【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年３月28日
【事業年度】	第６期（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
【会社名】	株式会社リプラス
【英訳名】	re-plus inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　姜 裕文
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目１番28号 虎ノ門タワーズ オフィス
【電話番号】	（03）5425-5500(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員経営企画本部長　梶山 素子
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目１番28号 虎ノ門タワーズ オフィス
【電話番号】	（03）5425-5500(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員経営企画本部長　梶山 素子
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１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】

(1) 連結経営指標等

回次		第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月		平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
売上高	（千円）	―	―	5,982,919	11,482,435	35,128,971
経常利益	（千円）	―	―	1,447,879	2,580,840	3,048,874
当期純利益	（千円）	―	―	677,701	1,103,921	1,183,959
純資産額	（千円）	―	―	7,388,053	8,269,873	8,999,246
総資産額	（千円）	―	―	12,112,904	69,211,448	88,159,957
１株当たり純資産額	（円）	―	―	79,700.25	28,291.71	29,924.78
１株当たり当期純利益金額	（円）	―	―	7,993.50	3,915.11	4,075.46
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	―	―	7,282.78	3,699.00	3,912.77
自己資本比率	（%）	―	―	61.0	11.8	10.0
自己資本利益率	（%）	―	―	9.2	14.2	13.9
株価収益率	（倍）	―	―	177.54	76.78	30.67
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	―	―	△526,515	△1,011,574	3,029,041
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	―	―	△5,964,443	△8,725,520	△34,646,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	―	―	8,036,562	40,062,534	8,658,414
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	―	―	2,206,293	33,000,002	24,202,649
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	（人）	― (―)	― (―)	380 (23)	563 (49)	956 (142)

（注）１．第４期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前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．平成17年12月31日（土曜日）（ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成17年12月30日（金曜日））最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、平成18年２月20日付をもって１株を３株に分割いたしました。平成17年12月30日の株価は当該株式分割の権利落後の株価であり、第４期の株価収益率につきましては権利落後の株価の分割比率を乗じた数値に基づいて計算しております。
４．第５期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号 平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号 平成17年12月９日）を適用しております。
５．株価収益率は期末の株価を潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額で除して計算しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月		平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
売上高	（千円）	902,954	3,661,267	5,650,858	10,495,518	12,307,002
経常利益	（千円）	20,474	409,638	1,215,077	2,594,577	1,817,451
当期純利益	（千円）	9,895	205,782	588,099	1,209,699	685,977
持分法を適用した場合の投資利益	（千円）	―	―	―	―	―
資本金	（千円）	120,000	353,120	3,265,361	3,268,685	3,270,528
発行済株式総数	（株）	24,000	28,100	92,698	289,038	295,455
純資産額	（千円）	130,579	887,281	7,299,856	8,341,202	8,759,208
総資産額	（千円）	261,316	1,680,227	11,728,139	20,457,186	28,655,615
１株当たり純資産額	（円）	5,440.79	31,575.86	78,748.80	28,858.50	29,646.51
１株当たり配当額 （うち１株当たり中間配当額）	（円）	― (―)	― (―)	― (―)	― (―)	1,000.00 (―)
１株当たり当期純利益金額	（円）	500.52	8,356.06	6,936.64	4,290.25	2,361.29
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	―	8,317.50	6,319.89	4,053.44	2,267.03
自己資本比率	（%）	50.0	52.8	62.2	40.8	30.6
自己資本利益率	（%）	12.3	40.4	14.4	15.5	8.0
株価収益率	（倍）	―	120.23	204.59	70.06	52.93
配当性向	（%）	―	―	―	―	42.35
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△12,015	380,514	―	―	―
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△38,424	△529,728	―	―	―
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	106,309	700,699	―	―	―
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	71,799	623,284	―	―	―
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	（人）	65 (3)	130 (11)	366 (22)	494 (46)	731 (122)

（注）１．売上高には、消費税等は含まれておりません。
２．依頼者の意向に基づき当社が一旦不動産所有権を取得する契約形態をとったことによる不動産販売取引が第２期の売上高には280,423千円、第３期の売上高には1,678,456千円含まれております。
３．第３期以前の持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。
４．第２期の潜在株式調整後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・非登録でありましたため、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。
５．第２期の株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありましたので記載しておりません。

６．第２期から「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成14年９月25日 企業会計基準第２号）及び「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成14年９月25日 企業会計基準適用指針第４号）を適用しております。なお、同基準及び適用指針の適用に伴う影響はありません。

７．当社は平成15年７月１日付で株式１株を10株に、平成17年５月20日付で株式１株を３株に分割いたしました。

８．第４期より連結財務諸表を作成しているため、第４期以降の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

９．平成17年12月31日（土曜日）（ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成17年12月30日（金曜日））最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、平成18年２月20日付をもって１株を３株に分割いたしました。平成17年12月30日の株価は当該株式分割の権利落後の株価であり、第４期の株価収益率につきましては権利落後の株価の分割比率を乗じた数値に基づいて計算しております。

10．第５期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号 平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号 平成17年12月９日）を適用しております。

11．株価収益率は期末の株価を潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額で除して計算しております。

２【沿革】

年月	事項
平成14年９月	東京都港区南青山三丁目４番４号において株式会社リプラスを設立（資本金20,500千円） 不動産ファンドのアセットマネジメント事業を開始
平成15年３月	本社を東京都港区虎ノ門一丁目26番５号虎ノ門17森ビルに移転
平成15年３月	東京賃貸住宅保証株式会社より営業譲受け
平成15年４月	賃貸住宅の滞納家賃保証事業（レントゴー事業）を開始
平成15年７月	大阪支店（レントゴー事業）開設
平成15年11月	名古屋支店（レントゴー事業）開設
平成16年５月	北九州支店（レントゴー事業）開設
平成16年８月	静岡支店（レントゴー事業）開設
平成16年10月	広島支店（レントゴー事業）開設
平成16年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
平成17年２月	リプラス・リート・マネジメント株式会社を設立（現・連結子会社）
平成17年２月	松山支店（レントゴー事業）開設
平成17年２月	岡山支店（レントゴー事業）開設
平成17年４月	リプラス・インベストメンツ株式会社を設立（現・連結子会社）
平成17年５月	本社を東京都千代田区霞が関三丁目２番５号霞が関ビルディングに移転
平成17年７月	リプラス・リート・マネジメント株式会社の第三者割当増資を引受け
平成17年10月	リプラス・レジデンシャル投資法人を設立
平成17年11月	リプラス・レジデンシャル・ウェアハウジングファンドの運用開始
平成17年12月	増資（資本金2,848,328千円）
平成17年12月	リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社を設立（現・連結子会社）
平成17年12月	増資（資本金3,265,361千円）
平成18年４月	沖縄支店（レントゴー事業）開設
平成18年４月	リプラス・インシュアランス株式会社(現・リプラス少額短期保険株式会社)を設立（現・連結子社）
平成18年６月	熊本支店（レントゴー事業）開設
平成18年６月	リプラス・レジデンシャル投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
平成18年８月	高松支店（レントゴー事業）開設
平成18年９月	リプラス・アセットマネジメント株式会社（現・リプラス・アドバイザーズ株式会社）を設立（現・連結子会社）
平成18年９月	本社を東京都港区虎ノ門四丁目１番28号 虎ノ門タワーズ オフィスに移転
平成18年11月	リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメントファンドの運用開始
平成19年１月	リプラス・リート・マネジメント株式会社の普通株式を追加取得
平成19年５月	リプラス・ホフ・コンフォート株式会社（現・リプラス・ホスピタリティ株式会社）を設立（現・連結子会社）
平成19年７月	RE-PLUS SINGAPORE ASSET MANAGEMENT PTE.LTD.を設立（現・連結子会社）
平成19年８月	リプラス・インベストメンツ株式会社大阪支店（アセットマネジメント事業）開設
平成19年10月	特別目定期会社（ＳＰＣ）を通じて北京国華置業有限公司の出資持分を取得
平成19年10月	京都支店（レントゴー事業）開設
平成19年12月	長野支店（レントゴー事業）開設

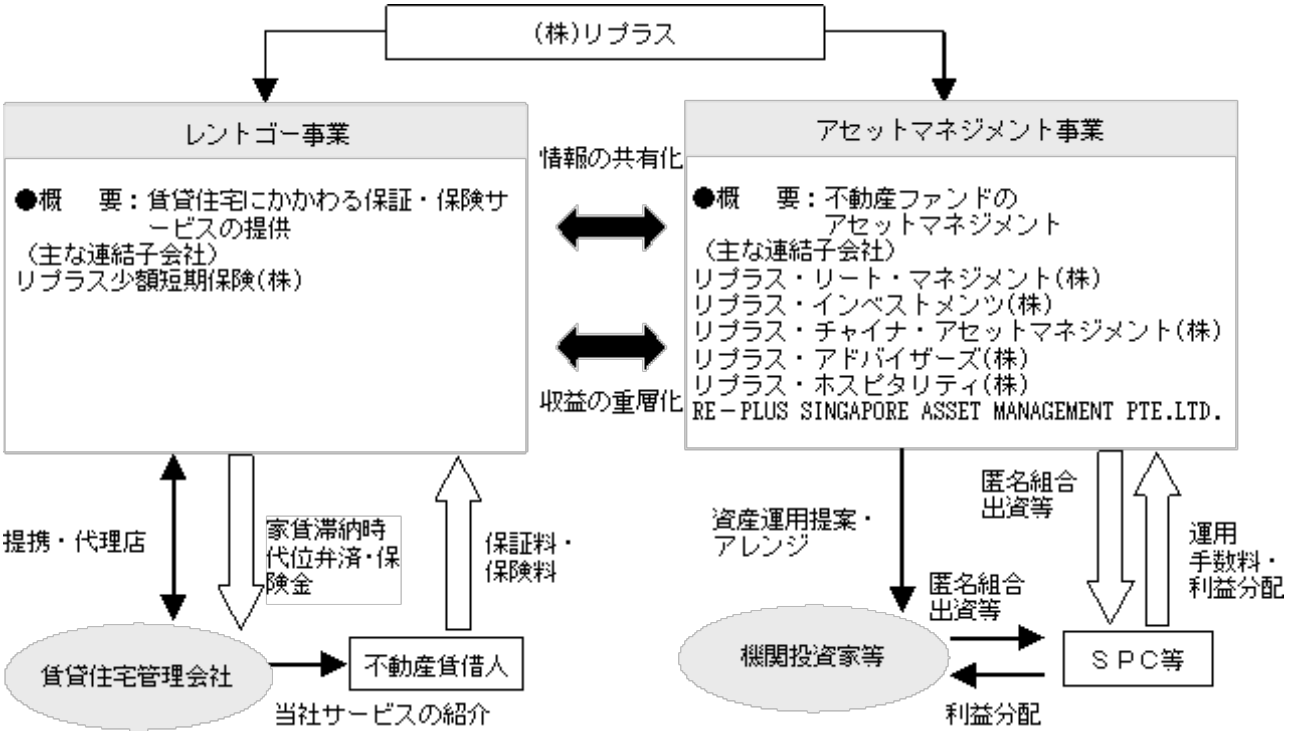
（注）１.賃貸保証事業は、平成19年10月25日をもってレントゴー事業へ名称変更しております。
２.平成20年１月 リプラス・リニューアルサービス株式会社を設立

３【事業の内容】

当社の企業集団は、当社及び主な連結子会社７社から構成されており、賃貸住宅にかかわる保証・保険サービスの提供事業（以下、「レントゴー事業」という。）と不動産ファンドのアセットマネジメント事業（以下、「アセットマネジメント事業」という。）を行っております。

不動産(real estate)に関わる各種の金融サービスを提供することで不動産を再生し(renew)、その価値を向上（plus）していくことを事業のミッションとしております。

なお、平成19年10月25日をもって、賃貸保証事業はレントゴー事業に名称変更しております。



（注）　平成19年３月29日付で、リプラス・アセットマネジメント㈱はリプラス・アドバイザーズ㈱に社名変更しております。

レントゴー事業は、小口の現金を「日銭」として受け取るストック型の事業であり、安定的な収益基盤となっております。アセットマネジメント事業は大掛かりなディールを実行支援していくことに対する報酬を受け取る事業であり、収益拡大を加速させる役割を担っております。このように収益タイプの異なる二つの事業を運営することにより、より安定した収益構造を実現するべく努力しております。また、双方ともに賃貸住宅に関わる領域を主たる対象としておりますので、市場情報・構造に対する理解の高まりに関する補完関係が存在します。

事業内容は、次のとおりです。

（１）レントゴー事業（賃貸住宅にかかわる保証・保険サービスの提供事業）

レントゴー事業では、不動産賃貸借契約に関わる滞納家賃保証システムの提供、賃貸住宅管理会社の家賃回収業務などの業務受託、退去時の自然減耗に対する修繕サービスである原状回復業務サービス及び賃貸住宅入居中のリスクをヘッジする家財保険を取り扱う事業を行っており、その商品設計、サービス内容の拡充を通じて、最終的には家賃の回収インフラたる位置付けを目指しております。

日本においては、賃貸住宅を借りる際に賃借人側に連帯保証人が求められてきました。この人的保証は慣例として続いてきたものです。そして、この連帯保証人は仮に家賃を滞納した時に滞納家賃の支払いを賃借人に成り代って行う主体として存在しました。

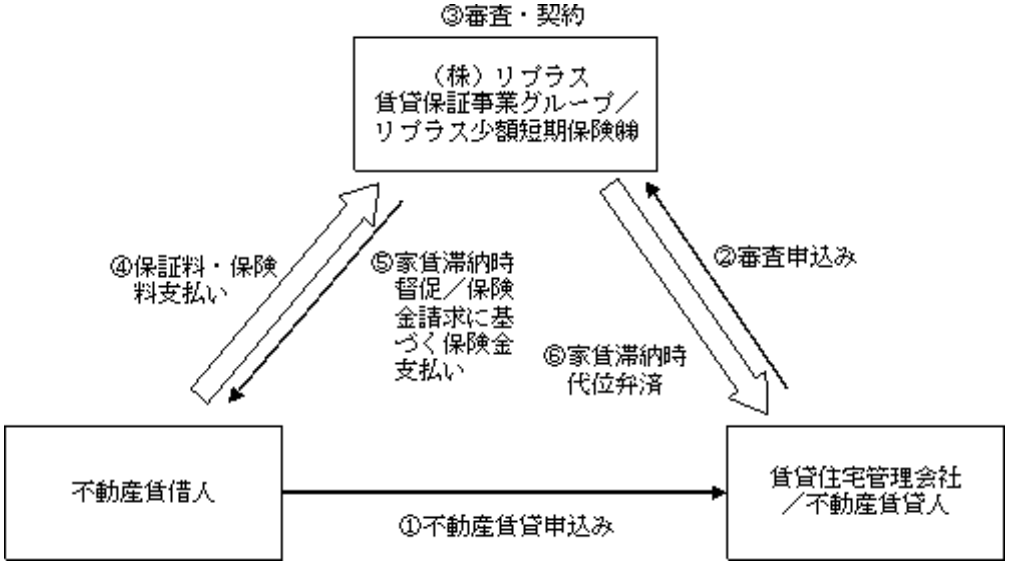
当社では、不動産賃借人の家賃債務に関する連帯保証を、個別に保証契約を締結することにより引受けます。仮に当該不動産賃借人に家賃の遅延・滞納が起きた場合には、当社が不動産賃貸人への家賃債務の代位弁済を行います。このことにより、賃貸人は当社が機関保証を付与した賃貸借契約については家賃の完全回収が可能となります。

類似の事例としては、個人による連帯保証を求めていた住宅ローンが、現在はその殆どが機関保証に移行している例があります。仮に住宅ローンの支払いの遅延・滞納が起きた場合には、機関保証を付与した保証会社より住宅ローンの貸元への代位弁済が行われます。住宅ローンの貸元としては、個人の連帯保証よりも機関保証の方が督促の手間もかからず、実行可能性も高いこと、また保証料を借主が負担することをあわせ考えると貸元として都合がよいため、住宅ローンの借主に対して貸付けの条件として機関保証への加入を促進したものであります。

当企業集団においても、賃貸住宅管理会社が当社の保証の加入を促進するよう集金代行サービス、原状回復業務サービス及び家財保険をはじめとする各種商品の提供を通じ賃貸住宅管理会社向けのサービスレベルの向上に努めております。

A．事業系統図

レントゴー事業の事業モデルは、以下のとおりであります。



① 賃貸住宅への入居希望者が、不動産賃貸人に不動産賃貸申込みをします。その段階で不動産賃貸人より賃貸管理委託を受けている賃貸住宅管理会社が、当企業集団の滞納家賃保証システム及び家財保険を入居希望者に紹介します。

賃貸住宅管理会社によっては、当社の滞納家賃保証システムへの加入を入居の条件としている事例もあります。

② 入居希望者の中で、当企業集団の滞納家賃保証システム及び家財保険への加入を希望する方を通じて当企業集団に審査申込みが行われます。

③ 当社において、入居希望者に対する保証引受けが可能か否かの審査を行います。引受けが可能な場合には承認の旨を住宅管理会社経由で当該入居希望者へ回答し、引受けが不可能だと判断された場合には、同様にその旨を回答します。

承認された入居希望者と当社の間で、保証委託契約を締結し、当社が賃貸借契約における家賃債務に関する連帯保証の地位（＊１）を引受けます。その際に、当社は保証引受けの対価として、契約締結時に初回保証委託料（＊２）を受領します。また、保証委託契約締結と同時に、当社と不動産賃貸人との間でも賃貸保証契約を締結します。この保証契約の中において、当社の保証の範囲、不動産賃貸人の義務及び当社の免責事項（＊３）などを定めます。

また、当社子会社であるリプラス少額短期保険株式会社が、家財保険を希望された入居者とは同時に家財保険契約を結びます。

④ 当社は、保証の対価として、契約時に初回保証委託料を受領します。更に、保証引受けの契約締結後１ヵ年が経過する毎に年間保証委託料（＊４）を不動産賃借人より受領します。

また、家財保険は毎月毎に補償内容に応じた保険料をリプラス少額短期保険株式会社が受領します。

⑤ 保証委託を行った不動産賃借人に家賃支払いの遅延・滞納が発生した場合には、その旨が家賃の入出金を管理している不動産賃貸人・賃貸住宅管理会社より当社に連絡され、もしくは、当社が家賃の入金管理を行っている場合は、それを知るとともに、当社は、事前求償権（＊５）に基づき不動産賃借人に対し家賃支払いを促します。

不動産賃借人が家賃支払いの正常化を実行した場合には、当社よりその旨を不動産賃貸人・賃貸住宅管理会社に伝えると同時に、回収した家賃を引渡します。

⑥ 不動産賃借人が家賃支払いの正常化を果たせなかった場合には、当社よりその旨を不動産賃貸人・賃貸住宅管理会社に伝えると同時に、当該家賃の代位弁済（＊６）を行います。

不動産賃借人が、家賃支払いの正常化に困難をきたしている場合には、当社は連帯保証人として不動産賃借人の相談にのります。そのうえで、正常化が難しいと双方が判断した場合には、家屋明け渡しなどを促す行為に移行することもあります。

不動産賃借人が、未払家賃を解消せずに退去した場合には、保証委託契約・保証契約において予め設定してある残存敷金に対する担保権（＊７）を行使します。また、当社による代位弁済超過額に関しては、不動産賃借人に対する合理的な督促行為を経た上で損失として計上します。

