

**【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18年3月31日

**【事業年度】** 第7期(自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)

**【会社名】** ランドコム株式会社

**【英訳名】** LANDCOM Corporation

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 青木俊実

**【本店の所在の場所】** 横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号  
横浜ランドマークタワー

**【電話番号】** 045-664-2001

**【事務連絡者氏名】** 常務取締役管理本部長 川田勇次

**【最寄りの連絡場所】** 横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号  
横浜ランドマークタワー

**【電話番号】** 045-664-2001

**【事務連絡者氏名】** 常務取締役管理本部長 川田勇次

**【縦覧に供する場所】** 株式会社名古屋証券取引所  
(名古屋市中区栄三丁目3番17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】

提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月
売上高 (千円)	2,055,633	1,572,392	4,623,716	4,386,932	7,310,178
経常利益 (千円)	15,038	27,187	92,958	394,764	752,630
当期純利益 (千円)	7,971	8,415	8,908	205,944	440,987
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	30,000	60,000	60,000	105,000	331,670
発行済株式総数 (株)	600	110,000	110,000	152,000	190,900
純資産額 (千円)	38,851	77,266	86,174	341,634	1,349,086
総資産額 (千円)	1,525,316	1,981,186	715,633	1,426,258	4,722,343
1株当たり純資産額 (円)	64,752.19	702.42	783.41	2,247.60	7,066.98
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	200 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	13,285.44	109.76	80.98	1,630.17	2,574.87
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	2,413.32
自己資本比率 (%)	2.5	3.9	12.0	24.0	28.6
自己資本利益率 (%)	22.9	14.5	10.9	96.3	52.2
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	26.6
配当性向 (%)	-	-	-	-	7.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	1,281,361	335,048	1,122,532
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	77,689	37,016	700,828
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	1,066,824	350,321	2,423,617
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	-	-	245,235	223,491	823,747
従業員数 (名)	6	6	8	17	23

- (注) 1 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 第5期、第6期及び第7期の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、中央青山監査法人の監査を受けておりますが、第3期及び第4期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
- 4 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
- 5 第6期までの1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。
- 6 第5期及び第6期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権の残高がありますが、当社は非上場であり、期中平均株価が把握出来なかったため記載しておりません。
- 7 第6期までの株価収益率については、当社は非上場でありましたので記載しておりません。
- 8 第7期の1株当たり配当額には、上場記念配当50円を含んでおります。

## 2 【沿革】

年 月	変 遷 の 内 容
平成11年 1月	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目10番地に建築資材の製造販売事業を目的として日商軽金属株式会社を資本金1,000万円で設立
平成11年11月	株式会社エヌシーディーに商号変更
平成11年12月	ランドコム株式会社に商号変更 宅地建物取引業免許取得（神奈川県知事登録（1）第23358号） 不動産事業に参入 自社ブランド「ランドコム横濱富岡分譲マンションプロジェクト」にてマンション関連事業を開始
平成12年 7月	ハウス関連事業を開始 「横浜市緑区鴨居戸建用地造成開発供給」
平成14年 5月	一級建築士事務所登録（神奈川県知事登録 第12464号）
平成14年 6月	東京営業所を東京都港区六本木に開設
平成14年 8月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許取得（国土交通大臣（1）第6331号）
平成15年 8月	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号横浜ランドマークタワーに本店移転
平成16年 1月	特定建設業免許取得（神奈川県知事 許可（特-15）第68441号）
平成16年 2月	不動産流動化事業を開始 「三軒茶屋商業施設」
平成16年 3月	ハウス関連事業にて自社ブランド「ランドコムシリーズ」開始 「ランドコム逗子戸建分譲プロジェクト」
平成16年12月	東京営業所を東京都港区麻布台に移転（東京支店へ名称変更）
平成17年 7月	一般不動産投資顧問業登録（登録番号 一般-第778号）
平成17年 9月	株式会社名古屋証券取引所セントレックス市場へ株式上場

### 3 【事業の内容】

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

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

当社の事業区分、事業内容は次のとおりであります。

#### (1) 不動産流動化事業

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

#### (2) マンション関連事業

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

#### (3) ハウス関連事業

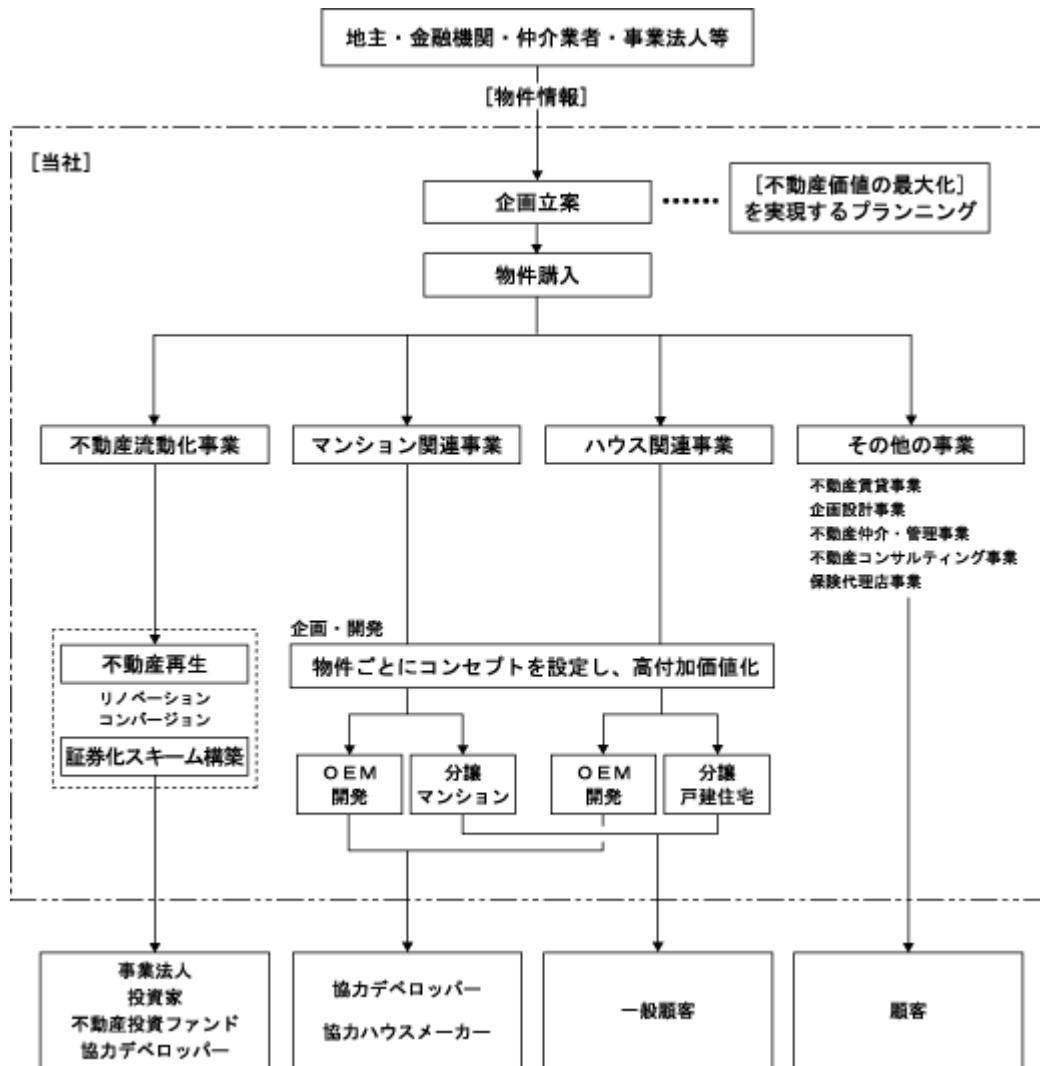
ハウス関連事業は、「ランドコム」ブランドにより企画開発・分譲を行う分譲事業と協力ハウスメーカーに対して戸建用地を供給するOEM開発事業を展開しております。「ランドコム」ブランドによる分譲事業は、顧客ニーズを反映し、ハイクオリティを追求したコンセプト型住宅により他社との差別化を図り事業展開しております。OEM開発事業は、供給先の意向に基づいたプロジェクトのプランニングを行い、開発許認可・建築確認の取得等をし、OEM開発戸建用地として協力ハウスメーカーに供給しております。

