.39円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 345.54円
<p>当社は、平成16年3月1日付で株式1株につき15株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下の通りとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 897.79円</p> <p>1株当たり当期純利益金額 114.24円</p> <p>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、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。</p>	

( 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は、以下の通りであります。

	前事業年度 ( 自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日 )	当事業年度 ( 自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日 )
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 ( 千円 )	633,147	1,369,315
普通株主に帰属しない金額 ( 千円 )	65,000	65,000
( うち利益処分による役員賞与金 )	(65,000)	(65,000)
普通株式に係る当期純利益 ( 千円 )	568,147	1,304,315
期中平均発行株式数 ( 株 )	3,257,764	3,726,027
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 ( 千円 )		
普通株式増加数 ( 株 )	18,873	48,726
( うちストックオプションに係る潜在株式 )	(18,873)	(48,726)
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)

前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)								
	<p>1. 株式分割</p> <p>平成17年7月15日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>(1) 平成17年9月20日付をもって普通株式1株につき2株に分割します。</p> <p>分割により増加する株式数 普通株式 3,777,450株</p> <p>分割方法 平成17年7月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を1株につき2株の割合をもって分割します。</p> <p>(2) 配当起算日 平成17年8月1日</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当事業年度における1株当たり情報は、それぞれ次の通りであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前事業年度</th> <th style="text-align: center;">当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 643.34円</td> <td>1株当たり純資産額 788.04円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額 87.20円</td> <td>1株当たり当期純利益金額 175.03円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 86.70円</td> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 173.04円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 新株予約権の付与</p> <p>平成17年10月27日開催の第37期定時株主総会において、下記の通り商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定によるストックオプション(新株予約権)を付与することを決議いたしました。</p> <p>なお、詳細につきましては「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(7)ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額 643.34円	1株当たり純資産額 788.04円	1株当たり当期純利益金額 87.20円	1株当たり当期純利益金額 175.03円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 86.70円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 173.04円
前事業年度	当事業年度								
1株当たり純資産額 643.34円	1株当たり純資産額 788.04円								
1株当たり当期純利益金額 87.20円	1株当たり当期純利益金額 175.03円								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 86.70円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 173.04円								

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他 有価証券	不動産信用保証株式会社	1,000	10,000
		株式会社ノエル	100	10,000
		株式会社モリモト	3,600	3,307
		住友信託銀行株式会社	2,000	1,386
		住友不動産株式会社	2,813	3,493
		株式会社関西アーバン銀行	56,000	16,688
		株式会社プロスペクト	270	13,500
		株式会社西京銀行	51,000	20,312
		アセットインベストメント株式会社	20	1,500
		株式会社朝日工業社	90,000	38,970
計		206,803	119,156	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	M E P F 1 日本橋浜町	515,000
		M E P F 2 外断熱3物件	240,000
計			755,000

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	2,368,578	2,572,187	4,821,989	118,776	19,296	46,675	99,479
構築物	2,500			2,500	2,317	30	182
車両運搬具	16,440		4,377	12,062	9,261	1,325	2,800
工具器具備品	22,112	3,390	1,162	24,340	13,739	2,077	10,601
土地	4,075,627	345,342	3,962,140	458,829			458,829
建設仮勘定	401,104	2,000	401,104	2,000			2,000
有形固定資産計	6,886,362	2,922,920	9,190,773	618,509	44,614	50,108	573,894
無形固定資産							
ソフトウェア				23,125	5,520	4,063	17,604
その他				1,777			1,777
無形固定資産計				24,902	5,520	4,063	19,381
長期前払費用							
繰延資産							
新株発行費		290	290			290	
繰延資産計		290	290			290	

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次の通りであります。

  建物      サンプル豊洲プロセンチュリー      2,069,149千円  
             サンプル目黒青葉台プロセンチュリー      487,857千円

2. 当期減少額のうち主なものは次の通りであります。

  建物      サンプル豊洲プロセンチュリー      2,069,149千円  
             サンプル目黒青葉台プロセンチュリー      487,857千円  
             シーアイマンション池袋西      604,841千円  
             サンプル横浜片倉町      438,576千円  
  土地      サンプル豊洲プロセンチュリー      1,116,137千円  
             シーアイマンション池袋西      934,916千円  
             サンプル横浜片倉町      471,874千円

3. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（千円）		787,330	24,744		812,074
資本金のうち 既発行株式	普通株式(注) 1, 2 (株)	(3,642,600)	(134,850)		(3,777,450)
	普通株式(注) 2 (千円)	787,330	24,744		812,074
	計 (株)	(3,642,600)	(134,850)		(3,777,450)
	計 (千円)	787,330	24,744		812,074
資本準備金及 びその他資本 剰余金	(資本準備金)				
	株式払込剰余金(注) 2 (千円)	977,580	24,744		1,002,324
	計 (千円)	977,580	24,744		1,002,324
利益準備金及 び任意積立金	(利益準備金) (千円)	19,287			19,287
	(任意積立金)				
	別途積立金(注) 3 (千円)	1,500,000	100,000		1,600,000
	計 (千円)	1,519,287	100,000		1,619,287