（＊１）連帯保証の地位

連帯保証の地位を引受けることにより３つの義務が当社に発生します。

イ．賃料債務

不動産賃借人が家賃を支払えなくなったとき、家賃を肩代わりする。

ロ．賃借物保管義務

不動産賃借人が保管義務を履行しない場合には、保証人自らが保管をなす義務があり、不動産賃借人の債務不履行による損害について賠償義務を負う。

ハ．目的物返還義務

不動産賃借人に一方的な過失があり、違法行為を働いたとき、家屋を速やかに明け渡さなければならない。

（＊２）初回保証委託料

月額家賃の一定割合（50%）を初回保証委託料として受領します。

（＊３）不動産賃貸人の義務及び当社の免責事項

不動産賃貸人の主たる義務は、不動産賃借人による家賃支払いの遅延・滞納に関する当社への報告及び当社で必要に応じて実行する集金督促業務への協力となります。保証契約書上に定められた不動産賃貸人の義務が果たされなかった場合には、当社の代位弁済義務は免責となります。

（＊４）年間保証委託料

保証委託契約が存在している期間に関して、契約締結後１年毎に、当社が不動産賃借人から受領します。なお、期間途中において不動産賃借人が転居した場合には、保証の根拠となる賃貸借契約は終了しておりますが、当社に受領済みの保証委託料を返還する義務はありません。

（＊５）事前求償権

契約に基づき、将来、債務を支払う義務を負っている場合に認められる権利です。当社は、不動産賃貸人・賃貸住宅管理会社より、不動産賃借人が家賃の支払いを遅延・滞納している旨の連絡を受けた場合には、この事前求償権をもとに、家賃支払いに関する督促を不動産賃借人に対して行います。

（＊６）代位弁済

連帯保証人として、主たる契約者に成り代って債務を支払うことを代位弁済と言います。当社は、不動産賃借人が家賃支払いの正常化に応じなかった場合には、不動産賃貸人に対して家賃債務を支払います。

（＊７）残存敷金に対する担保権

保証委託契約及び保証契約において、敷金に関して当社に対する譲渡担保権を設定いたします。これにより、代位弁済を行った後でも、敷金清算時には当社が残存敷金を受け取る権利が発生します。

B．事業拡大の背景

当企業集団の提供する賃貸住宅の滞納家賃保証システム及び家財保証は、被保証者である賃貸住宅入居者へのサービスのみならず、多数の物件を管理する賃貸住宅の管理会社に対するサービス提供の側面を持っております。実際には当企業集団が入居者に直接営業するのではなく賃貸住宅管理会社が入居者に対して当企業集団の保証及び保険を紹介することにより契約者の拡大が促進されております。

当社としては、保証引受件数を増大すべく、政令指定都市を中心に、一部地方中核都市もカバーする体制を整えております。当社が付与する機関保証は、賃貸住宅の市場一般に浸透していく可能性があると考えており、現在の支店網に加え、更に地方中核都市をカバーしていく支店網を築いていくとともに、今後も督促の効率化を図るための拠点としてサテライト・オフィスを設置していく方針であります。

また、事業拡大を促進する具体的な環境要因として、以下のような背景が考えられます。

ａ．敷金制度

賃貸住宅に入居する際には、敷金を不動産賃借人側が不動産賃貸人側に差し入れるという形態が慣習的に行われています。この敷金の一般的な役割として、

イ．原状回復費用の事前確保

ロ．家賃滞納時の保全

の２つが存在しますが、当社が提供する滞納家賃保証システムにより、家賃滞納時の保全の必要性がなくなり、不動産賃貸人としては従来と同じ水準の敷金を必要としなくなります。また、当企業集団では原状回復業務サービスの提供も行っており、敷金制度を置き換えるインフラとなるべく商品・サービスを強化しております。

したがって、当社の滞納家賃保証システムを利用することにより、賃貸住宅に入居を希望する人が準備しなければならない入居時の一時金（前家賃、礼金、敷金、仲介料、保険金など）を減額することにより、入居促進を図っている事例も見られます。また、これまでの家財保険は２年間の保険料を前払いするのが一般的でしたが、毎月払いにした当企業集団の家財保険を利用することにより、入居の一時金をさらに抑えることも可能となりました。

ｂ．業務アウトソーシング

不動産賃貸人及び賃貸住宅管理会社にとって不動産賃借人による当社との保証委託契約締結は当社が滞納家賃を立替・回収することから、滞納家賃の解消に繋がるのみならず、審査や入金管理、集金督促業務の実質的なアウトソーシングにも繋がります。

当社においては、こういった小口の契約を大量に扱う業務に関する各種のシステム構築・業務改善に注力しております。その結果、不動産賃貸人あるいは賃貸住宅管理会社が不動産賃借人に当社への保証委託契約の申込みを強く促し、家財保険と同様に、入居の際の条件とする事例が見られます。

同じ賃貸管理の業界といえども賃貸管理の手法・業務処理の思想・実際のプロセス自体は、各管理会社固有のものであり、様々な組み合わせが存在します。したがって当企業集団としては、商品枠組みを拡大することにより、各管理会社のニーズに柔軟に対応しております。

また、アウトソーシングをスムーズに引受け、保証引受件数を増大すべく、各社固有の業務プロセスとの擦り合せを行っていっております。

当社は、このように賃貸住宅管理会社へ審査、入金管理、集金代行、集金督促といった家賃回収に関わる一連の業務をインフラとして提供し、業務取組みの浸透を深めることで、入居者への滞納家賃保証システムの利用を促します。賃貸住宅管理会社は情報システムの変更や家賃回収に関わる一連の業務を当社にアウトソーシングすることで、業務の効率化が図れ、多くの賃貸住宅管理会社が存在する業界の中で、当企業集団は必要な部品となっていきます。また、これまで各賃貸住宅管理会社などが無認可共済を用いて行ってきた賃貸住宅市場の家財保険について、少額短期保険業者として受け皿となることで、賃貸住宅管理会社になくてはならない商品を提供してまいります。このように賃貸住宅管理会社が当企業集団との提携を深めていくことで、当企業集団の滞納家賃保証システム及び家財保険の対象市場を拡大していくとともに、賃貸住宅管理における家賃回収リスク及び火災、盗難等の入居者リスクをコントロールする社会的インフラになることを目指します。

ｃ．社会的側面

高齢者や身体障害者、母子家庭の方々が賃貸住宅への入居を申し込む際には、不動産賃貸人側よりの連帯保証人に対する要求水準が高くなることが多く、結果として賃貸借契約が成立しにくい状況が見受けられました。地方自治体を中心に、こういった状況を改善すべく、様々な入居支援策が立案・実行されています。

そういった中で、当社の滞納家賃に関する機関保証を、入居促進策の一部として採用する地方自治体が増えつつあります。平成19年12月末現在では、26の事業・制度などに当社の滞納家賃保証システムが採用されております。

（注）平成19年12月末現在、下記の事業・制度などに採用されております。

１．東京都大田区	高齢者世帯等入居支援事業
２．東京都豊島区	高齢者入居支援制度（家賃等債務保証）
３．東京都杉並区	高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業に係る家賃等債務保証制度
４．東京都練馬区	高齢者世帯等居住支援制度
５．東京都千代田区	高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業に係る家賃等債務保証制度
６．東京都新宿区	高齢者入居支援事業に係る家賃等債務保証制度
７．東京都渋谷区	高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業に係る家賃等債務保証制度
８．東京都文京区	高齢者等入居支援実施要綱に基づくすみかえサポート事業
９．東京都品川区	高齢者等住宅あっ旋事業に係る家賃等債務保証制度、品川区立区民住宅に係る使用料等債務保証制度、品川区営住宅に係る使用料等債務保証制度
10．東京都港区	高齢者等民間賃貸住宅あっせん事業に係る家賃等債務保証制度
11．東京都中野区	居住安定支援事業
12．東京都稲城市	障害者居住支援事業に係る家賃等債務保証制度、高齢者民間賃貸住宅入居支援事業に係る家賃等債務保証制度

13. 宮城県仙台市　民間賃貸住宅あんしん入居支援事業に係る家賃等債務保証制度
14. 埼玉県川口市　高齢者入居保証支援事業に係る家賃等債務保証制度
15. 埼玉県戸田市　高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業
16. 福岡県北九州市　障害者居住サポート等事業
17. 埼玉県蕨市　障高齢者、重度障害者及びひとり親世帯民間賃貸住宅入居保証料助成事業に係る家賃等債務保証制度害者居住サポート等事業
18. 東京都足立区　高齢者あんしん生活支援事業に係る家賃等債務保証制度
19. 東京都三鷹市　高齢者・障がい者入居支援・居住継続支援事業に係る家賃等債務保証制度
20. 千葉県船橋市　民間賃貸住宅入居支援事業
21. 東京都荒川区　高齢者民間賃貸住宅入居支援事業補助金交付要項に基づく高齢者民間賃貸住宅入居支援事業
22. 東京都江戸川区　熟年者賃貸住宅居住支援事業に係る家賃等債務保証制度
23. NPO法人 自立生活サポートセンター・もやい
24. NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター
25. NPO法人 在日外国人情報センター
26. 全国賃貸管理ビジネス協会

d．適切な保証料率

機関保証を引き受ける以上、未回収金の発生は避けることが出来ません。この未回収金を十分にカバーでき、当社にとって適切な利潤を確保出来る保証料率の設定が事業遂行上不可避です。その一方で、提示された保証料率が賃貸住宅への入居希望者にとって過剰な負担感を持たずにすむ、ということが規模の拡大には求められます。当社においては、過去の家賃遅延・滞納履歴及び審査履歴並びに賃貸住宅管理会社との討議をもとに、事業遂行上適切だと思われる保証料率の設定を行っております。

e．無許可共済の存在

これまで賃貸住宅市場で販売されてきた家財保険のほとんどは、保険と似た金融商品でありながら法的根拠がない無認可共済でした。保険業法の改正に伴い、これら無認可共済は平成20年４月までに少額短期保険業への登録が必要になりましたが、一部を除き多くが廃業する見通しです。当社の100%子会社であるリプラス少額短期保険株式会社は、この機を好機と捉え、レントゴー事業の営業ネットワークや業務プロセスを極力活用し、同事業の取引先である賃貸住宅管理会社を保険代理店として、家財保険を販売するために、2007年10月に少額短期保険業の登録を完了し、家財保険業に正式参入いたしました。

（２）アセットマネジメント事業（不動産ファンドのアセットマネジメント事業）

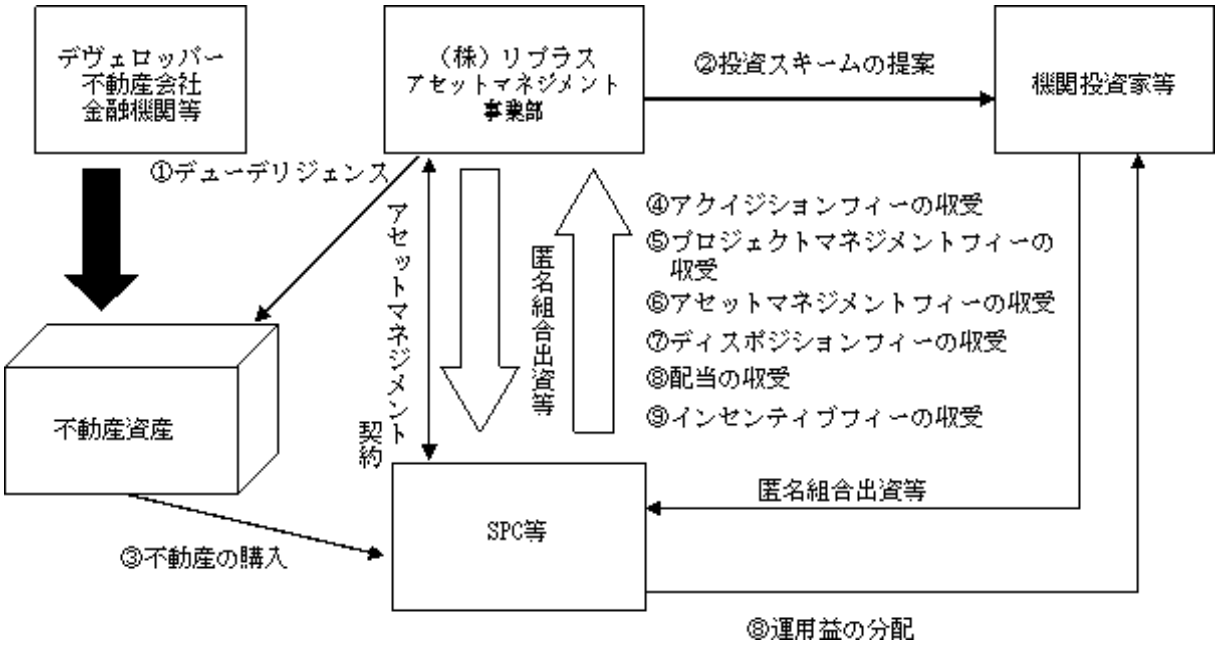
アセットマネジメント事業では、機関投資家を主たる顧客とし、不動産資産を通じての資金運用・投資収益の確保を支援する事業を行っております。自己資本をその主たる資金として不動産の売買を実行するのではなく、機関投資家等の資金運用を支援することにより運用手数料・成功報酬を受け取るビジネスモデルです（だだし、連結対象となるSPC（特別目的会社）は除きます）。

すなわち、不動産のブローカレッジ業務（＊１）、不動産や不動産担保付債権などへの投資戦略の立案・投資アドバイス、ノンリコースローンなどのファイナンスアレンジ、投資対象不動産の付加価値向上へ向けたプランニング、コンストラクションマネジメント（建築マネジメント）、投資案件の運営・管理によるアセットマネジメント業務など一連の投資プロセスに対する総合的で包括的な投資サービスの提供を行っております。

投資家の資金を不動産に投資し、運用支援する事業を行う不動産金融事業のプレイヤーとしての当企業集団の特徴は、１）安定的かつ継続的な収益の拡大を目指しており、賃貸住宅を主たる対象とし、投資物件の転売によるキャピタル・ゲインよりも中期的な安定配当をもたらす家賃収入に着目するという投資スタンスを取っていること、２）収益物件のみならず不動産の再生・付加価値向上を投資収益確保の手法に組み込んでいることにより、崩れにくい収益基盤を確保しやすいこと、３）海外の不動産をアセットに組入れることにより、アップサイドの収益を狙っていること、の３点であります。これらを基に、当企業集団は、A：賃貸住宅ポートフォリオ、B：東アジアポートフォリオ、の２つのポートフォリオを構築しております。

A．事業系統図

アセットマネジメント事業の主な事業モデルは、以下のとおりであります。



① 当企業集団は、事前に開示した当企業集団の投資基準をもとに提携デヴェロッパーが建てた不動産、もしくは不動産会社及び金融機関などが保有する不動産を調査するデューデリジェンス（＊２）を実行します。

② 当企業集団は債権関係の把握、立地分析、建物の構造把握などを通じて、投資家の求める収益性を獲得していくと想定される投資スキームを構築し、機関投資家などに提案します。

③ 機関投資家などは、SPC（＊３）などを通じて対象不動産資産を取得します。この際に、当企業集団はノンリコースローン（＊４）などのファイナンスアレンジ業務も実行します。

④ 当企業集団は、アセットマネジメント契約に基づいて、投資案件の発掘・買付の対価としてアクイジションフィー（＊５）を受け取ります。

⑤ 当企業集団は、再生・開発型の投資の場合は、対象不動産資産の再生へ向けて、各種のプランニング、ゼネコンなどの業者への発注業務、コンストラクションマネジメント、マーケティングやリーシング（賃貸斡旋）指示業務を実行し、アセットマネジメント契約に基づいて、対象不動産資産の再生を行う業務の対価として、コンストラクションマネジメントフィー（＊６）を受け取ります。

⑥ 対象不動産資産の取得後、当企業集団は対象不動産資産の管理・顧客投資家への運用実績の報告業務を行い、アセットマネジメント契約に基づいて、管理・報告業務の対価としてアセットマネジメントフィー（＊７）を受け取ります。

⑦ 一定期間の運用後、当企業集団は対象不動産資産の売却業務を行います。当企業集団は、アセットマネジメント契約に基づいて、売却業務の対価として、ディスポジションフィー(＊８）を受け取ります。

⑧ SPCは、機関投資家などに対し、投資期間中の運用益の分配を行います。

⑨ 当企業集団は、アセットマネジメント契約に基づいて、運用実績に基づいてインセンティブフィー（＊９）を受け取ります。

（＊１）不動産のブローカレッジ業務
不動産の仲介業務のこと。

（＊２）デューデリジェンス
資産の適正評価手続き。不動産や債権、プロジェクトや企業が持つ収益性やリスクなどを複数の観点から詳細、公平に調査してその価値を算定する業務。

（＊３）SPC
特定目的会社のこと。不動産資産の所有のみを目的とする法人。当社顧客は、出資、匿名組合契約など様々な形態を通じて、SPCに対し資金を供給し、SPCが対象不動産資産に関する権利を取得する。

（＊４）ノンリコースローン
責任財産限定型融資のこと。通常の融資は企業自体に貸し付けるため、担保を処分して残存額に満たない場合でも、債務は依然残り、引続き返済が求められる。ノンリコースローンは特定の事業または担保を対象に融資し、返済は担保の範囲内に限定される。

（＊５）アクイジションフィー
投資案件の発掘・買付業務に関する手数料のこと。初期段階の収益源。

（＊６）コンストラクションマネジメントフィー
不動産再生能力に基づく対価。対象不動産資産の再生期間にわたり受け取る報酬。

（＊７）アセットマネジメントフィー
対象不動産資産の運用期間中の管理・報告業務に対して支払われる手数料のこと。一般的なアセットマネジメント業務に対して受け取る手数料。

（＊８）ディスポジションフィー
対象不動産の転売業務に対して受け取る手数料のこと。
（＊９）インセンティブフィー
一定の投資利回りを超える投資利益を実現できた場合に、受け取る報酬のこと。その金額は実現された投資利益に応じて決定される。そのため、顧客投資家により高い投資収益をもたらすことにより、当社もより大きな収益を獲得することができる。

Ｂ．賃貸住宅ポートフォリオ

賃貸住宅ポートフォリオでは、日本国内の賃貸住宅を投資対象とし、賃貸住宅から得られる賃料により、安定的な配当を持続的に提供し、ミドルリターンで安定した運用を行っております。当該ポートフォリオの特徴は、セグメント別投資、全国分散投資、物件取得手法にあり、３つの異なるフェーズで運用しております。

a．セグメント別投資

賃貸住宅を、住む人のニーズに応じ、「都心コンパクト」、「駅近ワンルーム」、「郊外ファミリー」の３つのタイプに分類して投資を行います。

b．全国分散投資

日本における賃貸住宅の分布状況に合わせ、一層の安定化を目指して、投資対象地域が東京都心部へ集中する度合いを引き下げ、東京都心部のみならず全国地方中核都市に亘って全国分散投資のアレンジを行っております。

c．物件取得手法

セグメント毎に物件の取得手法を変えることで、安定的な物件取得を行うとともに、安定した配当を行えることを目指しております。

ア．再生・開発型投資

東京都心部は、一般的に物件取得が難しくなってきておりますが、当企業集団は不動産の再生・開発による付加価値向上を投資収益確保の手法とする再生・開発型投資を行うことで配当の確保と物件取得を行います。当企業集団は、割安に仕入れた都心部低稼働オフィスビルなどの問題物件を独自の企画・設計監理手法により、高稼働賃貸住宅へと再生するサービスを提供しております。