#### (4) その他の事業

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

(注) OEM (original equipment manufacturing) とは、相手先ブランドによる受注生産のことをいいます。当社では、取得した不動産を供給先の意向に基づいて、プロジェクトの企画、開発許認可・建築確認の取得等をし、協力デベロッパー・協力ハウスメーカーに供給する事業を意味する用語として使用しています。

[ 事業系統図 ]



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成17年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
23	36.3	1.4	4,995,652

(注) 1 従業員数は就業人員であります。

2 平均年間給与は、基準外賃金を含む総額であります。

3 従業員数については、業容の拡大に伴い中途採用を行った結果、最近1年間において6名増加しております。

##### (2) 労働組合の状況

当社は、労使関係については円滑な関係にあり、労働組合等が結成されたことはありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

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

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

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

#### （不動産流動化事業）

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

#### （マンション関連事業）

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

#### （ハウス関連事業）

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

#### （その他の事業）

当事業年度は、保有不動産及び不動産流動化事業用の賃貸物件の賃貸収入が206,275千円、仲介手数料等その他の収入4,699千円があり、その他の事業の売上高は210,975千円（前期比186.5%増）、売上総利益は121,151千円（前期比72.1%増）となりました。



## (2) キャッシュ・フロー

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、たな卸資産の増加があったものの、税引前当期純利益が増加し、借入等により資金調達を行った結果、前事業年度に比して600,255千円増加し、823,747千円となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

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

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

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

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は、2,423,617千円（前期350,321千円）となりました。これは、事業用地仕入資金等のための長期借入による収入4,488,000千円（前期比640.6%増）及び長期借入金の返済による支出2,539,194千円（前期比505.0%増）、また、株式発行による収入553,181千円（前期比1029.9%増）があったことによるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

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

### (2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

### (3) 販売実績

当事業年度における事業部門別の販売実績は、次のとおりであります。

事業部門	当事業年度 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日		
	販売高(千円)	構成比	前年同期比
不動産流動化事業	2,242,864	30.7%	99.5%
マンション関連事業	4,469,962	61.1%	234.6%
ハウス関連事業	386,376	5.3%	252.5%
その他の事業	210,975	2.9%	286.5%
合計	7,310,178	100.0%	166.6%

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

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

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

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

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

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

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

#### 4 【事業等のリスク】

当社の経営成績、財政状態等、投資家が判断するにあ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、有価証券報告書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

###### 競合他社及び価格競争について

当社は、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場合、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。

###### 在庫リスクについて

当社では、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。

###### 有利子負債への依存について

当社では、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みとともに、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、当社の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15年12月期	平成16年12月期	平成17年12月期
有利子負債残高	(A)	千円 484,362	千円 785,724	千円 2,658,860
短期借入金		-	205,670	30,000
株主・役員からの短期借入金		90,592	-	-
一年内返済予定長期借入金		10,800	28,962	1,474,560
長期借入金		382,970	551,092	1,054,300
社債		-	-	100,000
総資産額	(B)	715,633	1,426,258	4,722,343
有利子負債依存度	(A/B)	67.7%	55.1%	56.3%

###### 景気動向・経済情勢の影響について

当社の事業である不動産販売は、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、当社の業績及び財政状態に影響を及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、当社の収益が圧迫され、

業績に影響をおよぼす可能性があります。

#### 外注・業務委託について

当社は、不動産の企画開発に特化しており、基本設計及び一部施工管理等を除き、設計、建築工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建設会社、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、当社は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、設計者及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、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があります、その場合には、当社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。

#### 業績変動について

- 不動産の販売は、売買契約成立後、顧客への引渡をもって売上が計上されるため、四半期毎に当社の業績をみた場合、引渡しのタイミングにより売上高及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

当社は、平成17年12月31日現在、取締役5名、監査役3名、従業員23名と少数精鋭の組織編成となっており、内部管理体制についても、当該規模に応じたものになっております。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、当社の業績に影響をおよぼす可能性があります。

また、当社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
一般不動産投資顧問業登録	平成17年7月20日から 平成22年7月19日まで		不動産投資顧問業登録規程	国土交通大臣

#### (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。当該新株予約権は商法第280条ノ20及び商法第280条ノ21の規定に基づいて、当社取締役、監査役及び従業員等に対し付与することが株主総会において決議されたものであり、その内容は「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」に記載のとおりであります。

当社は、取締役及び従業員の士気向上、優秀な人材の確保のために今後もストックオプション制度を継続する方針であります。そのため同制度による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短期的に崩れ、株価形成に影響をおよぼす可能性があります。

#### (5) 構造計算書偽造問題について

今般の構造計算書偽造問題について、当社におきましても当社が分譲する物件に関して調査を実施いたしました。公表されている偽造物件や問題となった建築設計事務所の関与物件はありませんでした。しかしながら、構造計算書偽造問題は社会問題化しており、購買意欲の減退や規制強化によるコスト増加等により、当社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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態及び経営成績の分析】