- (注) 1. 当期末における自己株式は100株であります。  
 2. 資本金及び資本準備金の当期増加額並びに普通株式の当期増加は新株予約権の行使によるものであります。  
 3. 別途積立金の当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	56,450	1,357		1,450	56,357
役員退職慰労引当金	32,630	12,650	3,000		42,280

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	431
預金の種類	
普通預金	1,299,886
別段預金	7,961
定期預金	36,017
小計	1,343,865
合計	1,344,296

## 売掛金

## (イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
三井不動産株式会社	4,443,277
野村不動産株式会社	618,570
その他	135,333
合計	5,197,180

## (ロ)売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)} \times 365$
248,834	29,281,329	24,332,983	5,197,180	82.40	33.94

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

## 販売用不動産

品名	数量(戸)	金額(千円)
マンション	36	156,066
合計	36	156,066

## 地域別内訳

地域	数量(戸)	金額(千円)
神奈川県	36	156,066
合計	36	156,066



## 仕掛不動産

品名	面積 (㎡)	金額 (千円)
マンション	239,811	30,887,169
合計	239,811	30,887,169

## 地域別内訳

地域	面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	54,605	19,710,256
神奈川県	67,285	3,963,194
大阪府	14,204	2,970,338
兵庫県	3,251	1,922,164
千葉県	98,449	1,434,538
埼玉県	2,017	886,677
合計	239,811	30,887,169

(注) 面積欄には敷地面積を記載しております。

## 匿名組合出資金

区分	金額 (千円)
特別目的会社(SPC)出資	2,035,000
合計	2,035,000

## 貯蔵品

区分	金額 (千円)
タクシーチケット等	454
合計	454

## 買掛金

相手先	金額 (千円)
若築建設株式会社	345,870
清水建設株式会社	342,825
野村不動産株式会社	298,893
株式会社熊谷組	289,410
エスアンドエイチジャパン株式会社	270,883
その他	4,244,666
合計	5,792,547

短期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社三井住友銀行	2,600,000
住友信託銀行株式会社	462,000
合計	3,062,000

1年以内返済予定の長期借入金

相手先	金額（千円）
中央三井信託銀行株式会社	2,600,000
住友信託銀行株式会社	1,940,000
株式会社三井住友銀行	1,000,500
みずほ信託銀行株式会社	950,000
株式会社東京都民銀行	848,000
その他	1,655,318
合計	8,993,818

前受金

区分	金額（千円）
分譲に係る手付金	2,944,409
賃貸に係る家賃	13,950
合計	2,958,360

長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社みずほ銀行	4,749,264
株式会社関西アーバン銀行	1,697,924
株式会社三井住友銀行	1,322,000
みずほ信託銀行株式会社	1,196,886
株式会社あおぞら銀行	940,000
その他	4,302,606
合計	14,208,682

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	7月31日
定時株主総会	10月中
基準日	7月31日
株券の種類	100株券 1,000株券
中間配当基準日	1月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第36期）（自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日）平成16年10月29日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成16年12月17日関東財務局に提出

事業年度（第36期）（自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 有価証券届出書の訂正届出書

平成16年12月17日関東財務局に提出

平成16年5月6日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(4) 臨時報告書

平成17年4月21日関東財務局に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づくものであります。

(5) 半期報告書

（第37期中）（自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日）平成17年4月25日関東財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年10月29日

株式会社明豊エンタープライズ

取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員  
関与社員 公認会計士 飯塚 昇 印

関与社員 公認会計士 浅野 俊治 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの平成15年8月1日から平成16年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社明豊エンタープライズ及び連結子会社の平成16年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成17年10月28日

株式会社明豊エンタープライズ

取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 飯塚 昇 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野 俊治 印  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの平成16年8月1日から平成17年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社明豊エンタープライズ及び連結子会社の平成17年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成17年7月15日開催の取締役会決議に基づき、平成17年9月20日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っている。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年10月29日

株式会社明豊エンタープライズ

取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員  
関与社員 公認会計士 飯塚 昇 印

関与社員 公認会計士 浅野 俊治 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの平成15年8月1日から平成16年7月31日までの第36期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社明豊エンタープライズの平成16年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。



# 独立監査人の監査報告書

平成17年10月28日

株式会社明豊エンタープライズ

取締役会 御中

## あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 飯塚 昇 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野 俊治 印  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの平成16年8月1日から平成17年7月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社明豊エンタープライズの平成17年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成17年7月15日開催の取締役会決議に基づき、平成17年9月20日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っている。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。