イ．地方デヴェロッパーとの提携

東京都心部を除く地域においては、レントゴー事業で培った各地域におけるデヴェロッパーとのリレーションを活かし、あらかじめ当企業集団の投資基準を開示することで、各地域のデヴェロッパーに当企業集団の投資基準に見合った土地の取得、物件の建設を依頼し、完成した物件を取得するという手法を用います。この手法により、物件取得がスムーズに行くだけでなく、コストを抑えることもでき、安定したポートフォリオを構築することができます。

d．３つの異なる運用フェーズ

ア．コンストラクションマネジメントファンド（再生・開発型）

再生・開発中の物件を投資対象とし、REIT（不動産投資信託）の投資適格物件となるまでの間の「建築のリスク」を負うファンドであります。更に当企業集団では、競争上の核となる物件仕入れから空間プランニングまですべてをアウトソーシングすることなく、当企業集団内で実行しております。主にアクイジションフィー、コンストラクションマネジメントフィー、ディスポジションフィーを受け取ります。

イ．ウェアハウジングファンド

物件を機動的に獲得し、REITの投資適格物件へと生まれ変わらせるため、修繕や客付けを行う、いわゆる倉庫のような役割を担うファンドであります。主にアクイジションフィー、アセットマネジメントフィー、ディスポジションフィーを受け取ります。

ウ．REIT（不動産投資信託）

当企業集団のこれまでの実績を更に拡大させていく事業としてのREITというフェーズでの運用を行っております。主にアクイジションフィー、アセットマネジメントフィーを受け取ります。当社の連結子会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社を資産運用会社とするリプラス・レジデンシャル投資法人の投資証券は、平成18年６月に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しております。

Ｃ．東アジアポートフォリオ

当企業集団では東アジア地域における成長力に注目し、当地域への投資ポートフォリオを構築しております。高成長を続ける東アジア地域においては、景気に連動するアセットである大規模な商業施設、オフィスビルなどから成る複合施設やサービスアパートメントに投資することにより、アップサイドの収益実現を目指しております。

a．スペシャル・シチュエーション

日本国内において、従来の賃貸住宅の進展した形として、シェアオフィス、サービスアパートメント（中長期滞在型賃貸住宅）、店舗などから成る複合施設の開発型案件が進行しております。従来の安定した配当を担うポートフォリオの上で、景気連動型のアセットクラスを取り込むことで、配当の上振れを担い、また、東京都心部における小規模良質な住宅に付け加え、物件取得基準が更に独特なものとなる新規アセットクラスを取り込

むことで、外部成長のスピードに加速をつけることを目的としております。また、不動産再生を実行していくために、各種商業施設を運営する企業との提携を積極的に行い、サービスオフィスなど不動産再生パターンの拡充を図っております。

b. 海外不動産資産を投資対象とした資金運用支援

海外においては大規模な商業施設、オフィスビルなどから成る複合施設やサービスアパートメントを投資対象としております。

中国国内不動産を投資対象とした資金運用支援事業を行う当社連結子会社であるリプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社は、既に平成18年４月に約500億円となる第１号ファンドを組成し、当該ファンドに組み込まれた中国北京経済中心地域であるチャイナセントラルプラレイスのオフィスビル２棟は、平成19年２月に竣工し、リーシングはほぼ完了しております。また、平成19年10月に、中国における不動産投資の更なる進展を目的として、不動産開発を営む北京国華置業有限公司の持分28.5%を特別目的会社（SPC）を通じて取得し、新たなるパイプラインを獲得いたしました。平成19年６月には当社が管理する特別目的会社(SPC)を通じて、韓国ソウル市中心部の汝矣島（ヨイド）の住宅・サービスアパートメントを中心とした複合開発施設への投資を実行し、同年７月には、これら東アジア地域における投資戦略の拠点となるRE-PLUS SINGAPORE ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.を設立致しました。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金(千円)	主要な事業の内容(注)1	議決権の所有割合(%)(注)2	関係内容			
					役員の兼任等		資金援助	主な営業上の取引
					当社役員(名)	当社従業員(名)		
(連結子会社) リプラス・リート・マネジメント株式会社	東京都港区	300,000	アセットマネジメント事業	90.0	1	3	―	当社がアセットマネジメント事業の戦略を担う他、各種役務及び使役などを提供
リプラス・インベストメンツ株式会社 (注)6	東京都港区	10,000	アセットマネジメント事業	100.0	2	1	当社が資金を貸付け	当社がアセットマネジメント事業の戦略を担う他、各種役務及び使役などを提供
リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	100,000	アセットマネジメント事業	100.0 (注)3	3	―	―	当社がアセットマネジメント事業の戦略を担う他、各種役務及び使役などを提供
リプラス・アドバイザーズ株式会社 (注)5	東京都港区	100,000 (注)4	アセットマネジメント事業	100.0	4	―	―	当社がアセットマネジメント事業の戦略を担う他、各種役務及び使役などを提供
リプラス・レジデンシャル・ウエアハウス匿名組合	東京都港区	―	アセットマネジメント事業	10.9	―	―	当社が匿名組合出資	リプラス・アドバイザーズ株式会社がファンドマネジメント業務を受託
その他 27社	―	―	―	―	―	―	―	―
(持分法適用関連会社) リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント匿名組合	東京都港区	―	アセットマネジメント事業	12.7	―	―	当社が匿名組合出資	リプラス・アドバイザーズ株式会社がファンドマネジメント業務を受託
その他 26社	―	―	―	―	―	―	―	―

(注) 1．「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。
2．リプラス・レジデンシャル・ウエアハウス匿名組合及びリプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント匿名組合の「議決権の所得割合」は、匿名組合への出資割合であります。
3．平成19年９月11日に同社株主よりその保有株式全ての取得を行い、その結果、当社の出資比率は100.0%になりました。
4．平成19年10月26日に増資を行い、その結果資本金が100,000千円になりました。
5．平成19年３月29日にリプラス・アセットマネジメント株式会社から商号変更いたしました。
6．リプラス・インベストメンツ株式会社は債務超過会社であり、債務超過額は290,723千円であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成19年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
レントゴー事業	628	(98)
アセットマネジメント事業	213	(28)
全社（共通）	115	(16)
合計	956	(142)

（注）１．従業員数は就業人員（当企業集団内から当企業集団外への出向者を除き、当企業集団外から当企業集団内への出向者を含むほか、契約社員及び嘱託を含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員及びアルバイトを含んでおります。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
２．全社（共通）として記載されている従業員は、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。
３．従業員数が当連結会計年度中において、393人増加しましたのは、主に業容拡大に伴う中途採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成19年12月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
731 (122)	34.4	1.4	6,354

（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ほか、契約社員及び嘱託を含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員及びアルバイトを含んでおります。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
２．平均年間給与は、昇給及び基準外賃金を含んでおります。
３．従業員数が当期中において、237人増加しましたのは、主に業容拡大に伴う中途採用によるものであります。

(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わが国経済は、企業業績の堅調な伸びとともに設備投資増加などにより景気改善が期待される一方で、米国でのサブプライムローン問題（信用力の低い個人向け住宅融資）に端を発した世界的な金融市場の混乱や原油高騰が続く中、国内での消費財の値上げや雇用所得の伸び悩みなどによる個人消費の落ち込みが続き、いまだ景気低迷感のぬぐえない状況となっております。

当企業集団の属する不動産業界におきましてもサブプライム問題の影響により資金調達に課題が生まれる兆しが出てくるなど不動産市況の先行きに警戒感が高まりつつある一方で、不動産の流動性や透明性が高まったことなどにより国内外からの投資資金をひきつけております。

また、順調な伸びを示す企業収益を背景に都心部を中心に賃貸オフィスへの需要は高水準なレベルを維持しながらも、その一方では一般住宅投資が大幅な落ち込み傾向にあり、かつ競合他社の参入増加などによる競争環境の激化などの不安定要素がみられます。

このような事業環境の中、当企業集団が営む不動産資産に関わる各種の金融サービスを提供する事業、具体的には、賃貸住宅に関わる保証・保険サービスの提供事業である「レントゴー事業」及び不動産ファンドのアセットマネジメント事業である「アセットマネジメント事業」において、事業機会は順調に拡大し、収益の拡大と利益の確保に努めてまいりました。

レントゴー事業は、規模が拡大するほど収益率が向上する収益逓増の法則が働くビジネスモデルであり、家賃回収インフラとなることを目標としております。一方、アセットマネジメント事業は、専門性を持つチーム、差別化された投資戦略が規模拡大と収益性をもたらすビジネスモデルであり、資金運用の信頼機関としてのリーディングポジションを確立することを目標としております。双方ともに賃貸住宅に関わる領域を主たる対象としており、市場情報・構造に対する理解の高まりに関する補完関係が存在し、両事業間でシナジー効果が発揮されております。

なお、レントゴー事業は、平成19年10月25日をもって、賃貸保証事業からレントゴー事業へ名称変更しております。

（レントゴー事業）

平成15年４月より開始したレントゴー事業では、不動産賃貸借契約に関わる滞納家賃保証システムの提供及び賃貸住宅管理会社の家賃回収業務などの業務受託を行っており、賃貸住宅管理の業界におけるデコンストラクション（特定の業務に特化した業者が登場することによる業界バリューチェーンの再構成）の流れの上に位置づけられる事業であります。

当社の提供する賃貸住宅の滞納家賃保証システムは、被保証者である賃貸住宅入居者へのサービスのみならず、多数の物件を管理する賃貸住宅の管理会社に対するサービス提供の側面を持っております。実際には当社が入居者に直接営業するのではなく賃貸住宅管理会社が入居者に対して当社の保証を紹介することにより契約者の拡大が促進されております。

また、賃貸住宅入居中のリスクをヘッジする家財保険を取り扱う事業及び契約者の退去時の自然減耗に対する修繕サービスである原状回復業務サービスを加えることにより、最終的には家賃の回収インフラたる位置付けを目指しております。

当連結会計年度における具体的な取り組みは以下のとおりであります。

１）大手賃貸住宅管理会社との提携

滞納家賃保証システムを提供する上で、継続的な保証申込が行われる顧客基盤が必要となります。賃貸住宅の流通において、保証引受件数の増大、優良顧客の獲得、将来の更なる成長性の確保を目指すべく、大手賃貸住宅管理会社に加え、一定以上の管理戸数を有する賃貸住宅管理会社を中心に入居希望者に対するブランド力を持つ様々な企業との提携を推進しました。また、その結果、収納代行型契約が増加しております。

２）提携先管理会社における利用率向上

事業への参入障壁を築く上で、大手賃貸住宅管理会社における当社サービスの利用度合いを高めることは有効であります。したがって、新規の開拓営業よりも、利用が開始された次のステージである大手賃貸住宅管理会社内での利用率の向上を目指しており、平成19年５月には営業部門を首都圏第一営業部、首都圏第二営業部、支店営業部の三部体制といたしました。また、営業推進室、事業推進室、商品開発室を新設し、ハウスメーカー系やエリア№１をはじめとする大手賃貸住宅管理会社の攻略に、より一層特化した体制を整えております。こうした体制の下、個社ごとの状況を勘案した個別の提案活動を行うことにより、大手賃貸住宅管理会社における導入地域が拡大しております。

３）業務処理能力の抜本的な拡充と組織体制の変更

レントゴー事業における今後の急速な業務量拡大、商品スキームの高度化に対応するため、平成17年12月より全面再構築した業務システムの運用の安定化に努めると同時に、社内業務フローの強化に乗り出しております。併せて組織改編を実施し、平成19年５月に管理本部の計数管理を行う業務推進課を新設。同年６月には営業本部営業事務センターと管理本部業務センターを統合して管理本部事務集中センターを新設、営業と管理に分離していた事務部門を統一・連携させたほか、商品別プロジェクトチームを設けて、業務の効率化を図っております。

４）カバーエリアの拡大と業務効率化

当連結会計年度におきましては、本社及び支店などの14営業拠点に加え、京都府及び長野県に営業拠点を開設し、合計16拠点とし、督促の拠点としてのサテライトオフィスについては、岐阜県、千葉県をはじめとした７拠点を開設し、合計16拠点として、ほぼ全国をカバーする支店・サテライトオフィス網を確立いたしました。更には初期対応を行うコールセンターを活用することで、督促業務の効率化を図っております。

５）少額短期保険業への進出を開始

平成19年10月25日に家財保険専門の少額短期保険業者として、関東財務局の登録を受け、当社の100%子会社であるリプラス少額短期保険株式会社（平成19年10月25日付でリプラス・インシュアランス株式会社から商号変更）を通じて、少額短期保険事業へ参入をいたしました。当社は、賃貸住宅の入居者が抱える様々なリスクをコントロールするインフラとしての社会的役割を担っているとの認識のもとで、レントゴー事業の営業ネットワークや業務プロセスを極力活用し、レントゴー事業の取引先である賃貸住宅管理会社などを保険代理店として、家財保険を販売いたします。家財保険事業においては、効果的なマーケティング活動及びコスト効率化を図ることで、賃貸保証と家財保険の両面での事業拡大を目指します。

以上より、大手賃貸住宅管理会社との提携及び導入地域の拡大が進み、囲い込み対象となる住宅の総数は増え、結果として、新規獲得件数は堅調に推移しております。

（アセットマネジメント事業）

アセットマネジメント事業は、不動産ファンドのアセットマネジメント、すなわち、自己資本をその主たる資金として不動産の売買を実行するのではなく、投資家の資金運用を支援することにより運用手数料・成功報酬などを受取る事業であります（ただし、連結対象となるSPC（特別目的会社）は除きます）。したがって、リプラスという成長途上の企業のバランスシートに制約を与えず、規模拡大を図ることができます。

不動産金融事業のプレイヤーとしての当企業集団の特徴は、１）安定的かつ継続的な収益の拡大を目指しており、賃貸住宅を主たる対象とし、投資物件の転売によるキャピタル・ゲインよりも中期的な安定配当をもたらす家賃収入に着目するという投資スタンスを取っていること、２）収益物件のみならず不動産の再生・付加価値向上を投資収益確保の手法に組み込んでいることにより、崩れにくい収益基盤を確保しやすいこと、の２つがあります。また、併せて、海外の不動産をアセットに組み入れることにより、アップサイドの収益を狙っております。

当連結会計年度における具体的な取り組みは以下のとおりであります。

１）賃貸住宅のポートフォリオ構築

従来の他社に見られる収益物件の組込み分野においては、優良物件の取得競争が激しくなっておりますが、レントゴー事業における提携先をはじめ、新たな物件取得ルートを確保できたこと及び再生・開発型の投資においては、必要とされる物件の事前デューデリジェンス・建築確認申請ノウハウなどにおいて、特殊な知見を当企業集団が保有しているため、他社と競合しない物件獲得が実行できております。具体的には投資対象資産を賃貸住宅に特化し、更にそれをユーザーニーズから主に３つの市場、すなわち「都心コンパクト」、「駅近ワンルーム」、「郊外ファミリー」に分類した分散投資を行うとともに、レントゴー事業におけるリレーションを活かして全国分散投資を行い、資産の分散と地域分散というポートフォリオの構築が進んでおります。

２）持ち続ける資産

当企業集団のAUM（管理下資産）に入った資産のうち、今までに転売を実行した資産は、数パーセントに留まっております。また、複数の国内年金基金をはじめとする中長期保有を通じて家賃収入に基づく配当確保を目的とする機関投資家を獲得しております。

３）事業枠組み構築の進展

REIT（不動産投資信託）の外部成長を図る事業の枠組みが確立されました。

Ａ：REIT（不動産投資信託）事業の進展

当企業集団は、継続的に拡大し続ける事業を志向しております。したがって、REITという器を事業枠組みの中に保有し、AUMの途切れない増大を行う形へ移行しております。当社の連結子会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社がその資産運用を受託するリプラス・レジデンシャル投資法人は、平成19年４月に新投資口発行を国内募集及び欧州を中心とする海外市場における海外募集で行い、約195億円の資金調達を行いました。また、平成19年11月13日に第２回無担保投資法人債40億円の発行を決定し、40億円の資金調達を実施し、新たな物件の組込みを実施いたしました。平成19年12月末における運用資産規模は129物件、約1,152億円となっております。

Ｂ：ウェアハウジングファンド及びコンストラクションマネジメントファンドの運用進展

REITに物件を効率的に組み込んでいくためには、その前段階として機動的に物件を取得し、「賃貸に係るリスク」と「開発に係るリスク」を担うファンドが必要となります。大規模修繕や稼働率改善などの必要な調整を施した上で、送り出すウェアハウジング＝倉庫のような役割をした器であるリプラス・レジデンシャル・ウェアハウジングファンドと、当社の特徴のひとつである再生・開発型投資の効率化と促進を図るため、遊休不動産、ディストレス不動産、土地を対象とした全国の不動産を取得し、再生、大規模改修や新築工事を行い、REIT側の投資基準に合う投資対象物件とするまでの間の保有を目的としたリプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメントファンドがそれらの役割を担っております。

Ｃ：スペシャル・シチュエーションの進行

従来の賃貸住宅の進展した形として、シェアオフィス、サービスアパートメント（中長期滞在型賃貸住宅）、店舗などから成る複合施設の開発型案件が進行しております。従来の安定した配当を担うポートフォリオに景気連動型のアセットクラスを取り込むことで、配当の上振れを狙い、また、東京都心部における小規模良質な住宅に付け加え、物件取得基準が更に独特なものとなる新規アセットクラスを取り込むことで、外部成長のスピードに加速をつけることを目的としております。

Ｄ：東アジア地域を中心とした海外投資戦略の枠組みの進展

当企業集団では東アジア地域における成長力に着目し、当地域への投資ポートフォリオを構築しております。高成長を続ける東アジア地域においては、景気に連動するアセットである大規模な商業施設、オフィスビルなどから成る複合施設やサービスアパートメントに投資することにより、アップサイドの収益実現を目指しております。中国国内不動産を投資対象とした資金運用支援事業を行う当社連結子会社であるリプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社は、既に平成18年４月に約500億円となる第１号ファンドを組成し、当該ファンドに組み込まれた中国北京経済中心地域であるチャイナセントラルプレイスのオフィスビル２棟は、平成19年２月に竣工し、リーシングは順調に推移しております。また、平成19年10月に、中国における不動産投資の更なる進展を目的として、不動産開発を営む北京国華置業有限公司の持分28.5%をSPCを通じて取得し、新たなるパイプラインを獲得いたしました。平成19年６月には当企業集団が運用するSPCを通じて、韓国ソウル市中心部の汝矣島（ヨイド）の住宅・サービスアパートメントを中心とした複合開発施設への投資を実行し、同年７月には、これら東アジア地域における投資戦略の拠点となるRE-PLUS SINGAPORE ASSET MANAGEMENTPTE.LTD.を設立いたしました。

４）物件を継続的に取得するパートナーシップネットワークの構築

REIT適格物件を継続的に取得していくために、全国規模での様々な地場デヴェロッパーとの提携を推進してきました。各社に当社側の物件取得基準を開示した上で、当社向けの物件を建築してもらうことにより、物件の確保を進めるものです。また、上場している不動産企業との業務提携も積極的に進め、当社の運用する不動産ファンドへ組み入れる物件の建築工事を年間一定額発注したり、REITの投資基準に適合する不動産については、優先的な情報提供及び交渉権が付与されるといった提携関係も構築いたしました。