当事業年度の財務状況及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

### (1) 財政状態

#### (流動資産)

当事業年度末の流動資産は、たな卸資産の増加2,221,189千円等があり、前事業年度に比して2,703,269千円増加の3,905,467千円となりました。

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

#### (固定資産)

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

#### (流動負債)

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

#### (固定負債)

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

#### (資本)

当事業年度末の資本の合計は、株式会社名古屋証券取引所セントレックス市場への上場に伴う新株発行により555,000千円増加、また、新株予約権の権利行使に伴い11,340千円増加したこと等により、前事業年度末に比して、1,007,452千円増加の1,349,086千円となりました。

### (2) 経営成績

#### (売上高)

当事業年度の売上高は、前事業年度に比して、2,923,245千円増加(前期比66.6%増)の7,310,178千円となりました。売上増加の主な要因は、マンション関連事業(前期比134.6%増)、ハウス関連事業(前期比152.5%増)共に順調に推移し、前事業年度の売上高を大幅に上回ったことによるものであります。前事業年度より開始した不動産流動化事業は売上高2,242,864千円(前期比0.5%減)と若干減少したものの、その他の事業は賃貸用物件の仕入が順調に推移し、賃貸収入が増えたことから売上高210,975千円(前期比186.5%増)を計上しました。

売上総利益は、売上増加に伴い1682,871千円増加の1,492,526千円となり、売上総利益率についても前期比1.9ポイント増の20.4%となりました。

#### (販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、事業拡大に伴う人員増加による人件費の増加、また、租税公課、支払手数料等の増加により211,776千円増加の579,823千円となりました。売上高に対する負担率は7.9%となり、前事業年度に比して0.5ポイント低下しました。



( 営業利益 )

営業利益は、前事業年度に比して471,095千円増加(前期比106.7%増)の912,702千円となり、売上高営業利益率は12.5%と前事業年度に比して2.4ポイント改善されました。

( 営業外収益・費用及び経常利益 )

営業外費用は、支払利息が42,552千円増加したこと、また、上場費用で54,064千円の支出があったこと等により、113,989千円増加の160,980千円となりました。その結果、経常利益は、前事業年度に比して357,865千円増加(前期比90.7%増)の752,630千円となり、売上高経常利益率は、10.3%と前事業年度に比して1.3ポイント改善されました。

( 税引前当期純利益 )

特別利益は、貸倒引当金戻入益6,000千円を計上し、特別損失は、会員権評価損257千円、貸倒引当金繰入額750千円、減損損失877千円を計上し1,884千円となりました。この結果、税引前当期純利益は、前事業年度に比して363,226千円増加(前期比92.3%増)の756,745千円となりました。

( 当期純利益 )

税引前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した当期純利益は、前事業年度に比して235,043千円増加(前期比114.1%増)の440,987千円となり、売上高当期純利益率は6.0%と前事業年度に比して1.3ポイント改善しました。なお、1株当たり当期純利益は2,574円87銭、株主資本当期純利益率は52.2%となりました。

(3) キャッシュ・フローの分析

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当社の資金需要は、開発用不動産の取得に関するもので、当該需要をまかなうため金融機関からの借入金に依存しており、不動産仕入時に長期・短期借入金により資金調達を行っております。

また、当事業年度において、運転資金として、無担保社債の発行により100,000千円、有償一般募集による新株発行により555,000千円、新株予約権の権利行使により11,340千円を調達いたしました。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資は643,569千円であり、その主なものはその他の事業に対応する長期保有を目的とした賃貸用不動産641,040千円であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

平成17年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業区分	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	車両運搬具	工具器具 備品	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (神奈川県横浜市西区)	全事業	本社業務施設	11,801	16,904	1,489	( - )	30,254	18
東京支店 (東京都港区)	全事業	営業施設	679	-	1,421	( - )	2,101	5
保養所 (静岡県裾野市)	全事業	保養所	17,162	-	383	24,432 (2,406.07)	41,918	-
事業用不動産 (広島県広島市中区)	その他	事業用不動産	898	-	-	198,255 ( 92.12)	199,154	-
事業用不動産 (広島県広島市中区)	その他	事業用不動産	50,414	-	-	103,712 ( 127.04)	154,127	-
事業用不動産 (神奈川県横浜市緑区)	その他	事業用不動産	1,925	-	-	143,495 ( 165.29)	145,421	-
事業用不動産 (神奈川県川崎市川崎区)	その他	事業用不動産	14,195	-	-	23,504 ( 41.36)	37,700	-
事業用不動産 (神奈川県相模原市)	その他	事業用不動産	-	-	-	92,311 ( 495.87)	92,311	-

(注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。

2 上記の他、主要な賃借及びリース設備として、次のものがあります。

設備の内容	台数	リース期間	年間リース料(千円)	リース契約残高(千円)
車両運搬具	3	5年	4,415	22,707

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 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	440,000
計	440,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成17年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成18年3月31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	190,900	190,900	名古屋証券取引所 (セントレックス)	
計	190,900	190,900		

#### (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、次のとおりであります。

(平成17年3月28日定時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成17年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成18年2月28日)
新株予約権の数	9,400個	9,400個(注1)
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	9,400株	9,400株(注1)
新株予約権の行使時の払込金額	15,000円	15,000円(注2)
新株予約権の行使期間	平成19年3月29日から 平成27年3月28日まで	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	発行価格 15,000円 資本組入額 7,500円	発行価格 15,000円 資本組入額 7,500円
新株予約権の行使の条件	(注3)	(注3)
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左

(注) 1. 定時株主総会において、新株予約権の数の上限を25,000個、新株予約権の目的となる株式の数の上限を25,000株として決議を受け、これに基づき9,600個の新株予約権を発行いたしました。1名退職により、新株予約権の数200個と新株予約権の目的となる株式の数200株は失権しております。これに伴い、新株予約権の数は9,400個、新株予約権の目的となる株式の数は9,400株となっております。

2. 新株予約権発行日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数を切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降、時価を下回る価額で新株を発行する場合（新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

### 3. 新株予約権の行使の条件

新株予約権発行時において、当社の取締役、監査役又は従業員であった者は、新株予約権行使時においても、当社、当社子会社又は当社の関係会社の取締役、監査役若しくは従業員の地位にあることを要する。

新株予約権発行時において、当社の協力取引先であった者は、新株予約権行使時においても、当社、当社子会社又は当社の関係会社との間で、友好的かつ継続的な取引関係が存続していることを要する。

新株予約権者は、割当を受けた数の一部につき、これを行使することができる。

その他、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。

### (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14年1月7日 (注)1	59,400	60,000	-	30,000	-	-
平成14年9月6日 (注)2	50,000	110,000	30,000	60,000	-	-
平成16年5月8日 (注)3	20,000	130,000	30,000	90,000	-	-
平成16年10月26日 (注)4	7,000	137,000	10,500	100,500	-	-
平成16年12月31日 (注)5	15,000	152,000	4,500	105,000	4,500	4,500
平成17年5月31日 (注)6	18,900	170,900	5,670	110,670	5,670	10,170
平成17年9月28日 (注)7	20,000	190,900	221,000	331,670	334,000	344,170

(注) 1 株式分割

平成13年12月13日開催の取締役会決議に基づき、平成14年1月7日付をもって普通株式1株を100株に分割しております。

2 有償第三者割当

発行価格 600円 資本組入額 600円

割当先 青木 俊実

3 有償第三者割当

発行価格 1,500円 資本組入額 1,500円

割当先 有限会社エス・オー・ピー 20,000株

4 有償第三者割当

発行価格 1,500円 資本組入額 1,500円

割当先 株式会社クヒオ 5,000株 野瀬 一成 2,000株

5 新株予約権の行使

発行価格 600円 資本組入額 300円

6 新株予約権の行使

発行価格 600円 資本組入額 300円

7 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 30,000円 引受価額 27,750円

発行価額 22,100円 資本組入額 11,050円

## (4) 【所有者別状況】

平成17年12月31日現在

区 分	株式の状況								端株の状況 (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)	-	6	7	53	4	1	3,904	3,975	-
所有株式数 (株)	-	4,866	1,305	27,737	4,904	1	152,087	190,900	-
所有株式数 の割合(%)	-	2.55	0.68	14.53	2.57	0.00	79.67	100.00	-

(注) 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が4株含まれております。

## (5) 【大株主の状況】

平成17年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
青木 俊実	神奈川県横浜市磯子区森2-8-28-502	112,550	58.96
有限会社エス・オー・ピー	東京都千代田区五番町6-2ホームツポライゾン2F	20,000	10.48
野瀬 一成	東京都港区赤坂2-12-32-203	5,000	2.62
株式会社サニーインベストメント	神奈川県藤沢市片瀬海岸1-13-15-2F	5,000	2.62
中部証券金融株式会社	愛知県名古屋市中区栄3-3-17	3,673	1.92
エイチエスピーシー ファンド サービシイズ クライアーツ アカウント 006 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	LEVEL 13,1 QUEEN'S ROAD CENTRAL, HONG KONG (東京都中央区日本橋3-11-1)	3,561	1.87
川田 勇次	神奈川県横浜市磯子区森1-11-4-1012	3,500	1.83
藤田 宗巳	東京都練馬区豊玉南1-14-13	2,750	1.44
株式会社オーキタ	東京都中央区日本橋兜町7-7芥川ビル2F	1,714	0.90
平林 亮	神奈川県横浜市保土ヶ谷区鎌谷町105-1 エリアワンC号	1,500	0.78
計		159,248	83.42

(注) 前事業年度末現在大株主でありました株式会社クヒオは、平成17年11月28日に株式会社サニーインベストメントに商号変更されています。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成17年12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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 190,900	190,900	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
端株	-	-	-
発行済株式総数	190,900	-	-
総株主の議決権	-	190,900	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が4株(議決権4個)が含まれております。

【自己株式等】

平成17年12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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(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。

(平成17年3月28日定時株主総会決議)

決議年月日	平成17年3月28日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社監査役1名 当社従業員8名 社外協力者1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	同上
新株予約権の行使時の払込金額	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

(平成18年3月30日定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年3月30日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役、監査役及び従業員並びに当社と顧問契約を締結している顧問(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	3,000株(注)2
新株予約権の行使時の払込金額	(注)3
新株予約権の行使期間	平成20年3月31日から平成28年3月30日まで(注)4
新株予約権の行使の条件	(注)5
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要するものとする。

(注) 1 付与対象者の区分及び人数の詳細は当定時株主総会後の取締役会で決議いたします。

2 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割(又は併合)の比率}$$

ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で権利行使し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、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

3 1株当たりの払込金額は、新株予約権を発行する日の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)の名古屋証券取引所セントレックス市場の当社普通株式の普通取引の終値の平均値の金額(1円未満の端数切り上げ)と新株予約権発行の日の終値(当日の取引がない場合には、それに先立つ直近日の終値)のいずれか高い金額とする。

なお、新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権発行後、時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く。)は、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。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

- 4 行使期間の最終日が当社の休日にあたる時は、その前営業日を最終日とする。
- 5 新株予約権者は、新株予約権行使時に、当社、当社子会社又は当社の関係会社の取締役、監査役、従業員若しくは顧問契約を終結している顧問の地位にあることを要する。  
新株予約権者は、割当を受けた数の一部につき、これを行使することができる。  
その他、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。



## 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。配当政策につきましては、財務体質の強化と将来の事業展開に備えるために内部留保の充実を図るとともに、各期の経営成績、財政状況等を総合的に勘案した上で配当を実施する方針であります。なお、平成17年12月期の期末配当につきましては、業績が好調だったことに加え上場記念といたしまして1株につき200円（普通配当150円、上場記念配当50円）といたしました。

## 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月
最高(円)					71,500
最低(円)					33,550

(注) 株価は、名古屋証券取引所セントレックス市場におけるものであります。  
当社株式は、平成17年9月29日付をもって名古屋証券取引所セントレックス市場に上場されておりますので、それ以前については、該当事項はありません。

### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)			56,500	46,500	47,000	71,500
最低(円)			51,500	33,550	36,150	36,600

(注) 株価は、名古屋証券取引所セントレックス市場におけるものであります。  
当社株式は、平成17年9月29日付をもって名古屋証券取引所セントレックス市場に上場されておりますので、それ以前については、該当事項はありません。