以上より、当連結会計年度末において、AUM約1,850億円を新規で獲得し、総額で約3,800億円に達しました。また、物件取得時のセットアップフィーが新規に獲得されたことに加え、ストック型のアセットマネジメントフィーの基盤も拡大いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は35,128,971千円（前年同期比205.9%増）、経常利益は3,048,874千円（同18.1%増）、当期純利益は1,183,959千円（同7.3%増）となりました。なお、匿名組合出資持分の売却に伴い特別損失にその他の関係会社有価証券売却損を425,760千円計上しております。

当連結会計年度の部門別の売上高及び構成比は、以下のとおりとなっております。

事業の種類別セグメントの名称	売上高（千円）	構成比（%）
レントゴー事業	7,327,895	20.9
アセットマネジメント事業	27,801,076	79.1
合計	35,128,971	100.0

なお、上記金額には消費税等は含まれておりません。

（2）キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により3,029,041千円の資金を獲得し、投資活動により34,646,541千円の資金を使用し、財務活動により8,658,414千円の資金を獲得し、また、連結の範囲の見直しを行った結果、前連結会計年度末比8,797,353千円減少し、24,202,649千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローは次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により獲得した資金は3,029,041千円（前年同期1,011,574千円使用）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益が2,324,678千円計上され、たな卸資産が5,017,036千円減少したものの、立替金の増加額が2,481,216千円、法人税等の支払額が2,090,429千円計上され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）

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は34,646,541千円（前年同期8,725,520千円使用）となりました。これは主として、連結除外子会社有価証券の売却に伴う支出28,757,280千円、その他の関係会社有価証券の取得による支出が10,309,364千円あった一方で、有形固定資産の売却による収入が2,790,000千円、短期貸付金の減少額が1,989,978千円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）

当連結会計年度において財務活動により獲得した資金は8,658,414千円（前年同期40,062,534千円獲得）となりました。これは主として、長期借入れによる収入が12,130,000千円、匿名組合出資預りによる収入が7,630,395千円、コマーシャルペーパー発行による収入が5,500,000千円あったものの、コマーシャルペーパー返済による支出が8,000,000千円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

当企業集団は、レントゴー事業及びアセットマネジメント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おりません。

（2）受注状況

当企業集団は、受注生産を行っておりませんので、受注状況の記載はしておりません。

（3）販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）	
	販売高（千円）	前年同期比（%）
レントゴー事業	7,327,895	151.9
アセットマネジメント事業	27,801,076	417.5
合計	35,128,971	305.9

（注）１．上記金額には消費税等は含まれておりません。

２．当連結会計年度の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、次のとおりであります。なお、前連結会計年度において、販売実績が総販売実績の100分の10以上を上回る販売先がないため、記載を省略しております。

相手先	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）	
	金額（千円）	割合（%）
全国住宅運用２号特定目的会社	11,058,705	31.5
リプラス・レジデンシャル投資法人	9,826,112	28.0

（注） 上記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】

当企業集団におきましては、現在のところ各事業の業績は比較的順調に推移しております。しかし、まだその目標とするところに対しては、事業のステージとして始まったばかりの段階であるため、事業枠組みの整備、商品開発の進展を通じて、全体構想を明確にすること、そして加速している成長を支える組織能力の拡充・強化を行うことが求められていると考えております。

１．事業枠組みの整備、商品開発の進展

（レントゴー事業）

１）賃貸住宅管理会社との業務連携のレベルの向上

賃貸住宅管理会社との家賃に関する各種の業務プロセスのマッチングレベルの向上が進行中です。更にレベルを向上させ、家賃回収に関わる業界全体の非効率除去に専念することにより、家賃回収インフラとしての各賃貸住宅管理会社固有のプロセスとの親和性向上を目指しております。全国展開をしている大手賃貸住宅管理会社をＧ１、上位250社の中堅賃貸住宅管理会社及び各地域での大手賃貸住宅管理会社をＧ２、中堅・中小の賃貸住宅管理会社をＧ３とターゲットグループ毎に分類し、戦略・体制の再構築を図ることにより、更なる浸透率の向上を目指してまいります。

２）原状回復業務サービスの取り込み

敷金制度を完全に撤廃するには、滞納家賃保証システムと原状回復業務サービスを取り込むことが不可欠だと考えております。そのために、原状回復業務サービスを実施するにあたり同業務を専門的に行うことを目的としたリプラス・リニューアルサービス株式会社を平成20年１月15日に設立いたしました。

３）エリア浸透

これまで政令指定都市を中心に戦略的に有益と認められる地域、あるいは当社の滞納家賃保証システムがその地域の賃貸契約の商習慣上、有益と認められる地域、大手賃貸住宅管理会社との事業提携を進めるために前提となる地域に出店してまいりました。今後は、残る幾つかのエリアに出店すると同時に、既に出店したカバーエリアにおいて、サービス向上のためのサテライトオフィスを充実させることで、それらの地域において滞納家賃保証システムの更なる浸透を図ってまいります。

４）ファイナンス枠組みの向上

保証件数が増えるにつれ、資金の流れ、家賃遅延のパターン化に関する情報の蓄積レベルも上がり始めています。この全体を支える資金効率化と安定性の確保を行う財務マネジメント力、ストラクチャー構築能力を磨き、枠組み全体の完成度を高めております。レントゴー事業においては、年間保証委託料将来債権の証券化による資金調達の枠組みを設置し、資金調達を実施いたしました。

（アセットマネジメント事業）

１）REIT事業の外部成長を支えきる仕組みの構築

REIT事業にとっての競争力は、第一にその外部成長を行う力に、存在すると考えております。したがって、その外部成長を支えるための仕組み作りを強化する必要があると考えております。

Ａ：物件を継続的に取得するパートナーシップネットワークの構築

REIT適格物件を継続的に取得していくために、全国規模での様々な地場デヴェロッパーとの提携を進めてきましたが、引き続き、この提携網の拡大・深掘を推進していきます。収益物件を継続取得するプライベートファンドであるリプラス・レジデンシャル・ウェアハウジング・ファンドは、安定した成績を残しております。

Ｂ：都心部における再生・開発型プロジェクトの拡大

地場デヴェロッパーとの提携ではカバーできない東京都心部においては、当企業集団自身がそのプロジェクトマネジメント・コンストラクションマネジメントを行う再生・開発を外部投資家と共同で進めております。このことにより、都心部における不動産価格の上昇の影響を受けにくい独自の物件確保を行っていきます。更に、この開発型プロジェクトを東京都心部以外にも広げることで、賃貸住宅の開発に関わる様々なコストの効率化を図り、継続的な物件取得を更に仕組み化することを推進していきます。リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント・ファンドが、こういった再生・開発型のプロジェクトの推進を担っております。

２）保有物件の内部成長を促進するブランド構築

顧客たる投資家に対して、継続的なサービスを提供し続けるためには、保有物件の収益が安定・成長するための価値の構築が必要だと考えています。また、そういった施策を打てるだけのベースが現在、構築できたと考えています。

Ａ：住宅に付随するコンテンツの定着

住宅の開発を進めていくにあたり、特に東京都心部において、住宅に付随するコンテンツが存在することで、入居者の方への訴求度が違ってくると考えています。具体的には、サービスアパートメント、サービスオフィスの二つのコンテンツになります。リプラス独自ブランド・統一オペレーションのもと、当該コンテンツ

の確立を図っていきます。

Ｂ：運用対象物件への品質と連動するブランディング開始

賃貸住宅は、残念ながらその性能品質に関して、消費者たるテナントからみて信頼できる指標が無いのが現状です。保有物件に関して、その性能の安定性・安心性をクリアしたものに関して、リプラス・チョイスという品質保証のブランドを、更に空間の快適性が一定の基準をクリアしたものに関して、統一のブランドを付与することで、物件指標たるブランドの構築を目指します。

３）金融商品取引法に対応した組織の構築

平成19年９月30日に金融商品取引法（昭和23年４月13日号外法律第25号）が施行され、当企業集団が組成・運用する不動産投資ファンドは同法による規制の対象となっております。当企業集団は、同法に対応した組織構築を行い、コンプライアンス、ガバナンス体制の強化を図っております。

２．組織能力の拡充・強化

（レントゴー事業）

１）営業

様々な賃貸住宅管理会社内部における入金処理プロセスに対する知見を深め、提案営業の質を高めていくことが必須です。そのために、Ｇ１からＧ３といったターゲットタイプ別の営業チームを組成すると同時に、エリアの枠を超えたグループであるＧ１については、本社と各営業エリアで情報共有を図りながら、統一的な戦略を用いて攻略を進めていく方針であります。

２）業務管理

契約に係る業務では、増大する申し込みに対して、当社独自のデータベースの充実を図ることで審査精度をあげていく方針です。また、それに対応した契約の管理業務のうち、システムへの入力をアウトソーシングすることで業務の更なる効率化に努めてまいります。

滞納家賃回収に係る業務では、安定した質の高い遅延対応を迅速に行うため、家賃滞納に対する初回督促対応をコールセンターで行う体制を全国で確立する方針です。

３）外部露出

賃貸住宅管理業界における存在感が生まれ始めております。当社のプレゼンスに統一感をもたせるために、各種のPRや資料などの質・方向性を揃えていくと同時にプロモーション手法の多様化に取り組む方針であります。本年度は、特に大家向けプロモーションを積極的に行うことにより、新たなる市場を開拓し、家賃回収のインフラたる位置づけを積極的に訴求していく方針です。

（アセットマネジメント事業）

１）アクイジション

現在、当企業集団に持ち込まれる不動産物件情報の数は、飛躍的に増大し始めております。一方、各エリアにおいて濃淡の差はあれ、不動産価格の上昇が観察されます。また、当企業集団向けに物件を建築するパートナーも増大し始めました。こういった環境の中、より安定して計画的に物件のファンド組み込みを行うためのデューデリジェンス能力の更なる強化を行っていく方針であります。

２）企画・コンストラクションマネジメント

遂行するプロジェクトの数が増え、また、取材申し込みなども増え始めました。このような活動領域の拡大に伴い、社内の各プロデューサーが効率的に動ける勤務環境整備やアシスタントの採用を増強していく方針であります。また、保有物件の増大に伴うファシリティマネジメント部隊の拡充も積極的に行っていきます。

３）ストラクチャードファイナンス

顧客たる機関投資家が増大し始めたのに伴い、レポーティングをはじめとする機関投資家に対する各種サービスの拡充が必須となっております。また、ノンリコースローン調達手法も広がり始めており、このような各種のストラクチャードファイナンスを実行していくためには、特にデットファイナンスの枠組みを進化させると同時に、毎月の決済を担っていくラインの増加が求められています。業務効率化と採用の両建てで処理能力の増強を図っていく方針であります。

４）アセットマネジメント

AUMの増大は、そのキャッシュ・フローを管理する対象たる不動産資産の拡大を意味します。当企業集団内部におけるアセットマネジャーの増員が順調に進んでいる中で、プロパティ・マネジメント業務について、子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社をマスターPMとした一貫体制の構築を進めております。

（経営管理本部）

各事業の遂行能力を更に高めていくためには、内部管理体制の強化と事業をサポートするインフラの拡充が必要です。このため、当該事業年度には、組織面では総務経理部を改組して、経理部、財務部、総務人事部とし、人員も増強して各部の機能向上を図りました。経理部では、新会計システム構築作業もあり、業務運営に過大な負荷がかかりましたが、平成20年１月に新会計システムが稼動したことや人員増強により、業務運営状況は改善しております。更に、J-SOX法対応の整備を含め、一層の経理機能の強化に向けて体制整備を進めております。財務部では、資金調達能力の

拡充と多様化に取り組んでおります。総務人事部では、成長を支える人材の確保と育成に注力しております。

３．組織文化の構築

業容の急拡大に伴い、新規採用のペースが加速しております。そのような中で成長を維持するためにどのようなDNA、組織文化、価値観を構築していくのかという内部コンセンサスが不可欠です。社内における議論を深め、当社の文化を体現するマネジャー層の確立を通じて、組織文化の構築を行っていく方針であります。そのために、四半期毎の社員個別の人事考課による中期的なキャリアプランの設定、内部研修制度の拡充といった点に注力し、事業を通じて何を目指すのかに関する共有の徹底を図っております。また、顧客に対しての誠実性・信頼感の向上を常に各現場において意識し続ける文化の構築を目指します。この、何に対する誠実性・信頼性を構築していくのかということの共有から始まる文化の構築こそが、組織の継続的な進化を促すものだと考えております。

（レントゴー事業）

賃借人・賃貸人の双方から見てより信頼のおける体制の構築を目指して、更なる信用補完体制の充実、内部の法令遵守体制の確立を行うと同時に、その内実について積極的に賃借人・賃貸人とコミュニケーションを図っていくことが必要だと考えております。

（アセットマネジメント事業）

顧客たる機関投資家に対してのサービスレベル・信頼の向上を目指して、レポーティング、各種問い合わせなどの対応、リスクの開示の徹底などに関するレベルの向上を目指します。

4【事業等のリスク】

当企業集団の事業展開上のリスクについて投資家の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる主な事項には以下のようなものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは当社の事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存でありますが、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容もあわせて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、ご留意下さい。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであります。

<当企業集団の事業を取り巻く経営環境について（アセットマネジメント事業）>

（1）不動産市況の動向

不動産市況の動向は当企業集団のビジネスに重要な影響を与えます。不動産流動化のマーケット規模は拡大傾向にあり、また特に東京をはじめとする都心部においては、不動産による賃料収入は比較的堅調な推移を見せています。しかし、今後の金利動向や経済状況によっては、不動産市況が低迷することも考えられ、その場合には、当企業集団の事業遂行に大きな影響を与える可能性があります。

（2）アセットマネジメント事業としての特性

当企業集団では、不動産資産及びその再生を通じて投資資金の運用支援を行っております。当企業集団は、機関投資家等のアセットマネージャーとして運用資産残高に応じてアセットマネジメントフィーを受取るほか、年間運用利益に応じてインセンティブフィーを受取っております。不動産ファンドは出資金の元本や収益を投資家に保証するものではなく、あくまでも自己責任原則が前提となっております。また、種々の案件については綿密な精査を行い、収益性を勘案して取引を行っております。しかしながら、不動産市況の低迷や、競争環境の激化によりファンド運用成績が低迷した場合、当企業集団が保証責任等を負うものではありませんが、当企業集団のアセットマネジメント業務に対する評価が下がるリスクがあり、その結果、当企業集団の業績に影響を与える可能性があります。

（3）金利の動向

当企業集団の事業運転資金の調達は、比較的金利の低い短期負債が主であり、金利上昇による収益に与える影響は少ないと考えておりますが、今後金利が想定外に上昇した場合には、資金調達コストの増加や投資家の期待利回りの上昇といった事象が予想され、その結果、当企業集団の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

アセットマネジメント事業につきましては、ファンド収益が金利動向などの影響を受けるほか、他の金融商品・投資商品との運用パフォーマンスやリスク特性等の比較において、相対的に魅力を低下させた場合には、ファンド組成の計画が影響を受け、事業拡大を妨げる要因となり、当企業集団の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（4）競合について

従来型の資産運用手法の限界に直面した機関投資家のオルタナティブ投資、なかでも不動産関連商品への関心が強く、この分野へのビジネスチャンスは今後とも維持されていくものと想定されます。また、平成19年９月30日に施行された金融商品取引法により、いわゆる不動産ファンドも集団投資スキームとしてその規制の対象となり、アセットマネージャーについても「投資運用業」あるいは「投資代理・助言業」の認可あるいは登録が必要となりました。この結果、アセットマネージャーの選別がおこるものと予想されますが、依然として優良な物件については獲得競争が激しい状況です。

こういった競争環境の下で、将来的に案件の獲得競争や価格競争の激化を通じて当企業集団の業績に影響を及ぼす可能性があります。

そのようなリスクに対しては、当企業集団の一貫したサービスや組織的・機能的な運営、パートナーとのアライアンス、更に機関投資家との広範かつ親密なネットワークを活用するとともに、手掛ける市場や案件の選択と集中によって競争力の維持・向上を図っておりますが、競合他社との差別化による優位性が十分に確立できていない結果となる場合には、当企業集団の業績に影響を及ぼす可能性があります。

（5）ノンリコース融資の例外となる補償について

当企業集団が投資家のために投資資産を取得するにあたり、通常、当企業集団は投資家のためSPC（特定目的会社）を利用して資産を取得します。その場合、投資家はSPCに対し自己資金の出資を行うとともに、同SPCが金融機関からのノンリコース条件（貸し手が出資者に対し求償権を持たず、投資対象資産からのキャッシュ・フローのみを元利返済の原資とする条件）のローンにより資金調達を行います。このような資金調達において、

資金の貸し手は、通常前記のノンリコース条件に対する例外として、借り手及び借り手側の関係者（アセットマネージャーとしての当企業集団も含む）の詐欺行為や故意・重過失による不法行為または環境汚染等を理由として貸し手に発生した損害等を補填する補償を当社に要求します。当企業集団の責任は、SPCのローン債務の履行を一般的に保証するいわゆる保証履行義務ではなく、当企業集団の故意・重過失、詐欺行為など例外的事由が現実に発した場合にのみ問題になるものですが、その限りにおいて当企業集団はリスクを負担しており、その結果、当企業集団の業績に影響を及ぼす可能性があります。ただし、当社設立以来当企業集団にこのようなリスクが現実化したことはありません。

(6) 海外の不動産を対象としたアセットマネジメント事業について

当企業集団のアセットマネジメント事業におきましては、投資対象を日本国内の賃貸住宅にほぼ特化して不動産ファンドのアセットマネジメント事業を展開してまいりましたが、現在では、併せて海外の不動産開発を投資対象とした資金運用支援事業も行っており、当該事業が計画どおりに進捗しない場合、当企業集団の業績に影響を与える可能性があります。

海外の不動産を対象とする分野においては、以下に掲げるリスク要因が内在しており、これらのリスク要因が顕在化した場合、当企業集団の業績に影響を与える可能性があります。

①事業活動に不利な政治的要因の発生

②予想できない許認可、通商制限、為替管制、税制等の公的規制の変更

③固有の商習慣等による制限

④不動産市況、為替等の変動

⑤暴動、伝染病、ストライキその他の要因による社会的混乱

⑥不動産開発に伴う物件の欠陥・瑕疵リプラス・リート・マネジメント株式会社

(7) 連結の範囲について

当企業集団のアセットマネジメント事業において、当企業集団はSPC（特別目的会社）に対して匿名組合出資の一部投資を行い、また、当企業集団はアセットマネージャーとしアセットマネジメント業務を受託しております。これらのSPCに対する連結の範囲につきましては、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成18年９月８日）に対応して、同実務報告に基づき設定した当社規定によりSPC毎に連結及び持分法の範囲を判定しております。

今後、会計処理についての諸規則や実務上の取扱いが変更となり、当社の会計処理方法に変更が生じた場合には、当企業集団の連結の範囲に変更が生じ、当企業集団の経営成績及び財政状態に重要な影響を与える可能性があります。

<当社の事業を取り巻く経営環境について（レントゴー事業）>

(1) 多額の偶発債務の発生可能性について

当社の賃貸住宅に関わる滞納家賃保証業務においては、不動産賃借人の家賃債務に関する連帯保証を賃借人の委託をもとに引受けます。仮に、当該不動産賃借人に家賃の遅延・滞納が起きた場合には、当社が機関保証を付与した保証会社として不動産賃貸人への代位弁済を行います。このことにより滞納時の家賃に対して保証を行います。機関保証を引受ける業務である以上、未回収金の発生を避けることができません。