5 【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
代表取締役	社長	青木 俊実	昭和33年3月24日	昭和57年9月 株式会社日商通産 設立 代表取締役 昭和58年4月 株式会社日菱コミュニケーションシステム 設立 代表取締役 平成3年6月 公共ネットワーク機構株式会社 設立 代表取締役 平成11年1月 当社 設立 取締役会長 平成15年12月 当社代表取締役社長(現任)	112,550
常務取締役	企画開発部長兼マンション関連事業部長	平林 亮	昭和39年8月24日	昭和63年4月 株式会社リクルートコスモス入社 平成13年10月 当社取締役企画開発部長 平成16年10月 当社常務取締役企画開発部長(現任)	1,500
常務取締役	管理本部長兼財務経理部長	川田 勇次	昭和38年11月16日	昭和63年5月 株式会社日菱コミュニケーションシステム入社 平成3年6月 公共ネットワーク機構株式会社入社 平成6年1月 株式会社ヨシケイ北横浜入社 平成11年10月 当社入社 平成15年12月 当社管理本部長兼財務経理部長 平成16年10月 当社常務取締役管理本部長兼財務経理部長(現任)	3,500
取締役	設計室長	中原 大輔	昭和43年11月3日	平成3年4月 株式会社リクルートコスモス入社 平成15年5月 当社入社 設計室長 平成15年7月 当社取締役設計室長(現任)	500
取締役	経営企画室長	上田 宏幸	昭和43年12月25日	平成3年4月 森会計事務所入所 平成5年11月 古田土会計事務所入所 平成9年5月 株式会社ケアサービス入社 平成12年4月 カーテック株式会社入社 平成17年1月 当社入社 経営企画室長 平成18年3月 当社取締役経営企画室長(現任)	-
取締役	ハウス関連事業部長	高村 正雄	昭和42年5月8日	昭和61年4月 不二住宅興業株式会社入社 昭和62年4月 株式会社三春情報センター入社 平成元年7月 大雄建設株式会社入社 平成17年8月 当社入社 ハウス関連事業部次長 平成18年3月 当社取締役ハウス関連事業部長(現任)	-
取締役 (非常勤)		岡崎 由雄	昭和15年4月19日	昭和49年1月 株式会社東京衡機製造所 代表取締役社長 平成10年2月 同社代表取締役会長(現任) 平成16年3月 当社取締役(現任)	-
常勤監査役		中村 昌平	昭和19年1月1日	昭和44年4月 三井物産工作機械株式会社入社 昭和53年6月 若築建設株式会社 入社 平成10年4月 同社 横浜支店 支店次長 平成15年12月 当社監査役(現任)	450
監査役		中島 澄雄	昭和15年5月25日	昭和39年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行) 入行 平成4年4月 同行 本店支配人 総合地所株式会社 代表取締役専務 王子信用金庫(現城北信用金庫) 入庫 平成9年5月 同庫 代表理事常務 平成16年6月 株式会社ディベックス 監査役(現任) 平成16年10月 当社監査役(現任)	-
監査役		中曽根 洋	昭和27年3月23日	昭和51年4月 株式会社日本不動産銀行(現株式会社あおぞら銀行) 入行 平成11年4月 株式会社日本債券信用銀行(現株式会社あおぞら銀行) 審査部長 株式会社社整理回収機構 出向 平成13年2月 当社監査役(現任) 平成16年10月 当社監査役(現任) 平成17年2月 株式会社パワーマネージメント 監査役	-
計					118,500

(注) 1 取締役 川田勇次は、代表取締役社長 青木俊実の義弟であります。

2 平成18年3月30日開催の定時株主総会において、上田宏幸、高村正雄を取締役として選任しております。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

文中における各人員数は、有価証券報告書提出日現在のものです。

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

### (2) 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。

#### 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。なお、社外取締役は選任しておりません。

#### 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となっております。

#### 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。

#### 弁護士、監査法人等その他第三者の状況

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

### (3) 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。

### (4) 役員報酬

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

#### 役員報酬の内容

取締役を支払った報酬	95,400千円	（当社には社外取締役はおりません。）
監査役を支払った報酬	11,040千円	
合 計	106,440千円	

(5) 監査報酬

当事業年度（平成17年12月期）における監査法人に対する監査報酬の支払金額

監査報酬の内容

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

(6) 会計監査の状況

a 業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名

中井 義己(中央青山監査法人)

小林 昭夫(中央青山監査法人)

なお、継続監査年数については、7年以内であるため記載を省略しております。

b 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名

その他 4名

## 第5 【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

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。

なお、前事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)については、「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を適用しております。

### 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、前事業年度(平成16年1月1日から平成16年12月31日まで)及び当事業年度(平成17年1月1日から平成17年12月31日まで)の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

なお、前事業年度に係る監査報告書は、平成17年8月29日に提出した有価証券届出書に添付されたものを利用しております。

### 3 連結財務諸表について

当社には、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

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

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

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
<b>(負債の部)</b>						
流動負債						
1		買掛金	12,690		148,443	
2	1	短期借入金	205,670		30,000	
3	1	一年内返済予定 長期借入金	28,962		1,474,560	
4		未払金	10,877		7,807	
5		未払費用	8,850		12,065	
6		未払法人税等	188,939		230,690	
7		未払消費税等	-		4,143	
8		前受金	41,622		18,146	
9		預り金	4,469		6,517	
		流動負債合計	502,081	35.2	1,932,374	40.9
固定負債						
1		社債	-		100,000	
2	1	長期借入金	551,092		1,054,300	
3		長期未払金	11,784		-	
4		預り保証金	-		283,166	
5		その他	19,664		3,415	
		固定負債合計	582,541	40.8	1,440,882	30.5
		負債合計	1,084,623	76.0	3,373,256	71.4
<b>(資本の部)</b>						
	2	資本金	105,000	7.4	331,670	7.0
資本剰余金						
		資本準備金	4,500		344,170	
		資本剰余金合計	4,500	0.3	344,170	7.3
利益剰余金						
		当期末処分利益	232,118		673,106	
		利益剰余金合計	232,118	16.3	673,106	14.3
		その他有価証券評価差額金	15	0.0	140	0.0
		資本合計	341,634	24.0	1,349,086	28.6
		負債及び資本合計	1,426,258	100.0	4,722,343	100.0



【損益計算書】

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



売上原価明細書

不動産流動化事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
購入不動産		1,908,361	94.9	1,519,800	81.4
外注費		-	-	216,031	11.6
経費		101,950	5.1	129,825	7.0
合 計		2,010,312	100.0	1,865,656	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

マンション関連事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
購入不動産		1,232,961	86.3	3,254,498	92.1
外注費		41,165	2.9	25,467	0.7
経費		154,188	10.8	253,915	7.2
合 計		1,428,315	100.0	3,533,880	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

ハウス関連事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
購入不動産		125,096	92.4	221,800	67.6
外注費		779	0.6	67,976	20.7
経費		9,543	7.0	38,513	11.7
合 計		135,419	100.0	328,290	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

その他の事業

区 分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費		3,230	100.0	89,824	100.0
合 計		3,230	100.0	89,824	100.0

【キャッシュ・フロー計算書】

区 分	注記 番号	前事業年度	当事業年度
		(自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	(自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		393,519	756,745
減価償却費		16,395	14,953
減損損失		-	877
貸倒引当金の増加額		14,900	13,000
受取利息及び受取配当金		16	148
支払利息		29,429	72,313
新株発行費		540	13,158
社債発行費		-	2,700
固定資産売却損		325	-
会員権評価損		270	257
売上債権の減少額(増加額)		1,890	658
たな卸資産増加額		746,794	2,155,789
仕入債務の増加額		3,114	135,752
前渡金の減少額		14,661	133,191
未収入金の減少額(増加額)		1,250	4,714
未収消費税等の減少額(増加額)		8,311	8,311
未払金の増加額(減少額)		4,164	1,287
未払消費税等の増加額(減少額)		11,272	4,143
未払費用の増加額		3,202	3,167
前受金の増加額(減少額)		41,622	23,476
仮受金の減少額		40,000	-
預り保証金の増加額		13,736	269,429
その他		10,504	981
小計		265,197	754,516
利息及び配当金の受取額		39	51
利息の支払額		28,105	76,170
法人税等の支払額		41,783	291,896
営業活動によるキャッシュ・フロー		335,048	1,122,532
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金等の預入による支出		1,200	5,600
有形固定資産の取得による支出		42,611	659,711
有形固定資産の売却による収入		5,714	-
無形固定資産の取得による支出		336	-
投資有価証券の取得による支出		333	33,364
貸付による支出		2,000	-
貸付金の回収による収入		3,500	8,000
敷金保証金の増加による支出		800	3,949
敷金保証金の減少による収入		900	670
その他		150	6,873
投資活動によるキャッシュ・フロー		37,016	700,828

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

【利益処分計算書】

		前事業年度 (株主総会承認日 平成17年3月28日)	当事業年度 (株主総会承認日 平成18年3月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
当期末処分利益		232,118	673,106
利益処分額			
配当金		-	38,180
次期繰越利益		232,118	634,926

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）	(1) その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 移動平均法による原価法
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法（ただし特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用）	(1) デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産 個別法による原価法	(1) 販売用不動産、仕掛不動産 同左
4 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、建物（建物付属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 3年～22年 車両運搬具 6年 工具器具備品 4年～8年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 均等償却によっております。	(1) 有形固定資産 同左  (2) 無形固定資産 同左  (3) 長期前払費用 同左
5 繰延資産の処理方法	(1) 新株発行費 支出時に全額費用処理しております。 (2)	(1) 新株発行費 同左  (2) 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。
6 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
7 リース取引の処理方法		(1) リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
8 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており金利変動を完全に相殺するものと想定できるため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
9 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
10 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等については、5年間の均等償却によっております。	(1) 消費税等の会計処理 同左



## 会計処理の変更

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
	(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)が平成16年 3月31日に終了する事業年度に係る財務諸表等から適用できることとなったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。 この適用に伴い、減損損失877千円を計上したため、税引前当期純利益は同額減少しております。なお、減損損失累計額については、当該各資産の金額から直接控除しております。

## 表示方法の変更

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

## 追加情報

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
	(外形標準課税) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年 3月31日に公布され、平成16年 4月 1日以降に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年 2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。 この結果、販売費及び一般管理費が6,622千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が6,622千円減少しております。

注記事項

(貸借対照表関係)

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

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)																																										
<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は64.2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は35.8%であります。販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">74,640千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">51,770千円</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">28,455千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">29,376千円</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">19,553千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">16,395千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,250千円</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">1,410千円</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">325千円</td></tr> </table> <p>3</p>	役員報酬	74,640千円	給与手当	51,770千円	地代家賃	28,455千円	支払手数料	29,376千円	外注費	19,553千円	減価償却費	16,395千円	貸倒引当金繰入額	18,250千円	貸倒損失	1,410千円	車両運搬具	325千円	<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は66.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は33.5%であります。販売費及び一般管理費の主な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">98,280千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">107,694千円</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td style="text-align: right;">29,156千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">40,974千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">50,356千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">13,869千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">18,250千円</td></tr> <tr><td>調査費</td><td style="text-align: right;">33,187千円</td></tr> </table> <p>2</p> <p>3 減損損失 当事業年度において、当社は下記の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>静岡県下田市</td> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>877千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は資産を事業用資産、全社共用資産、遊休資産にグルーピングしております。遊休資産以外の2グループ事業においては、減損損失は認識されませんでした。遊休資産については、地価が帳簿価額に対して著しく下落しているため、当事業年度において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し当該減少を減損損失(877千円)として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、遊休地は、正味売却価額により測定しており、固定資産税評価額を正味売却価額として採用しております。</p>	役員報酬	98,280千円	給与手当	107,694千円	地代家賃	29,156千円	租税公課	40,974千円	支払手数料	50,356千円	減価償却費	13,869千円	貸倒引当金繰入額	18,250千円	調査費	33,187千円	場所	用途	種類	金額	静岡県下田市	遊休地	土地	877千円
役員報酬	74,640千円																																										
給与手当	51,770千円																																										
地代家賃	28,455千円																																										
支払手数料	29,376千円																																										
外注費	19,553千円																																										
減価償却費	16,395千円																																										
貸倒引当金繰入額	18,250千円																																										
貸倒損失	1,410千円																																										
車両運搬具	325千円																																										
役員報酬	98,280千円																																										
給与手当	107,694千円																																										
地代家賃	29,156千円																																										
租税公課	40,974千円																																										
支払手数料	50,356千円																																										
減価償却費	13,869千円																																										
貸倒引当金繰入額	18,250千円																																										
調査費	33,187千円																																										
場所	用途	種類	金額																																								
静岡県下田市	遊休地	土地	877千円																																								

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)																						
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p>	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相 当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額(千 円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">15,636</td> <td style="text-align: right;">1,303</td> <td style="text-align: right;">14,333</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">15,636</td> <td style="text-align: right;">1,303</td> <td style="text-align: right;">14,333</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算出しております。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,127千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11,205千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">14,333千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リー ス料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占 める割合が低い ため、支払利子込み法により算 定しております。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,303千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,303千円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする 定額法によっております。</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額(千 円)	車両運搬具	15,636	1,303	14,333	合計	15,636	1,303	14,333	1年以内	3,127千円	1年超	11,205千円	合計	14,333千円	支払リース料	1,303千円	減価償却費相当額	1,303千円
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額(千 円)																				
車両運搬具	15,636	1,303	14,333																				
合計	15,636	1,303	14,333																				
1年以内	3,127千円																						
1年超	11,205千円																						
合計	14,333千円																						
支払リース料	1,303千円																						
減価償却費相当額	1,303千円																						
<p>2 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <p>未経過リース料期末残高</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">1,812千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,171千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,983千円</td> </tr> </table>	1年以内	1,812千円	1年超	3,171千円	合計	4,983千円	<p>2 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <p>未経過リース料期末残高</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,112千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,261千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8,374千円</td> </tr> </table>	1年以内	3,112千円	1年超	5,261千円	合計	8,374千円										
1年以内	1,812千円																						
1年超	3,171千円																						
合計	4,983千円																						
1年以内	3,112千円																						
1年超	5,261千円																						
合計	8,374千円																						