当社は、このビジネス上のリスクに対して過去の未回収金の発生状況を分析することにより適切だと想定される保証料率を設定しております。なお、当社が通常不動産賃借人と締結する保証委託契約において、賃料等を滞納し、その合計金額が賃料の２ヵ月分以上に達したとき等所定の条件に該当した場合には、賃借人は当社に対し、賃借人に代わって、賃貸借契約を解除したうえで賃貸物件を明け渡す権限を授与するものとして、損害額の限定を図っております。また、損害額を更に限定させるために実際発生損害額の一部を負担する保険に加入しております。

しかしながら、未回収の発生の割合が経済環境の予想し難い激変等何らかの理由により上昇することが起こった場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(2) 競合について

連帯保証という枠組みを維持しながら、滞納家賃保証を一つの業務システムとして提供している競合会社は、現在のところは見当たりません。

しかしながら、連帯保証人代行業を行っている小規模な法人が、経営陣の刷新、組織的アプローチ手法の獲得及び資本の抜本的増強などにより信用補完を実現した場合には、当社と競合しうる滞納家賃保証事業へと発展する可能性が存在します。また、一部の上場企業またはその関連企業が滞納家賃保証の提供を開始し始めております。

当社としては、組織能力の向上、商品開発の推進などにより、先行者利得を更に拡大するべく努力する所存でございますが、当社の競合環境の激化などを通じ、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(3) 再保険に関するリスク
滞納家賃保証業務における未回収金の発生や家財保険業務における保険金支払に対する負担の一部について、再保険を活用することにより他の保険会社に移転し、リスク分散を図っておりますが、再保険市場の需給が極度に逼迫した場合や出再先の再保険会社における信用リスクが顕在化した場合などには、再保険料の高騰や十分な再保険が手当できないなど、当企業集団の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 予測不能な損害の発生による影響
保険事業は、売上原価が保険金等の支払によって事後的に確定する性質を有しており、大数の法則が有効に機能しない予測不能な損害の発生によって、経営成績及び財政状態などに重要な影響を及ぼす可能性があります。

(5) 個人情報保護について
レントゴー事業においては、多数の個人情報を扱っております。当社としては、個人情報へのアクセス権限の制約など、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しておりますが、不測の事態により、個人情報が流出した場合には当社の業績に影響を与える可能性があります。

(6) その他のリスク
上記のほか、災害等の発生、コンピューター・システムの障害による業務の停止、不正行為・法令違反などによるお客様からの信頼の喪失、あるいはこれらを原因として当局から行政処分を受けるなどにより、当社の経営成績及び財政状態などに重要な影響を及ぼす可能性があります。

<当企業集団の事業体制について>
(1) 組織体制について
当企業集団は、平成19年12月末現在での従業員数がレントゴー事業628名、アセットマネジメント事業213名、経営管理本部など102名、内部監査室13名の計956名で構成される組織となっており、内部管理体制も当該組織規模に応じた体制となっております。今後、事業拡大に伴い人員増強を図り、内部管理体制もあわせて強化・充実させていく方針ですが、事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合は、結果として当企業集団の事業遂行及び拡大に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 人材の獲得について
当企業集団は、レントゴー事業及びアセットマネジメント事業を中心に展開しており、これらの事業に関する高度な知識と組織力に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人員確保及びその育成が不可欠となります。当企業集団ではこの認識のもとに優秀な人材の採用を継続して行っていく方針ですが、当企業集団の求める人材が十分に確保できない場合等においては、事業推進に影響が出る可能性があります。

(3) 為替変動によるリスク
当企業集団は、外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外貨建てエクスポージャーが拡大しないよう、為替リスクヘッジ手法を極力講じていく考えでありますが、それによって完全に為替リスクを回避することは困難であります。更に、当企業集団の連結財務諸表の一部の項目は円換算されており、これらの項目は現地通貨の価値に変化がなかったとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があり、当企業集団の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

<訴訟について>
(1) 契約者（不動産賃借人）との間で起こりうる訴訟について
レントゴー事業においては、保証契約締結時において審査を実施するものの、家賃を滞納し支払困難となる契約者が発生いたします。滞納が発生した後２ヵ月以上経過すると契約書の記載に基づき当社は物件の明け渡しを行う権限を有しますが、支払困難となった滞納者の中には独自の解釈により居直り等を行い当社と主張が対立する場合があります。これらの解決のために当社が訴訟その他の請求を提起した場合、訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。
なお、平成19年12月末時点において、係争中のものが19件あり、訴訟金額は21,712千円です。

(2) 不動産賃貸人との間で起こりうる訴訟について
レントゴー事業において、当社が保証を受託した原契約である賃貸借契約の対象不動産の使用などをめぐって、賃貸人が賃借人に対し訴訟を提起することがあります。この場合、連帯保証人である当社も賃借人と同列の立場において被告となる可能性があります。当該訴訟の内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。
なお、平成19年12月末時点において、係争中のものはありません。

(3) その他の訴訟について

レントゴー事業において、当社は賃借人との間で締結した保証委託契約に基づき、賃貸借契約終了日から１週間が経過しても物件の明け渡しが完了しない場合、物件に残置された動産を搬出、運搬、保管、処分を行う権限を有します。一定期間の保管後、処分した動産の中には賃借人以外の動産が含まれている場合があり、その場合、賃借人より損害を受けたとして当社を提訴する可能性があります。

なお、平成19年12月末時点において、係争中のものはありません。

<法的規制について>

(1) 不動産業界における法的規制について

当企業集団の属する不動産業界は、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「建設業法」「建築士法」「借地借家法」などにより、法的規制を受けております。当企業集団は、要免許業者ではなく、直接の規制は受けておりませんが、業界全般を取り巻く環境の中で影響を受ける面は事業遂行上、発生しうる可能性があります。

今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合には、当企業集団の事業が影響を受ける可能性があります。

(2) 金融商品取引法により受ける影響について

当企業集団が組成・運用する私募型の不動産投資ファンドについては、平成19年９月30日施行の金融商品取引法による規制の対象となっており、当企業集団は金融商品取引法附則第17条などの適用により業務を継続しております。当企業集団は当該法令の施行後速やかに所要の届出の手続きを完了し、また、所要の登録を行うべく準備をしております。しかしながら、当該法令のもと、私募型の不動産投資ファンドを組成・運用するために必要な許認可などの取得に時間を要する場合、あるいは取得できない場合、当企業集団の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

<新株予約権の行使による株式の希薄化について>

当社は平成18年12月に第１回無担保転換社債型新株予約権付社債（発行総額20億円）を発行しております。当社の株価がこれらの新株予約権行使価格を上回り、新株予約権の行使がなされた場合には、１株あたりの株式価値が希薄化することになります。

5【経営上の重要な契約等】

<保証機関型信用保険包括契約>

当社は、平成15年６月１日付で、富士火災海上保険株式会社との間で、保証機関型信用保険契約（以下、「信用保険契約」という。）を締結いたしました。なお、一部条項を改訂し、平成16年６月１日に契約更新を行っております。

信用保険契約は、当社の滞納家賃保証事業において発生する代位弁済に対して掛けられる保険となります。当社より、富士火災海上保険株式会社に対して保険掛金を支払います。そのうえで、当社において代位弁済額が回収不能として確定した段階で、その回収不能額の50%に相当する額が、富士火災海上保険株式会社より当社に対して支払われます。平成16年６月１日の契約更新により、保険の対象は保証契約締結後１年以内のものに限定するものとしております。なお、この契約は１年毎の更新が行われることになっており、当社あるいは富士火災海上保険株式会社のいずれかの申し入れにより解約が可能となっております。

<スポンサーサポート契約>

当社、リプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」という。）及びリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「運用会社」という。）は、当社が本投資法人に対して不動産の情報を提供すること等に関し、平成17年12月９日、スポンサーサポート契約を締結いたしました。

本契約は、①当社が提供する不動産（不動産を裏付け資産とする不動産信託の受益権及び匿名組合出資持分を含むが、これらに限られない。）に関する情報を、運用会社が最大限利用し、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する物件を当社から取得することにより、また、②当社による運用会社の人材確保に関する協力を通じ、運用会社が当社の不動産運営管理のノウハウを承継し発展することにより、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的としております。

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】

当企業集団の第６期（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日まで）における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの分析は、以下のとおりであります。また、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社が判断したものであります。

（1）財政状態

当連結会計年度末におきましては、レントゴー事業及びアセットマネジメント事業ともに順調に推移し、レントゴー事業は新規獲得件数が大幅に増加し、アセットマネジメント事業ではAUM（管理下資産）が大幅に増加しております。この結果、当連結会計年度末における資産合計は88,159,957千円となり、前連結会計年度末と比べ18,948,509千円増加いたしました。

流動資産につきましては、69,640,408千円となり、前連結会計年度末と比べ30,778,218千円増加いたしました。これは主に、当連結会計年度において一部のSPC（特別目的会社）が連結子会社となり、それらが保有している販売用不動産が計上されたためであります。

固定資産につきましては、18,124,057千円となり、前連結会計年度末と比べ12,221,634千円減少いたしました。これは主に、前連結会計年度末において連結子会社であるSPC（特別目的会社）に計上されていた建設仮勘定が当該SPCが非連結子会社となったため、当連結会計年度末に計上されなかった一方で、その他の関係会社有価証券、ソフトウェア仮勘定が増加したためであります。

負債合計は、79,160,711千円となり、前連結会計年度末と比べ18,219,136千円増加いたしました。これは主に、連結子会社のSPC（特別目的会社）が当企業集団以外から受けている匿名組合出資として匿名組合預り金、短期借入金などであります。

純資産合計は8,999,246千円となり、前連結会計年度末に比べ729,373千円増加いたしました。これは主に、1,183,959千円の当期純利益の計上により利益剰余金が1,189,516千円増加したことなどによるためであります。

（2）経営成績

当連結会計年度における売上高は35,128,971千円となり前連結会計年度と比べ23,646,535千円増加し、売上総利益は14,519,963千円となり前連結会計年度と比べ5,545,575千円増加いたしました。販売費及び一般管理費は11,146,421千円となり前連結会計年度と比べ4,960,732千円増加いたしました。このため、営業利益は3,373,541千円となり前連結会計年度と比べ584,842千円増加し、経常利益は3,048,874千円となり前連結会計年度と比べ468,034千円増加いたしました。これらの結果、当期純利益は1,183,959千円となり前連結会計年度と比べ80,037千円増加いたしました。

（売上高）

当連結会計年度の売上高は35,128,971千円となり、前連結会計年度と比べ、23,646,535千円増加いたしました。

レントゴー事業の売上高は7,327,895千円となり、前連結会計年度と比べ2,505,012千円増加いたしました。これは、大手賃貸住宅管理会社との提携が進み、囲い込み対象となる住宅の総数が増え、結果として大幅に新規獲得契約件数が増加したためであります。売上高は拡大傾向にあり、今後もこの状況は継続するものと考えております。更なる売上拡大のため、賃貸住宅管理会社との提携、人員拡充、支店の新設を計画しております。

アセットマネジメント事業の売上高は27,801,076千円となり、前連結会計年度と比べ21,141,522千円増加いたしました。資金運用受託額が大幅に増加し、当連結会計年度末においてAUMを約1,850億円積み増し、総額で約3,800億円に達したことから、物件取得時のセットアップフィーが新規に獲得されたことに加え、ストック型のアセットマネジメントフィーの基盤も拡大したためであります。今後は、優良な物件数を増やすとともに、当社に資金運用を委託する優良な投資家を獲得することにより、収益の拡大を図ってまいります。また、当連結会計年度において一部のSPC（特別目的会社）が連結子会社となり、それらが保有していた販売用不動産を売却したため、不動産販売高が計上されました。

（売上原価・売上総利益）

当連結会計年度の売上原価は20,609,008千円となり、前連結会計年度と比べ18,100,960千円増加いたしました。

当連結会計年度のレントゴー事業の原価は934,012千円となり前連結会計年度に比べ130,066千円減少しております。

当連結会計年度のアセットマネジメント事業の売上原価は19,674,995千円となり、前連結会計年度と比べ18,231,026千円増加いたしました。これは、当連結会計年度において一部のSPC（特別目的会社）が連結子会社となり、それらが保有していた販売用不動産を売却したため、対応する売上原価が計上されたことなどによります。

（販売費及び一般管理費）

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は11,146,421千円となり、前連結会計年度と比べ4,960,732千円増加いたしました。これは主に事業規模拡大に伴い人件費が増加したことであります。

（営業外損益・特別損益）

当連結会計年度は、営業外収益は269,260千円となり前連結会計年度と比べ146,361千円増加し、営業外費用は593,927千円となり前連結会計年度と比べ263,169千円増加いたしました。営業外収益の主な内訳は受取配当金であり、営業外費用の主な内訳は支払利息、支払手数料、コマーシャルペーパー利息であります。

また、特別利益は316,508千円となり前連結会計年度と比べ316,508千円増加いたしました。これは主に、固定資産売却益及びその他の関係会社有価証券売却益であります。特別損失は598,232千円となり前連結会計年度と比べ366,506千円増加いたしました。これは主に匿名組合出資持分の売却に伴いその他の関係会社有価証券売却損を計上したためであります。

この結果、経常利益は3,048,874千円となり前連結会計年度と比べ468,034千円増加し、当期純利益は1,183,959千円となり前連結会計年度と比べ80,037千円増加いたしました。

(3) キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの概況については、「1 業績等の概況 (2)キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

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、当社は、主にレントゴー事業及びアセットマネジメント事業を支える業務運用システムの導入として1,405,697千円、人員増加による本社レイアウト変更に伴う工事費用として32,083千円の設備投資を行いました。

なお、連結子会社においては、大規模な設備投資を行っておりません。

２【主要な設備の状況】

平成19年12月31日現在における当企業集団の各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

（1）提出会社

平成19年12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（千円）			従業員数 (人)
			建物	器具備品	合計	
本社 (東京都港区)	本社機能、レントゴー事業及びアセットマネジメント事業	内装・設備及びオフィス備品他	171,287	17,487	188,775	512 (107)
札幌支店 (札幌市中央区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	1,009	456	1,466	28 (3)
仙台支店 (仙台市青葉区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	176	598	775	24 (1)
長野支店 (松本市)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	2,694	653	3,348	1 (－)
静岡支店 (静岡市葵区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	640	290	931	11 (－)
名古屋支店 (名古屋市中村区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	2,202	353	2,556	35 (1)
京都支店 (京都市中京区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	3,309	904	4,214	8 (－)
大阪支店 (大阪市北区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	13,768	2,487	16,256	40 (2)
岡山支店 (岡山市)	レントゴー事業	オフィス備品他	－	156	156	8 (－)
広島支店 (広島市中区)	レントゴー事業	内装・設備	5,596	－	5,596	12 (3)
高松支店 (高松市)	レントゴー事業	－	－	－	－	3 (－)
松山支店 (松山市)	レントゴー事業	オフィス備品他	－	182	182	7 (－)
北九州支店 (北九州市小倉北区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	2,654	654	3,309	7 (1)
福岡支店 (福岡市博多区)	レントゴー事業	内装・設備及びオフィス備品他	622	1,839	2,461	23 (2)
熊本支店 (熊本市)	レントゴー事業	－	－	－	－	5 (2)
沖縄支店 (那覇市)	レントゴー事業	オフィス備品他	－	359	359	7 (－)

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（千円）			従業員数 (人)
			建物	器具備品	合計	
howffice （東京都港区）	アセットマネジメント事業	内装・設備	48,229	―	48,229	― (―)
北京支店 （河北省）	アセットマネジメント事業	内装・設備及びオフィス備品他	12,178	9,979	22,158	― (―)

（注）１．上記金額には消費税等は含まれておりません。
２．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ほか、契約社員及び嘱託を含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員及びアルバイトを含んでおります。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
３．リース契約による主な賃借設備は、次のとおりであります。

平成19年12月31日現在

名称	設備の内容	リース期間	年間リース料	リース契約残高
ソフトウェア	業務支援システム一式 （所有権移転外ファイナンス・リース）	５年	89,295千円	284,939千円
器具備品	オフィス備品など （所有権移転外ファイナンス・リース）	５～６年	49,493千円	140,210千円
器具備品	事務機器など （所有権移転外ファイナンス・リース）	５～６年	28,889千円	113,882千円
器具備品	ソフトウェア環境一式 （所有権移転外ファイナンス・リース）	７年	24,488千円	87,208千円

（2）国内子会社

平成19年12月31日現在

会社名 （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（千円）			従業員数 （人）
			建物	器具備品	合計	
リプラス・リート・マネジメント株式会社 (東京都港区)	アセットマネジメント事業	内装・設備	7,716	151	7,868	28 (-)
リプラス・インベストメンツ株式会社 (東京都港区)	アセットマネジメント事業	内装・設備	288	550	838	84 (-)
リプラス・ホスピタリティ株式会社 (東京都港区)	アセットマネジメント事業	内装・設備	8,480	4,318	12,798	― (-)
リプラス少額短期保険株式会社 (東京都港区)	レントゴー事業	内装	8,834	-	8,834	11 (-)

（注）１．上記金額には消費税等は含まれておりません。
２．従業員数は就業人員（当社からの出向者を含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員及びアルバイトを含んでおります。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

（3）在外子会社

該当事項はありません。

３【設備の新設、除却等の計画】

（1）重要な設備の新設

平成19年12月31日現在における主な設備の新設計画は、レントゴー事業におけるコールセンター新設に伴う設備投資、レントゴー事業、アセットマネジメント事業及び本社機能における基幹システムの構築であり、次のとおりであります。

なお、下記投資予定金額のうち基幹システムの構築にかかる投資予定額は、一連の基幹システムの構築の一部分であります。

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	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	
提出会社	コールセンター（東京都新宿区）	レントゴー事業	コールセンターの新設	488,040	84,000	自己資金及び借入金	平成20年２月	平成20年５月	-
提出会社	本社（東京都港区）	レントゴー事業	基幹システムの構築	483,140	160,000	自己資金及び借入金	平成19年12月	平成20年５月	-
提出会社	本社（東京都港区）	アセットマネジメント事業	基幹システムの構築	478,000	109,824	自己資金及び借入金	平成19年11月	平成20年６月	-
提出会社	本社（東京都港区）	本社機能	基幹システムの構築	90,910	50,900	自己資金及び借入金	平成19年10月	平成20年４月	-

（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】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	1,118,568
計	1,118,568

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株）（平成19年12月31日）	提出日現在発行数（株）（平成20年３月28日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	295,455	295,455	東京証券取引所（マザーズ）	―
計	295,455	295,455	―	―

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成19年３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】

①旧商法第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に関する事項は次のとおりであります。

（平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権の付与）

区分	事業年度末現在（平成19年12月31日）	提出日の前月末現在（平成20年２月29日）
新株予約権の数（個）	24 (注) 1	24 (注) 1
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	―	―
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）	216 (注) 1	216 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	556 (注) 2	同左
新株予約権の行使期間	自 平成17年８月１日 至 平成25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　556 資本組入額　278	同左
新株予約権の行使の条件	（注）４	同左
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。	同左
代用払込みに関する事項	―	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	―	―

（注）１．新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等により権利を喪失した株式数を控除しております。

２．当社が行使価額を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行または処分株式数} \times \text{１株当たり払込金額または処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数または処分株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とする。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、１円未満の端数は切り上げる。