## (有価証券関係)

## その他有価証券で時価のあるもの

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

## 時価評価されていない有価証券

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。ただし、特例処理の要件を満たす場合には特例処理を適用しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 市場リスク 金利キャップ取引は、キャップ設定金利が実質的な上限金利となるため、市場金利の変動によるリスクはありません。 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 信用リスク 信用度の高い金融機関を相手としてデリバティブを行っており、相手先の契約不履行に係る信用リスクは低いと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額を定めた社内ルールに従い、管理部門が決裁者の承認を得て行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 市場リスク 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。  信用リスク 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

## 2. 取引の時価等に関する事項

前事業年度（自平成16年1月1日 至平成16年12月31日）

当社が利用しているデリバティブ取引は、ヘッジ会計を適用しているため、注記の対象から除いております。

当事業年度（自平成17年1月1日 至平成17年12月31日）

区分	種類	当事業年度 (平成17年12月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等 のうち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引 以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	205,092	182,100	3,415	3,415
	合計	205,092	182,100	3,415	3,415

(注) 1 時価の算定方法

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

- 2 上記金利スワップ取引における想定元本額は、この金額自体がデリバティブ取引にかかる市場リスク量を示すものではありません。
- 3 当事業年度における金利スワップ取引は、ヘッジ対象の元本となっている借入金を返済し、ヘッジ会計の要件を満たさなくなったため、ヘッジ会計の適用を終了したものであります。



(退職給付関係)

前事業年度（自平成16年1月1日 至平成16年12月31日）

当社は、退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

当事業年度（自平成17年1月1日 至平成17年12月31日）

当社は、退職金制度がありませんので、該当事項はありません。

## ( 税効果会計関係 )

前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)																																														
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">15,063千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">14,413千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">1,836千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">836千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,150千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">2,095千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,055千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,044千円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税	15,063千円	貸倒引当金	14,413千円	会員権評価損	1,836千円	その他	836千円	繰延税金資産小計	32,150千円	評価性引当額	2,095千円	繰延税金資産合計	30,055千円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	10千円	繰延税金負債合計	10千円	繰延税金資産の純額	30,044千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">17,146千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">21,138千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">5,894千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,180千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">2,858千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,321千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">93千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">93千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,227千円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税	17,146千円	貸倒引当金	21,138千円	その他	5,894千円	繰延税金資産小計	44,180千円	評価性引当額	2,858千円	繰延税金資産合計	41,321千円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	93千円	繰延税金負債合計	93千円	繰延税金資産の純額	41,227千円
繰延税金資産																																															
未払事業税	15,063千円																																														
貸倒引当金	14,413千円																																														
会員権評価損	1,836千円																																														
その他	836千円																																														
繰延税金資産小計	32,150千円																																														
評価性引当額	2,095千円																																														
繰延税金資産合計	30,055千円																																														
繰延税金負債																																															
その他有価証券評価差額金	10千円																																														
繰延税金負債合計	10千円																																														
繰延税金資産の純額	30,044千円																																														
繰延税金資産																																															
未払事業税	17,146千円																																														
貸倒引当金	21,138千円																																														
その他	5,894千円																																														
繰延税金資産小計	44,180千円																																														
評価性引当額	2,858千円																																														
繰延税金資産合計	41,321千円																																														
繰延税金負債																																															
その他有価証券評価差額金	93千円																																														
繰延税金負債合計	93千円																																														
繰延税金資産の純額	41,227千円																																														
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異発生の主な原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.34%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">留保金課税</td> <td style="text-align: right;">3.76%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">交際費の損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1.33%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1.23%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47.67%</td> </tr> </table>	法定実効税率	41.34%	(調整)		留保金課税	3.76%	交際費の損金不算入額	1.33%	その他	1.23%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.67%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異発生の主な原因別内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>																																		
法定実効税率	41.34%																																														
(調整)																																															
留保金課税	3.76%																																														
交際費の損金不算入額	1.33%																																														
その他	1.23%																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.67%																																														
<p>3 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の40.86%から39.76%に変更されております。</p> <p>その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の額を控除した額)が330千円減少し、当期に計上された法人税等調整額(借方)が330千円増加し、その他有価証券評価差額金が0千円減少しております。</p>																																															

(持分法損益等)

前事業年度(自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当事業年度(自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)

1 役員及び個人主要株主等

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

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針

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

当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)

1 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び個人主要株主	青木俊実	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接58.96	-	-	当社借入金に対する債務被保証	-	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

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

## ( 1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
1 株当たり純資産額 2,247円60銭	1 株当たり純資産額 7,066円98銭
1 株当たり当期純利益 1,630円17銭	1 株当たり当期純利益 2,574円87銭
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、ストックオプション制度導入に伴う新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 2,413円32銭

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

項 目	前事業年度	当事業年度
1 株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	205,944	440,987
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	205,944	440,987
普通株式の期中平均株式数(株)	126,333	171,266
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)		11,464
内訳		
(平成15年12月10日新株予約権)		(6,214)
(平成17年 3月28日新株予約権)		(5,250)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権 1 種類(新株予約権の目的となる株式の数 19,000株)。	

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
<p>1 ストックオプション</p> <p>平成17年3月28日開催の定時株主総会において、当社の取締役、監査役及び従業員並びに協力取引先に対して、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定による新株予約権の付与を決議いたしました。</p> <p>(1) 新株予約権の目的たる株式の種類 普通株式</p> <p>(2) 新株予約権の総数 25,000個を上限とする(新株予約権1個につき当社普通株式1株)</p> <p>(3) 新株予約権の発行価格 無償</p> <p>(4) 新株予約権の行使時の払込金額 15,000円</p> <p>(5) 新株予約権の行使期間 平成19年3月29日から平成27年3月28日まで</p> <p>なお、当該決議の詳細及び新株予約権の付与の状況については、「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」及び「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況」に記載しております。</p> <p>2 社債の発行</p> <p>当事業年度終了後、平成17年5月16日開催の取締役会の決議に基づき、第1回無担保社債を発行しております。その概要は以下に記載のとおりであります。</p> <p>(1) 発行価額 額面100円につき金100円</p> <p>(2) 発行総額 金1億円</p> <p>(3) 利率 年0.57%</p> <p>(4) 発行日 平成17年5月31日</p> <p>(5) 償還の方法 平成20年5月30日に全額一括償還</p>	<p>1 ストックオプション</p> <p>平成18年3月30日開催の定時株主総会において、当社の取締役、監査役及び従業員並びに当社と顧問契約を締結している顧問に対して、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定による新株予約権の付与を決議いたしました。</p> <p>(1) 新株予約権の目的たる株式の種類 普通株式</p> <p>(2) 新株予約権の総数 3,000個を上限とする(新株予約権1個につき当社普通株式1株)</p> <p>(3) 新株予約権の発行価格 無償</p> <p>(4) 新株予約権の行使時の払込金額 新株予約権を発行する日の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)の名古屋証券取引所セントレックス市場の当社普通株式の普通取引の終値の平均値の金額(1円未満の端数切り上げ)と新株予約権発行の日の終値(当日に取引がない場合は、それに先立つ直近日の終値)のいずれかの高い金額</p> <p>(5) 新株予約権の行使期間 平成20年3月31日から平成28年3月30日まで</p> <p>なお、当該決議の詳細については、「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>

【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		
日本興亜損害保険株式会社	999	945
株式会社パワーマネージメント	75	11,250
株式会社ディベックス	145	21,750
計	1,219	33,945

【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	39,102	69,118	-	108,221	11,143	5,214	97,077
車両運搬具	39,601	-	-	39,601	22,697	7,918	16,904
工具器具備品	5,333	1,928	-	7,261	3,967	1,467	3,294
土地	91,332	572,522	66,277 (877)	597,577	-	-	597,577
有形固定資産計	175,369	643,569	66,277 (877)	752,661	37,807	14,600	714,854
無形固定資産							
商標権	2,853	-	-	2,853	1,184	285	1,668
ソフトウェア	336	-	-	336	106	67	229
その他	162	-	-	162	-	-	162
無形固定資産計	3,351	-	-	3,351	1,291	352	2,060
長期前払費用	2,075	5,518	4,398	3,195	-	-	3,195

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

賃貸用不動産の購入	土地	572,522千円
	建物	68,518千円

2. 土地の当期減少額には、減損損失877千円及び販売用不動産への振替65,400千円が含まれております。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限
第1回無担保社債	平成17年5月31日	-	100,000	0.57	平成20年5月30日

【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	205,670	30,000	2.00	
1年以内に返済予定の長期借入金	28,962	1,474,560	2.60	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	551,092	1,054,300	2.08	平成19年～平成22年
合計	785,724	2,558,860	-	

- (注) 1 「平均利率」については、借入金の期末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)の貸借対照表日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	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	978,560	28,560	28,560	18,620



【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 (注)	(千円)	105,000	226,670		331,670
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (注) (株)	(152,000)	(38,900)	( )	(190,900)
	普通株式 (注) (千円)	105,000	226,670		331,670
	計 (株)	(152,000)	(38,900)	( )	(190,900)
	計 (千円)	105,000	226,670		331,670
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) (千円)	4,500	339,670		344,170
	計 (千円)	4,500	339,670		344,170
利益準備金及び 任意積立金	(千円)				
	計 (千円)				

(注) 当期増加額は、下記によるものであります。

平成17年5月31日付のストックオプション行使による株式発行

普通株式 18,900株

資本金 5,670千円

資本準備金 5,670千円

平成17年9月28日付の有償一般募集(ブックビルディング方式)による株式発行

普通株式 20,000株

資本金 221,000千円

資本準備金 334,000千円

【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	54,900	19,000		6,000	67,900

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、債権の回収によるものであります。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## a 現金及び預金

区 分	金額(千円)
現 金	628
預金の種類	
普通預金	823,119
定期預金	2,000
預金計	825,119
合 計	825,747

## b 売掛金

区 分	金額(千円)
株式会社アーバンコミュニティ	658
計	658

## 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
0	25,353	24,695	658	97.40	4.7

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用していますが、上記金額には消費税等が含まれております。

## c 販売用不動産

区 分	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
千葉県	22,038.28	20,046
計	22,038.28	20,046

## d 仕掛不動産

区 分	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
神奈川県	5,824.70	1,255,397
北海道	2,994.00	181,122
埼玉県	817.96	105,261
東京都	262.34	1,451,583
計	9,899.00	2,993,364

負債の部

a 買掛金

区 分	金額(千円)
石黒建設株式会社	98,500
株式会社西松ビルサービス	11,572
株式会社クラフト設計	5,950
株式会社永沢興業	5,405
株式会社アーバンコミュニティ	3,238
その他	23,777
計	148,443

b 一年内返済長期借入金

区 分	金額(千円)
株式会社三井住友銀行	400,000
株式会社東京三菱銀行(注)	130,000
株式会社りそな銀行	346,000
株式会社横浜銀行	598,560
計	1,474,560

(注) 株式会社東京三菱銀行は、株式会社UFJ銀行と平成18年1月1日付で合併し、株式会社三菱東京UFJ銀行となりました。

c 長期借入金

区 分	金額(千円)
株式会社りそな銀行	950,000
株式会社横浜銀行	104,300
計	1,054,300

d 預り保証金

区 分	金額(千円)
賃貸借契約に基づく預り保証金	283,166
計	283,166

(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	12月31日
定時株主総会	営業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
中間配当基準日	6月30日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
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。

(注) 当社は、端株制度の適用を受けておりますが、現在端株は生じておりません。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 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) 有価証券届出書<br>及びその添付書類 | (有償一般募集増資(ブックビルディング方式による募集)及び株式売出し(ブックビルディング方式による売出し) | 平成17年8月29日<br>関東財務局長に提出。  |
| (2) 有価証券届出書の<br>訂正届出書   | 上記(1)に係る訂正届出書であります。                                   | 平成17年8月31日<br>平成17年9月8日<br>平成17年9月12日及び<br>平成17年9月20日<br>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17年8月29日

ランドコム株式会社  
取締役会御中

## 中央青山監査法人

代表社員 公認会計士 中井義己  
関与社員

関与社員 公認会計士 小林昭夫

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」に掲げられているランドコム株式会社の平成16年1月1日から平成16年12月31日までの第6期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、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、ランドコム株式会社の平成16年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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

注記事項（重要な後発事象）1に記載されているとおり、会社は平成17年3月28日開催の定時株主総会において、会社の取締役、監査役及び従業員並びに協力取引先に対して、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定による新株予約権の付与を決議している。

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

---

( ) 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18年3月30日

ランドコム株式会社  
取締役会 御中

## 中央青山監査法人

指定社員 公認会計士 中井義己  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 小林昭夫  
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」に掲げられているランドコム株式会社の平成17年1月1日から平成17年12月31日までの第7期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、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、ランドコム株式会社の平成17年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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

注記事項（重要な後発事象）1に記載されているとおり、会社は平成18年3月30日開催の定時株主総会において、会社の取締役、監査役及び従業員並びに会社と顧問契約を締結している顧問に対して、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定による新株予約権の付与を決議している。

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

( ) 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。