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

更に、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行使価額の調整を行う。

３．平成17年11月18日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成18年２月20日付をもって平成17年12月31日（土曜日）（ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成17年12月30日（金曜日））最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式を、１株につき３株に分割いたしました。このため、平成18年２月21日以降の払込金、発行価格及び資本組入額がそれぞれ調整されております。

４．新株予約権の行使の条件は次のとおりである。

①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りではない。

②新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。

③新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。

④新株予約権の割当を受けた者は、以下の区分に従って、権利の一部または全部を行使することができる。

（イ）権利行使時において当社及び当社子会社の取締役の地位にある者
店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、全ての新株予約権を行使することができる。

（ロ）権利行使時において当社の従業員の地位にある者

イ．店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において割当を受けた新株予約権の数の最大30%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。

ロ．店頭登録あるいは上場の日より２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて割当を受けた新株予約権の数の最大60%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。

ハ．店頭登録あるいは上場の日より３年を経過した日の翌日以降は、未行使の新株予約権について権利を行使することができる。

ニ．上記の区分に関わらず定年退職を迎える者については、次のとおりとする。

ａ.定年退職日までは上記区分に準ずる。

ｂ.定年退職日の翌日以降については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、未行使の新株予約権を全て行使することができる。

なお、別途細則に新株予約権の行使について定めのある場合は、この限りではない。

⑤新株予約権行使日の前日の店頭または証券取引所における当社普通株式の終値が１株当たり払込金額の1.5倍以上であることを要する。

（平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権の付与）

区分	事業年度末現在 （平成19年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成20年２月29日）
新株予約権の数（個）	181 (注)１	181 (注)１
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	―	―
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）	1,629 (注)１	1,629 (注)１
新株予約権の行使時の払込金額（円）	556 (注)２	同左
新株予約権の行使期間	自 平成17年12月９日 至 平成25年12月８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　556 資本組入額　278	同左
新株予約権の行使の条件	（注）４	同左
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。	同左
代用払込みに関する事項	―	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	―	―

（注）１．新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等により権利を喪失した株式数を控除しております。

２．当社が行使価額を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行または処分株式数} \times \text{１株当たり払込金額または処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数または処分株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とする。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、１円未満の端数は切り上げる。

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

更に、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行使価額の調整を行う。

３．平成17年11月18日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成18年２月20日付をもって平成17年12月31日（土曜日）（ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成17年12月30日（金曜日））最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式を、１株につき３株に分割いたしました。このため、平成18年２月21日以降の払込金、発行価格及び資本組入額がそれぞれ調整されております。

４．新株予約権の行使の条件は次のとおりである。

①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りではない。

②新株予約権発行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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。

③新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。

④新株予約権の割当を受けた者は、以下の区分に従って、権利の一部または全部を行使することができる。

（イ）権利行使時において当社または当社子会社の取締役・監査役の地位にある者
店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、全ての新株予約権を行使することができる。
（ロ）権利行使時において当社の従業員の地位にある者
イ．店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において割当を受けた新株予約権の数の最大30%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。
ロ．店頭登録あるいは上場の日より２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて割当を受けた新株予約権の数の最大60%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。
ハ．店頭登録あるいは上場の日より３年を経過した日の翌日以降は、未行使の新株予約権について権利を行使することができる。
ニ．上記の区分に関わらず定年退職を迎える者については、次のとおりとする。
ａ.定年退職日までは上記区分に準ずる。
ｂ.定年退職日の翌日以降については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、未行使の新株予約権を全て行使することができる。
なお、別途細則に新株予約権の行使について定めのある場合は、この限りではない。
⑤新株予約権行使日の前日の店頭または証券取引所における当社普通株式の終値が１株当たり払込金額の1.5倍以上であることを要する。

（平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権の付与）

区分	事業年度末現在 （平成19年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成20年２月29日）
新株予約権の数（個）	９ (注)１	９ (注)１
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－	－
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）	81 (注)１	81 (注)１
新株予約権の行使時の払込金額（円）	600(注)２	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年７月１日 至 平成26年６月30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　600 資本組入額　300	同左
新株予約権の行使の条件	（注）４	同左
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。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	－	－

（注）１．新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等により権利を喪失した株式数を控除しております。
２．当社が行使価額を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行または処分株式数} \times \text{１株当たり払込金額または処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数または処分株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とする。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、１円未満の端数は切り上げる。

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

更に、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行使価額の調整を行う。

３．平成17年11月18日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成18年２月20日付をもって平成17年12月31日（土曜日）（ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成17年12月30日（金曜日））最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式を、１株につき３株に分割いたしました。このため、平成18年２月21日以降の払込金、発行価格及び資本組入額がそれぞれ調整されております。

４．新株予約権の行使の条件は次のとおりである。

①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りではない。

②新株予約権発行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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。

③新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。

④新株予約権の割当を受けた者は、以下の区分に従って、権利の一部または全部を行使することができる。

（イ）権利行使時において当社または当社子会社の取締役・監査役の地位にある者
店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、全ての新株予約権を行使することができる。

（ロ）権利行使時において当社の従業員の地位にある者

イ．店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において割当を受けた新株予約権の数の最大30%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。

ロ．店頭登録あるいは上場の日より２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて割当を受けた新株予約権の数の最大60%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。

ハ．店頭登録あるいは上場の日より３年を経過した日の翌日以降は、未行使の新株予約権について権利を行使することができる。

ニ．上記の区分に関わらず定年退職を迎える者については、次のとおりとする。

ａ.定年退職日までは上記区分に準ずる。

ｂ.定年退職日の翌日以降については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、未行使の新株予約権を全て行使することができる。

なお、別途細則に新株予約権の行使について定めのある場合は、この限りではない。

⑤新株予約権行使日の前日の店頭または証券取引所における当社普通株式の終値が１株当たり払込金額の1.5倍以上であることを要する。

(平成16年11月1日臨時株主総会決議に基づく新株予約権の付与)

区分	事業年度末現在 (平成19年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年２月29日)
新株予約権の数(個)	３ (注)１	３ (注)１
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	―	―
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)	27 (注)１	27 (注)１
新株予約権の行使時の払込金額(円)	806 (注)２	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年11月２日 至 平成26年11月１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　806 資本組入額　403	同左
新株予約権の行使の条件	(注) ４	同左
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。	同左
代用払込みに関する事項	―	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	―	―

(注) １．新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等により権利を喪失した株式数を控除しております。

２．当社が行使価額を下回る払込金額で新株の発行または自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行または処分株式数} \times \text{１株当たり払込金額または処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数または処分株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とする。

また、株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、１円未満の端数は切り上げる。

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

更に、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行使価額の調整を行う。

３．平成17年11月18日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成18年２月20日付をもって平成17年12月31日（土曜日）（ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成17年12月30日（金曜日））最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式を、１株につき３株に分割いたしました。このため、平成18年２月21日以降の払込金、発行価格及び資本組入額がそれぞれ調整されております。

４．新株予約権の行使の条件は次のとおりである。

①新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りではない。

②新株予約権発行時において当社または当社子会社の従業員であった者（入社予定者を含む。）は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の取締役・監査役または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。

③新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。

④新株予約権の割当を受けた者のうち、権利行使時において以下の（イ）または（ロ）に該当する者は、各区分に従って、権利の一部または全部を行使することができる。

（イ）権利行使時において当社、当社子会社または当社の関係会社の取締役・監査役の地位にある者
店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、全ての新株予約権を行使することができる。

（ロ）権利行使時において当社、当社子会社または当社の関係会社の従業員の地位にある者

イ．店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において割当を受けた新株予約権の数の最大30%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。

ロ．店頭登録あるいは上場の日より２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて割当を受けた新株予約権の数の最大60%（ただし、小数第１位を四捨五入する。）以内について権利を行使することができる。

ハ．店頭登録あるいは上場の日より３年を経過した日の翌日以降は、未行使の新株予約権について権利を行使することができる。

ニ．上記の区分に関わらず定年退職を迎える者については、次のとおりとする。

ａ.定年退職日までは上記区分に準ずる。

ｂ.定年退職日の翌日以降については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から、未行使の新株予約権を全て行使することができる。

なお、別途細則に新株予約権の行使について定めのある場合は、この限りではない。

⑤新株予約権行使日の前日の店頭または証券取引所における当社普通株式の終値が１株当たり払込金額の1.5倍以上であることを要する。

②会社法に基づき発行した新株予約権に関する事項は、次のとおりであります。

株式会社リプラス第１回無担保転換社債型新株予約権付社債（転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付）(平成18年12月11日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 （平成19年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成20年２月29日）
新株予約権の数（個）	20	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	―	―
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）	5,922 (注)１	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	337,700 (注)２	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年12月27日 至 平成22年12月23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　337,700(注)２ 資本組入額 168,850(注)３	同左
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできない。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権付社債は会社法第254条第２項本文及び第３項本文の定めにより本社債又は本新株予約権のうち一方のみを譲渡することはできない。	同左
新株予約権付社債の残高（千円）	2,000,000	同左
代用払込みに関する事項	本新株予約権の行使に際して出資される財産は、当該本新株予約権に係る本社債とし、当該本社債の価額はその払込金額と同額とする。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	当社は、本新株予約権付社債の発行後、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社の株主総会で承認決議した場合、当該組織再編行為の効力発生日以前に、残存する本社債の全部（一部は不可）を額面100円につき金100円で繰上償還する。	同左

（注）１．本新株予約権付社債の残高を発行価格で除して得られた最大整数で表示しております。

２．①本新株予約権の行使により交付する当社普通株式の数を算定するにあたり用いられる１株当たりの額（以下「転換価額」という。）の修正

平成20年６月、同年12月、平成21年６月、同年12月、平成22年６月及び同年12月の各20日（以下、それぞれを「決定日」という。）の翌取引日以降、決定日まで（当日を含む。）の５連続取引日（ただし、終値のない日は除き、決定日が取引日でない場合には、決定日の直前の取引日までの５連続取引日とする。以下「時価算定期間」という。）の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値の95%に相当する金額（100円未満を切り捨てる。以下「決定日価額」という。）が当該決定日時点における転換価額を下回る場合、転換価額は決定日価額に修正され、当該修正された転換価額は、当該決定日の翌取引日から適用される。なお、時価算定期間内に、下記②の転換価額の調整事由が生じた場合には、修正後の転換価額は、本新株予約権付社債の社債要項にしたがい当社が適当と判断する金額に調整される。ただし、かかる算出の結果、決定日価額が236,390円（ただし、下記②による調整を受ける。以下「下限転換価額」という。）を下回る場合には、修正後の転換価額は下限転換価額とする。

②転換価額の調整

当社は、本新株予約権付社債の発行後、時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合（ただし、当社の発行した取得条項付株式、取得請求権付株式もしくは取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに交付する場合又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）その他の証券もしくは権利の転換、交換もしくは行使による場合を除く。）には、次に定める算式（以下「転換価額調整式」という。）をもって転換価額を調整する。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \dfrac{\text{交付普通株式数} \times \text{１株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{交付普通株式数}}$$

また、転換価額は、当社普通株式の株式分割又は当社普通株式の無償割当てをする場合、時価を下回る対価をもって当社普通株式を交付する定めがあるものを発行する場合、時価を下回る対価をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権その他の証券もしくは権利を発行する場合などにも適宜調整される。

なお、転換価額調整式において「既発行普通株式数」は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が定められている場合はその日、また、当該基準日が定められていない場合は、調整後の転換価額を適用する日の１か月前の日における当社の発行済普通株式数から当該日における当社の有する当社普通株式数を控除し、当該転換価額の調整前に、「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を加えるものとする。なお、当社普通株式の株式分割が行われる場合には、転換価額調整式で使用する交付普通株式数は、基準日における当社の有する当社普通株式に関して増加した当社普通株式数を含まないものとする。

また、転換価額調整式で使用する時価は、調整後の転換価額を適用する日（ただし、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ、各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには基準日）に先立つ45取引日目に始まる30取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。

３．本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第40条の定めるところに従って算出された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果１円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。

（３）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（４）【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15年２月５日（注）１	1,410	2,000	70,500	100,000	―	―
平成15年６月24日（注）２	200	2,200	10,000	110,000	―	―
平成15年７月１日（注）３	19,800	22,000	―	110,000	―	―
平成15年12月18日（注）４	2,000	24,000	10,000	120,000	―	―
平成16年８月12日（注）５	1,300	25,300	7,020	127,020	―	―
平成16年12月16日（注）６	2,800	28,100	226,100	353,120	317,800	317,800
平成17年５月20日（注）７	56,200	84,300	―	353,120	―	317,800
平成17年12月６日（注）８	6,000	90,300	2,495,208	2,848,328	2,495,202	2,813,002
平成17年12月19日（注）９	1,398	91,698	1,165	2,849,493	1,164	2,814,166
平成17年12月22日（注）10	1,000	92,698	415,868	3,265,361	415,867	3,230,033
平成18年２月20日（注）11	185,396	278,094	―	3,265,361	―	3,230,033
平成18年１月１日～平成18年12月31日（注）12	10,944	289,038	3,323	3,268,685	3,323	3,233,356
平成19年１月１日～平成19年12月31日（注）13	6,417	295,455	1,843	3,270,528	1,843	3,235,200

（注）１．有償第三者割当
発行価格 50,000円、資本組入額 50,000円
割当先は、姜 裕文（現 当社代表取締役社長）（860株）、谷家 衛（前 当社取締役）（340株）、菊本 淳子（前 当社専務取締役）（200株）、柘植 さやか（現 当社取締役）（10株）であります。

２．有償第三者割当
発行価格 50,000円、資本組入額 50,000円
割当先は、姜 裕文（現 当社代表取締役社長）（140株）、菊本 淳子（前 当社専務取締役）（60株）であります。

３．株式分割
平成15年６月27日開催の取締役会決議に基づき、平成15年６月30日現在の株主名簿に記載された株主に対し、普通株式１株を10株に分割しております。

４．有償第三者割当
発行価格 5,000円、資本組入額 5,000円
割当先は、姜 裕文（現 当社代表取締役社長）（2,000株）であります。

５．有償第三者割当

発行価格 5,400円、資本組入額 5,400円

割当先は、三菱証券株式会社（現 三菱UFJ証券株式会社）（200株）、株式会社UFJ銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）（200株）、株式会社三井住友銀行（200株）、株式会社新生銀行（200株）、松原 祐二（100株）、後藤 康治郎（現 当社取締役）（100株）、工藤 博樹（100株）、宮崎 美恵（100株）、村山 明寛（前 当社取締役）（100株）であります。

６．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 194,250**円**

資本組入額 80,750**円**

払込金総額 543,900**千円**

７. 株式分割

平成17年２月14日開催の取締役会決議に基づき、平成17年３月31日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、１株につき３株に分割しております。

８. 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 881,730**円**

発行価額 831,735**円**

資本組入額 415,868**円**

払込金総額 4,990,410**千円**

９. 新株予約権の行使による増加であります。

10. **有償第三者割当**

発行価格 831,735円、資本組入額 415,868円

割当先は、三菱UFJ証券株式会社（1,000株）であります。

11. **株式分割**

平成17年11月18日開催の取締役会決議に基づき、平成17年12月31日（土曜日）[ただし、当日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成17年12月30日（金曜日）]最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、１株につき３株に分割いたしました。

12. **新株予約権の行使による増加であります。**

13. **新株予約権の行使による増加であります。**

（５）【所有者別状況】

平成19年12月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	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）	―	14	22	49	52	4	5,906	6,047	―
所有株式数（株）	―	30,987	2,514	19,458	43,812	34	198,650	295,455	―
所有株式数の割合（%）	―	10.49	0.85	6.59	14.83	0.01	67.23	100.00	―

（６）【大株主の状況】

平成19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（%）
姜 裕文	東京都港区虎ノ門４-１-28 株式会社リプラス内	101,700	34.4
谷家 衛	東京都港区	26,900	9.1
菊本 淳子	東京都港区虎ノ門４-１-28 株式会社リプラス内	24,800	8.4
有限会社YNKホールディングス	東京都港区白金４-10-18-303	18,000	6.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜町２-11-３	11,309	3.8
ビーエヌピーパリバセキュリティーズサービスロンドンジャスデックユーケーレジィデンツ（常任代理人 香港上海銀行東京支店）	東京都中央区日本橋３-11-１	8,286	2.8
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１-８-11	8,014	2.7
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク（常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社）	東京都渋谷区恵比寿４-20-３ 恵比寿ガーデンプレイスタワー	5,663	1.9
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント（常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室）	東京都中央区日本橋兜町６-７	4,385	1.5
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント（常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店）	東京都品川区東品川２-３-14	2,690	0.9
計	―	211,747	71.7

（注） 前事業年度末現在主要株主であった菊本 淳子氏は、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成19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 295,455	295,455	―
単元未満株式	―	―	―
発行済株式総数	295,455	―	―
総株主の議決権	―	295,455	―

②【自己株式等】

平成19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	―	―	―	―	―

（8）【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、旧商法第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。

決議年月日	平成15年７月31日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役　1名 当社従業員 38名 社外協力者　3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
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

（注）平成20年２月29日現在、付与対象者の人数は、取締役１名の退任、従業員30名の行使完了、従業員７名の退職、社外協力者２名の行使完了、社外協力者１名の資格喪失により、従業員１名となっております。

決議年月日	平成15年12月８日
付与対象者の区分及び人数	当社監査役　2名 当社従業員 41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
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

（注）平成20年２月29日現在、付与対象者の人数は、監査役２名の行使完了、従業員24名の行使完了、従業員15名の退職、社外協力者（当社取締役に就任）１名の行使完了により、従業員２名となっております。

決議年月日	平成16年６月30日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役　1名 当社の従業員 34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
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

（注）平成20年２月29日現在、付与対象者の人数は、取締役１名の行使完了、従業員25名の行使完了、従業員７名の退職により、従業員２名となっております。

決議年月日	平成16年11月１日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員　 36名 当社入社予定者　5名 社外協力者　 4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
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

（注）平成20年２月29日現在、付与対象者の人数は、従業員23名の行使完了、従業員10名の退職、当社入社予定者５名の行使完了及び社外協力者４名の行使完了により、従業員３名となっております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　該当事項はありません。

（1）【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。

（2）【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。

（3）【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。

（4）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は利益配分につきましては、経営の最重要課題としてとらえ、将来の事業展開と経営基盤の強化に備え企業体質の強化を図るため内部留保資金を確保しつつ、各期の経営成績を考慮に入れて配当を行うことを基本方針としております。今後も成長を継続させ企業価値を高めてまいりますが、同時に当社株式を保有していただく株主への利益還元策の一環として、平成19年12月期の期末配当を実施することが平成20年３月27日開催の第６回定時株主総会において決議されました。今後は、当企業集団の連結業績、並びに当社株価の状況等で総合的に検討した上で配当を実施してまいります。

当社は、「取締役会の決議によって、毎年６月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条第５項に定める金銭による剰余金の配当（中間配当）をすることができる。」旨を定款に定めております。また、会社法施行により配当に関する回数制限の撤廃等が行われましたが、配当に関する定款の定め、四半期配当の実施等に関しては、特段の変更を予定しておりません。

なお、当連結会計年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額	１株当たり配当額
平成20年３月27日 定時株主総会決議	295,455千円	1,000円00銭

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２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
最高（円）	―	1,170,000	2,900,000 ※1,630,000 □466,000	519,000	302,000
最低（円）	―	681,000	970,000 ※749,000 □387,000	176,000	84,000

（注）１．最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。
平成16年12月17日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。
２．第４期欄の※印は、平成17年５月20日付株式分割による権利落後の株価であります。
３．第４期欄の□印は、平成18年２月20日付株式分割による権利落後の株価であります。

（2）【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年７月	８月	９月	10月	11月	12月
最高（円）	185,000	181,000	170,000	169,000	161,000	141,000
最低（円）	129,000	84,000	98,100	133,000	99,300	109,000

（注）　最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
代表取締役社長	－	姜 裕文	昭和46年 ７月12日生	平成７年４月 ㈱ボストンコンサルティンググループ入社 平成９年４月 平和㈱取締役就任 平成12年６月 ㈱ドリームインキュベータ執行役員 平成14年９月 当社設立 代表取締役社長就任（現任） 平成17年４月 リプラス・インベストメンツ㈱設立 代表取締役就任 平成17年12月 リプラス・チャイナ・アセットマネジメント㈱設立 代表取締役就任（現任） 平成18年４月 リプラス・インシュアランス㈱(現リプラス少額短期保険㈱)設立 代表取締役就任 平成18年９月 リプラス・アセットマネジメント㈱（現リプラス・アドバイザーズ㈱）設立 代表取締役就任（現任） 平成19年５月 リプラス・ホフ・コンフォート㈱（現リプラス・ホスピタリティ㈱）設立 代表取締役就任（現任） 平成20年１月 リプラス・リニューアルサービス㈱設立 代表取締役就任（現任）	平成20年３月27日開催の定時株主総会後１年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	101,700
取締役	－	後藤 康治郎	昭和33年 ２月３日生	昭和52年４月 国際空輸㈱入社 昭和56年７月 河瀬商事㈱入社 昭和58年３月 アコム㈱入社 平成12年９月 エスピュア㈱入社 平成13年８月 ㈱エス・エッチ・アイ入社 平成14年10月 東京賃貸住宅保証㈱入社 平成15年４月 当社入社 平成16年11月 当社執行役員賃貸サポート事業部管理本部本部長就任 平成18年１月 賃貸サポート事業部（現賃貸保証事業グループ）執行役員管理本部本部長就任（現任） 平成19年３月 当社取締役就任（現任）	平成20年３月27日開催の定時株主総会後１年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	1,362
取締役	－	柘植 さやか	昭和50年 ４月９日生	平成10年４月 森ビル㈱入社 平成13年３月 ㈱アーキネット入社 平成14年９月 当社入社 平成16年11月 当社執行役員ホフ事業部プランニングチーム本部長就任 平成18年１月 ホフ事業部（現アセットマネジメント事業グループ）執行役員企画本部本部長就任 平成19年３月 当社取締役就任（現任） 平成19年10月 リプラス・アドバイザーズ㈱取締役企画本部本部長就任 平成20年１月 リプラス・ホスピタリティ㈱取締役就任（現任） リプラス・アドバイザーズ㈱代表取締役副社長兼企画本部本部長就任（現任）	平成20年３月27日開催の定時株主総会後１年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	2,065
取締役	－	青木 茂	昭和26年 ７月２日生	昭和49年４月 ㈱東京銀行（現㈱三菱東京ＵＦＪ銀行）入行 平成12年７月 同行理事 投資銀行管理部長就任 平成16年２月 ㈱サーベラス ジャパン アドバイザリーボード エグゼクティブ アシスタント就任 平成16年９月 同社アドバイザリーボート エグゼクティブ アドバイザー就任 平成19年３月 当社取締役執行役員経営管理本部本部長就任（現任）	平成20年３月27日開催の定時株主総会後１年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	62

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
取締役	―	井上 義郎	昭和14年 ８月28日生	昭和38年４月 ㈱第一銀行(現 ㈱みずほフィナンシャルグループ)入行 平成２年５月 同行神田支店長 平成４年５月 川崎重工業㈱入社(理事) 平成５年６月 同社取締役就任、企画本部副本部長兼管理部長 平成９年６月 同社常務取締役就任 平成11年６月 同社代表取締役専務就任 平成12年６月 同社代表取締役副社長就任 平成15年７月 同社特別顧問就任 平成17年３月 当社取締役就任（現任）	平成20年３月27日開催の定時株主総会後１年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	40
常勤監査役	―	矢野 国明	昭和25年 ４月25日生	昭和49年４月 日興證券㈱（現日興コーディアル証券㈱）入社 平成10年12月 同社リスク管理部長就任 平成13年４月 ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジーズ㈱ 執行役員就任 平成14年４月 日興シティ信託銀行㈱ 取締役就任 平成17年７月 ライブドア証券㈱ 執行役員内部管理統括責任者兼管理本部長就任 平成18年１月 同社執行役員副社長 内部管理統括責任者兼管理本部長就任 平成19年３月 当社監査役就任（現任）	平成19年３月29日開催の定時株主総会後４年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	4
監査役	―	南方 美千雄	昭和41年 11月13日生	平成４年10月 KPMGセンチュリー監査法人(現新日本監査法人)入所 平成８年４月 公認会計士登録 平成12年１月 ナスダックジャパン㈱入社 平成13年９月 ㈱アイピーオーバンク設立 代表取締役社長就任（現任） 平成14年８月 ㈱みた経営研究所監査役就任（現任） 平成14年９月 当社監査役就任（現任） 平成15年１月 ㈱イプセ監査役就任（現任） 平成15年５月 ㈱ビー・アイ・シー監査役就任（現任） 平成15年６月 お家ドットネット㈱監査役就任（現任） 平成15年12月 アイ・エム・エス・ジャパン㈱監査役就任（現任） 平成17年３月 あすかコーポレートアドバイザリー㈱監査役就任（現任） 平成17年10月 ㈱あすかDBJパートナーズ監査役就任（現任） 平成18年７月 WISE PARTNERS㈱監査役就任（現任） 平成19年７月 ㈱データサーフ監査役就任（現任） 平成19年12月 あすかアセットマネジメント㈱監査役就任（現任）	平成20年３月27日開催の定時株主総会後４年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	28
監査役	―	河村 明雄	昭和29年 ８月11日生	昭和57年４月 弁護士登録（第二東京弁護士会） 桝田・江尻法律事務所入所 昭和61年９月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和62年６月 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社（現日興シティグループ証券㈱）入社 平成16年９月 あさひ・狛法律事務所顧問就任（現任） 平成17年３月 当社監査役就任（現任）	平成17年３月29日開催の定時株主総会後４年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
監査役	－	中村 信男	昭和38年１月10日生	平成３年４月 愛知学院大学法学部専任講師 平成６年４月 早稲田大学商学部専任講師 平成８年４月 早稲田大学商学部助教授 平成13年４月 早稲田大学商学部教授就任 平成16年９月 早稲田大学商学学術院教授就任（会社法）（現任） 平成18年３月 当社監査役就任（現任）	平成18年３月29日開催の定時株主総会後４年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時	-
計						105,261

（注）１．取締役 井上 義郎は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。
２．監査役 矢野 国明、南方 美千雄、河村 明雄及び中村 信男は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
３．当社では意見決定・監督と執行の分離による業務の迅速化と取締役会の活性化のため、執行役員制度を採用しております。

執行役員は、以下のとおりであります。

役名及び職名	氏　名
経営企画本部本部長	梶山　素子
賃貸保証事業グループ管理本部本部長	酒巻　克己
賃貸保証事業グループ管理本部副本部長	川原田 房雄

６【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、設立が平成14年９月とまだ社歴が浅く、成長途上の会社です。そのような中オペレーションの効率性の向上、経営の規律・組織文化の構築を両立するために、コーポレート・ガバナンスについては、以下の６点に特に注力しております。

１．執行と経営の監視の分離

現在の取締役５名のうち、１名が社外取締役であります。平成20年３月27日開催の第６回定時株主総会において、経営体制の強化、充実に資するべく、取締役５名が再任されて現体制となりました。社内からはCEO（代表取締役）に加え、賃貸保証事業グループより１名、アセットマネジメント事業部より１名、経営管理本部より１名の取締役を選任し、経営環境変化に迅速に対応できる組織体制を築いております。また、社外取締役は、人員数・事業領域の急速な拡大に対応するため、複雑化した大規模組織の経営管理全般のマネジメントの経験を深く持つものが１名選任されております。

CEOを中心とした４名の社内取締役に加え、経営管理全般に長けた社外取締役１名の合計５名の構成により、急成長の舵取りを高次元で行える取締役会の確立に繋げたいと考えております。

なお、取締役会の中における議論の活発化、緊張感を維持するため、取締役の任期は１年としております。

２．執行役員会の充実

平成16年９月に意思決定・監督と執行の分離を図るため、執行役員制度を導入いたしました。このことにより、取締役会の機能である、経営の基本方針・戦略の策定及び業務の監督という側面の明確化と同時に、業務執行の効率性の向上を目指しております。現在、当社の事業を遂行するために必要となる各専門能力毎に現在６名の執行役員が選任されております。

現在では、隔週毎に部長職以上の出席のもとグループ経営会議を開催しております。

３．監査役監査の充実

当社は取締役会設置会社であり、監査役の法定員数は３名でありますが、常勤監査役のほか社外から３名の監査役を選任し、取締役会の業務執行の監視強化を図っております。現在の監査役は、常勤監査役のほか公開企業としての内部統制のスペシャリスト、財務のスペシャリスト、法務のスペシャリストの３名から構成されております。本構成により、内部統制・財務・法務の面からの急成長を支える監査機能の強化が図れると考えております。

４．独立監査人

当社は、平成20年３月に、今後の業容拡大に効率よく対応するため、優成監査法人へと会計監査人を異動し、新たに監査契約を締結いたしました。

５．内部監査機能の充実

当企業集団においては、CEO直属の内部監査室を設置しております。現在11名が所属し、この内部監査室による定期・不定期の社内監査を通じてのコンプライアンス・業務執行レベルの改善を促進すべく、内部監査室の人員強化を図っております。安定した組織運営には内部監査機能の充実が不可欠であるとの認識のもと、内部監査室の質・量ともに充実を図りつつあり、不正予防のみならず業務改善の促進といった機能をも果たし始めております。また、監査役、会計監査人と連携をとることで、経営上の問題点を認識するとともに、内部監査室の業務遂行を円滑ならしめております。

なお、社外取締役及び監査役と当社との間には特別な利害関係はありません。

６．コンプライアンスオフィサーの設置

当社においては、CEO直属のコンプライアンスオフィサーを設置しております。社内の対内的・対外的な各プロセスにおけるコンプライアンスのチェックをすると同時に、コンプライアンスに関する社内への啓蒙活動を行っております。

７．責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外取締役及び社外監査役共に、同法第425条第１項各号に定める金額の合計額（最低責任限度額）としております。なお、当該社外取締役または社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善良かつ重大な過失がないときに限られます。

８．取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

９. 役員報酬及び監査報酬

平成19年12月期における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬及び監査人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

役員報酬

社内取締役に支払った報酬	67,561千円
社外取締役に支払った報酬	18,000千円
監査役に支払った報酬	34,238千円
計	119,800千円

監査報酬

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

東陽監査法人	45,903千円
あずさ監査法人	11,865千円

上記以外の報酬はございません。

10. 会計監査の状況

当社は、東陽監査法人と監査契約及び四半期財務諸表に対する意見表明業務契約を締結し、証券取引法監査並びに四半期財務諸表に対する意見表明の手続きを受けております。当連結会計年度における当社の監査体制は以下のとおりであります。

・会計監査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　金野 栄太郎
指定社員 業務執行社員　岡田 基宏
指定社員 業務執行社員 山田 嗣也

・会計監査業務に係わる補助者の構成
公認会計士 12名　その他 ２名

なお、東陽監査法人は平成20年３月27日開催の第６回定時株主総会の終結の時をもって任期満了となり、新たに優成監査法人を会計監査人として選任いたしました。

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「連結財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成18年１月１日から平成18年12月31日まで）は、改正前の連結財務諸表等規則に基づき、当連結会計年度（平成19年１月１日から平成19年12月31日まで）は、改正後の連結財務諸表等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。

なお、前事業年度（平成18年１月１日から平成18年12月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年１月１日から平成19年12月31日まで）は、改正後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18年１月１日から平成18年12月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成18年１月１日から平成18年12月31日まで）の財務諸表並びに金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、当連結会計年度（平成19年１月１日から平成19年12月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成19年１月１日から平成19年12月31日）の財務諸表について東陽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】

①【連結貸借対照表】

		前連結会計年度 （平成18年12月31日）			当連結会計年度 （平成19年12月31日）		
区分	注記番号	金額（千円）		構成比（%）	金額（千円）		構成比（%）
（資産の部）							
Ⅰ 流動資産							
１．現金及び預金	※２		33,367,660			24,202,649	
２．売掛金			1,494,753			2,318,951	
３．たな卸資産	※２、５		302,445			35,399,502	
４．繰延税金資産			419,531			461,490	
５．短期貸付金			－			711,447	
６．立替金			1,435,330			3,897,659	
７．未収入金			－			1,447,755	
８．その他			1,843,466			1,205,112	
貸倒引当金			△997			△4,158	
流動資産合計			38,862,190	56.2		69,640,408	79.0
Ⅱ 固定資産							
１．有形固定資産							
(1) 建物		241,657			351,596		
減価償却累計額		22,004	219,652		61,903	289,692	
(2) 器具備品		13,252			53,495		
減価償却累計額		5,469	7,783		12,070	41,425	
(3) 土地	※２		2,463,906			－	
(4) 建設仮勘定			17,736,516			2,730	
有形固定資産合計			20,427,859	29.5		333,847	0.4
２．無形固定資産							
(1) ソフトウェア			151,025			154,079	
(2) ソフトウェア仮勘定			－			1,372,146	
(3) 連結調整勘定			4,633			－	
(4) のれん			－			1,170,630	
(5) その他			404			429	
無形固定資産合計			156,063	0.2		2,697,286	3.1

区分	注記番号	前連結会計年度（平成18年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当連結会計年度（平成19年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）
3．投資その他の資産					
（1）投資有価証券	※1、2	2,975,019		3,495,903	
（2）その他の関係会社有価証券		3,155,270		9,715,045	
（3）敷金保証金		―		1,265,354	
（4）長期貸付金		495,923		171,450	
（5）繰延税金資産		66,875		22,481	
（6）その他	※1	3,068,681		422,688	
投資その他の資産合計		9,761,769	14.1	15,092,923	17.1
固定資産合計		30,345,692	43.8	18,124,057	20.6
Ⅲ 繰延資産					
1．創立費		1,908		3,077	
2．開業費		1,657		325,918	
3．その他		―		66,495	
繰延資産合計		3,565	0.0	395,491	0.4
資産合計		69,211,448	100.0	88,159,957	100.0

区分	注記番号	前連結会計年度（平成18年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当連結会計年度（平成19年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）
（負債の部）					
Ⅰ 流動負債					
１．短期借入金	※２、４、６	38,826,606		25,678,220	
２．コマーシャルペーパー		2,500,000		―	
３．１年以内償還予定社債	※２	―		2,454,000	
４．未払金		―		2,182,271	
５．未払法人税等		1,297,667		422,022	
６．預り金		1,054,853		1,713,499	
７．保証履行引当金		437,279		480,236	
８．その他		1,479,225		1,080,352	
流動負債合計		45,595,631	65.9	34,010,603	38.6
Ⅱ 固定負債					
１．社債	※２	2,000,000		8,690,000	
２．長期借入金	※２、５、６	1,072,500		9,438,721	
３．匿名組合預り金		12,225,419		26,328,353	
４．その他		48,023		693,034	
固定負債合計		15,345,943	22.2	45,150,108	51.2
負債合計		60,941,574	88.1	79,160,711	89.8
（純資産の部）					
Ⅰ 株主資本					
１．資本金		3,268,685	4.7	3,270,528	3.7
２．資本剰余金		3,233,356	4.7	3,235,200	3.7
３．利益剰余金		1,985,836	2.9	3,175,353	3.6
株主資本合計		8,487,878	12.3	9,681,082	11.0
Ⅱ 評価・換算差額等					
１．その他有価証券評価差額金		△310,500		△859,234	
２．繰延ヘッジ損益		―		19,576	
評価・換算差額等合計		△310,500	△0.5	△839,657	△1.0
Ⅲ 少数株主持分		92,494	0.1	157,821	0.2
純資産合計		8,269,873	11.9	8,999,246	10.2
負債・純資産合計		69,211,448	100.0	88,159,957	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記番号	前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日） 金額（千円）		百分比（%）	当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日） 金額（千円）		百分比（%）
Ⅰ 売上高			11,482,435	100.0		35,128,971	100.0
Ⅱ 売上原価			2,508,047	21.8		20,609,008	58.7
売上総利益			8,974,387	78.2		14,519,963	41.3
Ⅲ 販売費及び一般管理費							
１．役員報酬		154,355			―		
２．給与手当		2,234,222			3,569,096		
３．福利厚生費		415,303			―		
４．業務委託費		70,938			―		
５．地代家賃		400,057			1,063,716		
６．支払手数料		187,594			―		
７．減価償却費		19,321			―		
８．リース料		185,658			―		
９．その他		2,518,237	6,185,689	53.9	6,513,608	11,146,421	31.7
営業利益			2,788,698	24.3		3,373,541	9.6
Ⅳ 営業外収益							
１．受取利息		16,486			53,003		
２．受取配当金		69,975			192,738		
３．その他		36,438	122,899	1.1	23,518	269,260	0.8
Ⅴ 営業外費用							
１．支払利息		244,591			338,141		
２．コマーシャルペーパー利息		33,377			45,141		
３．支払手数料		44,604			147,481		
４．その他		8,183	330,758	2.9	63,162	593,927	1.7
経常利益			2,580,840	22.5		3,048,874	8.7
Ⅵ 特別利益							
１．固定資産売却益	※１	―			96,713		
２．その他の関係会社有価証券売却益		―			213,100		
３．その他		―	―	―	6,694	316,508	0.9
Ⅶ 特別損失							
１．移転費用		231,726			―		
２．固定資産除却損	※２	―			4,074		
３．その他の関係会社有価証券売却損		―			425,760		
４．投資有価証券評価損		―			164,034		
５．その他		―	231,726	2.0	4,363	598,232	1.7
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益			2,349,114	20.5		2,767,150	7.9
匿名組合損益分配額			△6,413	△0.0		442,472	1.3
税金等調整前当期純利益			2,355,528	20.5		2,324,678	6.6
法人税、住民税及び事業税		1,573,470			1,093,234		
法人税等調整額		△281,225	1,292,245	11.2	△62,316	1,030,918	2.9
少数株主利益または少数株主損失（△）			△40,637	△0.3		109,800	0.3
当期純利益			1,103,921	9.6		1,183,959	3.4

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

	株主資本				評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成17年12月31日 残高（千円）	3,265,361	3,230,033	892,658	7,388,053	－	120,443	7,508,497
連結会計年度中の変動額							
新株の発行（千円）	3,323	3,323	－	6,646	－	－	6,646
当期純利益（千円）	－	－	1,103,921	1,103,921	－	－	1,103,921
連結子会社増加に伴う利益剰余金の減少高（千円）	－	－	△10,742	△10,742	－	－	△10,742
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）（千円）	－	－	－	－	△310,500	△27,949	△338,449
連結会計年度中の変動額合計（千円）	3,323	3,323	1,093,178	1,099,824	△310,500	△27,949	761,375
平成18年12月31日 残高（千円）	3,268,685	3,233,356	1,985,836	8,487,878	△310,500	92,494	8,269,873

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

	株主資本				評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
平成18年12月31日 残高（千円）	3,268,685	3,233,356	1,985,836	8,487,878	△310,500	－	△310,500	92,494	8,269,873
連結会計年度中の変動額									
新株の発行（千円）	1,843	1,843	－	3,687	－	－	－	－	3,687
当期純利益（千円）	－	－	1,183,959	1,183,959	－	－	－	－	1,183,959
連結子会社増加に伴う利益剰余金の減少高（千円）	－	－	△51,803	△51,803	－	－	－	－	△51,803
連結子会社減少に伴う利益剰余金の増加高（千円）	－	－	57,361	57,361	－	－	－	－	57,361
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）（千円）	－	－	－	－	△548,734	19,576	△529,157	65,326	△463,830
連結会計年度中の変動額合計（千円）	1,843	1,843	1,189,516	1,193,204	△548,734	19,576	△529,157	65,326	729,373
平成19年12月31日 残高（千円）	3,270,528	3,235,200	3,175,353	9,681,082	△859,234	19,576	△839,657	157,821	8,999,246

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記番号	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日） 金額（千円）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日） 金額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
１．税金等調整前当期純利益		2,355,528	2,324,678
２．匿名組合損益分配額		△6,413	442,472
３．減価償却費		35,125	81,003
４．繰延資産償却額		2,056	30,153
５．連結調整勘定償却額		3,088	―
６．のれん償却額		―	119,664
７．貸倒引当金の増加額		552	3,161
８．保証履行引当金の増加額		268,676	42,957
９．受取利息配当金		△86,461	△245,742
10．支払利息		277,969	383,283
11．支払手数料		44,604	147,481
12．固定資産売却益		―	△96,713
13．その他の関係会社有価証券売却益		―	△213,100
14．投資有価証券評価損		―	164,034
15．その他の関係会社有価証券売却損		―	425,760
16．固定資産の除却に係る費用		62,629	―
17．固定資産除却損		―	4,074
18．売上債権の増加額		△292,985	△403,077
19．たな卸資産の減少額		―	5,017,036
20．前渡金の増加額		△125,024	△81,441
21．未収入金の増減額（△:増加額）		△434,676	11,758
22．立替金の増加額		△285,612	△2,481,216
23．その他の関係会社有価証券の増加額		△325,750	△351,490
24．未払金の増減額（△:減少額）		△162,006	670,798
25．未払消費税等の増減額（△：減少額）		34,547	△54,054
26．預り金の増加額		498,500	451,857
27．その他		△257,910	△319,866
小計		1,606,439	6,073,472
28．利息及び配当金の受取額		73,998	271,189
29．利息の支払額		△221,129	△359,759
30．手数料の支払額		△1,448,630	△174,895
31．匿名組合利益の支払額		―	△690,536
32．法人税等の支払額		△1,022,252	△2,090,429
営業活動によるキャッシュ・フロー		△1,011,574	3,029,041
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
１．拘束性預金の預入による支出		△367,657	―
２．拘束性預金の解約による収入		―	367,657
３．有形固定資産の取得による支出		△2,453,758	△128,405
４．有形固定資産の売却による収入		―	2,790,000
５．無形固定資産の取得による支出		△94,768	△1,045,222
６．投資有価証券の取得による支出		―	△1,254,268
７．その他の関係会社有価証券の取得による支出		△9,290,572	△10,309,364
８．その他の関係会社有価証券の払戻しによる収入		2,255,254	436,872
９．その他の関係会社有価証券の譲渡による収入		2,999,000	715,000
10．関係会社への出資による支出		△47,403	△389,750
11．短期貸付金の増減額（△：増加額）		△1,036,093	1,989,978
12．長期貸付けによる支出		△207,802	△142,050
13．長期貸付金の回収による収入		13,000	463,523
14．敷金保証金の差入れによる支出		△822,052	△373,557
15．敷金保証金の返還による収入		327,334	20,264
16．新規連結子会社持分の取得に伴う収入	※２	―	529,957
17．連結除外子会社有価証券の売却に伴う収入	※３	―	440,105
18．連結除外子会社有価証券の売却に伴う支出	※４	―	△28,757,280
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,725,520	△34,646,541

区分	注記番号	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日） 金額（千円）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日） 金額（千円）
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
１．短期借入金の増加額		34,348,336	3,187,704
２．コマーシャルペーパー発行による収入		2,500,000	5,500,000
３．コマーシャルペーパー返済による支出		―	△8,000,000
４．長期借入れによる収入		1,130,500	12,130,000
５．長期借入金の返済による支出		△9,960	△3,216,910
６．割賦未払金の返済による支出		―	△24,282
７．社債の発行による収入		2,000,000	―
８．社債償還による支出		―	△3,121,980
９．株式の発行による収入		6,646	3,687
10．株式の発行による支出		△12,987	△3,907
11．少数株主からの株式取得による支出		―	△1,367,000
12．匿名組合出資預りによる収入		100,000	7,630,395
13．匿名組合出資払戻しによる支出		―	△4,059,293
財務活動によるキャッシュ・フロー		40,062,534	8,658,414
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		―	△121
Ⅴ 現金及び現金同等物の増減額		30,325,439	△22,959,207
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		2,206,293	33,000,002
Ⅶ 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		468,269	14,172,693
Ⅷ 連結の範囲変更に伴う現金及び現金同等物の減少額		―	△10,839
Ⅸ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	33,000,002	24,202,649

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18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
１．連結の範囲に関する事項	（1）連結子会社の数　10社 連結子会社の名称 リプラス・リート・マネジメント株式会社 リプラス・インベストメンツ株式会社 リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 匿名組合KATSURAGAWA 匿名組合MASUKAGAMI他５社 リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社は、重要性が高くなったため、当連結会計年度上期より連結の範囲に含めております。 また、匿名組合KATSURAGAWA及び匿名組合MASUKAGAMIについては、当連結会計年度上期において新たに組成したため、連結の範囲に含めております。 その他５社については、平成18年９月30日をみなし取得日として連結いたしております。 （2）非連結子会社の数 18社 主要な非連結子会社の名称 リプラス・インシュアランス株式会社他17社 （連結の範囲から除いた理由） リプラス・インシュアランス株式会社他１社は小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益、利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。 また、リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合他15社は、当企業集団が業務執行権を有していることから子会社に該当しますが、その持分比率が当社規定の基準未満であり子会社の大部分の損益が当社に帰属しないため、利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれがあると考えられることから「連結財務諸表規則第５条第１項第２号」を適用して連結の範囲から除いております。	（1）連結子会社の数　32社 連結子会社の名称 リプラス・リート・マネジメント株式会社 リプラス・インベストメンツ株式会社 リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 リプラス・アドバイザーズ株式会社 リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合他27社 平成19年９月30日の金融商品取引法（昭和23年４月13日号外法律第25号）施行に伴い、当社がリプラス・グループのアセットマネジメント事業の戦略を担い、各関係会社が事業を実行する体制に機能分化いたしました。これに伴い、当社のアセットマネジメント事業の一部をリプラス・アドバイザーズ株式会社に移管したことを機に連結の範囲を見直し、平成19年10月１日、リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合他19社を新たに連結の範囲に含めております。 （2）非連結子会社の数 33社 主要な非連結子会社の名称 有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル他32社 （連結の範囲から除いた理由） 有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル他32社は、小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益、利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

項目	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
２．持分法の適用に関する事項	(1) ――――――	(1) 持分法適用の関連会社数 27社 主要な会社名 リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント 匿名組合他26社 平成19年９月30日の金融商品取引法（昭和23年４月13日号外法律第25号）施行に伴い、当社がリプラス・グループのアセットマネジメント事業の戦略を担い、各関係会社が事業を実行する体制に機能分化いたしました。これに伴い、当社のアセットマネジメント事業の一部をリプラス・アドバイザーズ株式会社に移管したことを機に連結の範囲を見直し、平成19年10月１日より、リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント匿名組合他26社を新たに持分法適用の関連会社としております。
	(2) 持分法を適用していない非連結子会社 18社 （持分法を適用していない理由） 非連結子会社であるリプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合他15社は匿名組合として組成された投資事業組合であり、匿名組合の損益で当社に帰属する持分相当額を売上高に計上するとともに「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っていることから持分法を適用しておりません。 また、リプラス・インシュアランス株式会社他１社は小規模であり、合計の当期純損益、利益剰余金等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	(2) 持分法を適用していない非連結子会社 33社 （持分法を適用していない理由） 有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル他32社は、小規模であり、当期純損益、利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。
	(3) 持分法を適用していない関連会社 １社 （持分法を適用していない理由） Beijing Hua-re Real-Estate consultancy Co.,Ltd.は、小規模であり、当期純損益、利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	(3) 持分法を適用していない関連会社 １社 （持分法を適用していない理由） 同左

項目	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
３．連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社のうちリプラス・リート・マネジメント株式会社の決算日は、３月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日において、連結財務諸表作成の基礎となる財務諸表を作成するために必要とされる決算を行っております。 その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。	連結子会社のうちリプラス・リート・マネジメント株式会社他２社の決算日は３月31日、リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合他13社の決算日は11月30日、合同会社サザンカ・キャピタルの決算日は６月30日であります。また、他に決算日が２月28日のものが１社、５月31日のものが２社、８月31日のものが１社であります。 リプラス・リート・マネジメント株式会社等の連結子会社は、連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日において、連結財務諸表作成の基礎となる財務諸表を作成するために必要とされる決算を行っており、リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合等は、当該連結子会社の事業年度に係る財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。
４．会計処理基準に関する事項	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ①有価証券 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資金 匿名組合の損益のうち、当社及び連結子会社に帰属する持分相当額を売上高に計上するとともに、「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。 ②デリバティブ 時価法を採用しております。	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ①有価証券 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 匿名組合出資金 匿名組合の損益のうち、当社及び連結子会社に帰属する持分相当額を売上高に計上するとともに、「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。 ②デリバティブ 同左

項目	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
	③たな卸資産 販売用不動産 個別法に基づく原価法によっております。 仕掛品 個別法に基づく原価法によっております。 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物　15年 器具備品　４年 ②無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。 (3) 重要な引当金の計上基準 ①貸倒引当金 当社は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勘案し、回収不能見込額を計上しております。 ②保証履行引当金 賃貸保証事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。 (4) 収益及び費用の計上基準 賃貸保証事業の収益は、当連結会計年度中の契約締結に係る契約金額全額を計上しております。 (5) 重要な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。	③たな卸資産 販売用不動産 同左 仕掛品 同左 貯蔵品 同左 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物　15年 器具備品　４～10年 ②無形固定資産 同左 (3) 重要な引当金の計上基準 ①貸倒引当金 同左 ②保証履行引当金 レントゴー事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。 (4) 収益及び費用の計上基準 レントゴー事業の収益は、当連結会計年度中の契約締結に係る契約金額全額を計上しております。 (5) 重要なリース取引の処理方法 同左

項目	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
	(6) ――――――	(6) 重要なヘッジ会計の方法 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、特例処理要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては当該処理を行っております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 イ.ヘッジ手段 金利スワップ及び金利キャップ ロ.ヘッジ対象 借入金の金利 ③ヘッジ方針 主に当社の内規である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要領」に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 借入金の金利（ヘッジ対象）と金利スワップ（ヘッジ手段）及び金利キャップ（ヘッジ手段）とは重要な条件で同一であり、ヘッジに高い有効性があるため、有効性の評価を省略しております。
	(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 消費税等の会計処理 主に税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等については、当連結会計年度の費用として処理しております。	(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 消費税等の会計処理 同左
５．連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、部分時価評価法を採用しております。	同左
６．連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定は３年で均等償却しております。	――――――
７．のれんの償却に関する事項	――――――	のれんの償却は、３年間で均等償却しております。
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、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か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

連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更

項目	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
貸借対照表の「純資産の部」の表示に関する会計基準	当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号 平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号 平成17年12月９日）を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は8,177,378千円であります。 なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。	―――
投資事業組合等に関する支配力基準及び影響力基準	「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年９月８日 実務対応報告第20号）に対して、同実務対応報告に基づき設定した当社規定により連結の範囲の見直しを行った結果、匿名組合カルカッタ他４社は、当企業集団が業務執行権を継続して有しているとともに持分比率が当社規定の基準を満たしており、子会社に該当するため平成18年９月30日をみなし取得日として連結いたしております。 この変更により、従来の会計処理によった場合に比べて、総資産が44,104,655千円増加し、売上高が132,150千円、営業利益が134,776千円、経常利益が285,162千円、税金等調整前当期純利益が284,512千円、当期純利益が108,068千円減少しております。	―――

表示方法の変更

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
（連結貸借対照表） 前連結会計年度まで流動負債に表示しておりました「未払金」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度末における「未払金」の金額は1,132,242千円であります。	（連結貸借対照表） 前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金」は、当連結会計年度より個別表示しております。 なお、前連結会計年度における「短期貸付金」の金額は124,673千円であります。 前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「未収入金」は、当連結会計年度より個別表示しております。 なお、前連結会計年度における「未収入金」の金額は751,414千円であります。 前連結会計年度まで「連結調整勘定」として表示しておりましたものは、当連結会計年度から「のれん」に表示方法を変更しております。 前連結会計年度まで投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりました「敷金保証金」は、当連結会計年度より個別表示しております。 なお、前連結会計年度における「敷金保証金」の金額は865,358千円であります。 前連結会計年度まで流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払金」は、当連結会計年度より個別表示しております。 なお、前連結会計年度における「未払金」の金額は1,132,242千円であります。
（連結損益計算書） 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「紹介手数料」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「紹介手数料」の金額は170,977千円であります。 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「雑給」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「雑給」の金額は180,329千円であり、前連結会計年度は73,961千円であります。 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「支払手数料」に含めて表示しておりました「支払報酬」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「支払報酬」の金額は214,598千円であり、前連結会計年度は58,919千円であります。	（連結損益計算書） 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「役員報酬」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「役員報酬」の金額は159,253千円であります。 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「福利厚生費」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「福利厚生費」の金額は690,912千円であります。 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「業務委託費」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「業務委託費」の金額は164,572千円であります。

前連結会計年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
	前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「支払手数料」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「支払手数料」の金額は219,778千円であります。 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「減価償却費」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「減価価償却費」の金額は38,195千円であります。 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「リース料」は、当連結会計年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当連結会計年度における「リース料」の金額は305,026千円であります。 （連結キャッシュ・フロー計算書） 前連結会計年度まで「連結調整勘定償却額」として表示しておりましたものは、当連結会計年度から「のれん償却額」として表示しております。 前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「たな卸資産の増減額」は、当連結会計年度より個別表示しております。 なお、前連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「たな卸資産の増減額」の金額は△287,920千円であります。

注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 （平成18年12月31日）	当連結会計年度 （平成19年12月31日）
※１．非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券（株式） 40,000千円	※１．非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資その他の資産 その他（出資金） 144,750千円
※２．担保資産及び担保付債務 担保に供している資産 定期預金 367,657千円 土地 2,400,000千円 合計 2,767,657千円 担保付債務 当社がアセットマネジメント業務を行う有限会社リプラスロード８の借入金及び未払費用の総額9,005,015千円に対して、上記定期預金を担保に提供しております。 当社がアセットマネジメント業務を行う有限会社MASUKAGAMIの借入金2,000,000千円に対して、上記土地を担保に提供しております。	※２．担保資産及び担保付債務 担保に供している資産 たな卸資産（販売用不動産） 34,422,340千円 投資有価証券 2,398,500千円 合計 36,820,840千円 担保付債務 短期借入金 10,623,600千円 １年以内償還予定社債 1,090,000千円 長期借入金 6,174,191千円 社債 6,690,000千円 合計 24,577,791千円
３．偶発債務 （1）連帯保証債務 賃貸保証事業に係る保証極度相当額であります。 保証極度相当額 40,491,502千円 （2）保証債務 当社がアセットマネジメント業務を行う会社の信用を補完することを目的に債務保証に関する確約書を差し入れております。 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション２号特定目的会社 3,685,762千円	３．偶発債務 （1）連帯保証債務 レントゴー事業に係る保証極度相当額であります。 保証極度相当額 61,574,130千円 （2）保証債務 当社の子会社がアセットマネジメント業務を行う特定目的会社の信用補完を目的に債務保証に関する確約書を差し入れております。 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション２号特定目的会社 3,297,787千円 下記の会社の借入金に対する債務保証 当社の子会社がコンサルティングサービスを行うRCA01（SPC） なお、当該債務保証は同SPCが保有する中国不動産の登記手続完了時点で解消される契約となっておりますが、中国当局における行政手続の遅れにより、当連結会計年度末に、下記の残高があります。 32,200,000千円 当社の子会社がアセットマネジメント業務を行うリプラス・レジデンシャル・コンストラクション８号特定目的会社 654,000千円

前連結会計年度 （平成18年12月31日）	当連結会計年度 （平成19年12月31日）
※４．コミットメントライン 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越極度額及び貸出コミットメント総額 3,780,000千円 借入実行残高 2,071,000千円 差引額 1,709,000千円	※４．コミットメントライン 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越極度額及び貸出コミットメント総額 3,380,000千円 借入実行残高 3,280,000千円 差引額 100,000千円
※５．合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント１号に対して、依頼者の意向に基づき当社が一旦所有権を取得した不動産信託受益権を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告書第15号）に準じて、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された当連結会計年度末の主な資産及び負債は下記のとおりであります。 たな卸資産（販売用不動産） 278,482千円 長期借入金 280,500千円	※５．特別目的会社を活用した不動産の流動化取引 ① 合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント１号に対して、依頼者の意向に基づき当社が一旦所有権を取得した不動産信託受益権を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告書第15号）に準じて、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された当連結会計年度末の主な資産及び負債は下記のとおりであります。 たな卸資産（販売用不動産） 278,482千円 長期借入金 280,500千円 ② 麹町PJ特定目的会社は所有する不動産を譲渡しております。当該不動産の譲渡にあたり当社が買取予約を有しているため、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告書第15号）に準じて、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された当連結会計年度末の主な資産及び負債は下記のとおりであります。 たな卸資産（販売用不動産） 934,918千円 長期借入金 965,040千円

前連結会計年度 （平成18年12月31日）	当連結会計年度 （平成19年12月31日）
※６．財務制限条項 **（1）連結財務諸表提出会社の短期借入金合計額のうち157,000千円（貸出コミットメントの総額180,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。** **①各連結会計年度の決算期または中間決算期の末日における連結財務諸表提出会社の貸借対照表における純資産額が、直前の決算期の末日における貸借対照表における純資産額の90%未満となった場合。** **②合併・事業譲渡またはその他の事情により業務内容または資本構成に大幅な変更が生じるような場合。** **③経常利益維持（複数年）** **連結会計年度決算期末における連結財務諸表提出会社の損益計算書における経常損益の額が２期連続してマイナスとならないこと。** **④レバレッジ倍率維持** **連結会計年度決算期末における連結財務諸表提出会社の貸借対照表及び損益計算書において算出されるレバレッジ倍率が15倍を上回らないこと。なお、レバレッジ倍率は次の式にて算出されます。** **レバレッジ倍率＝（短期借入金＋長期借入金＋社債）÷（営業利益＋減価償却費）** **（2）連結財務諸表提出会社の短期借入金合計額のうち164,000千円（貸出コミットメントの総額500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。** **①各連結会計年度末（中間を含む。）における連結の貸借対照表における純資産額を、前年比75%以上に維持すること。** **②各事業年度末（中間を含む。）における単体の貸借対照表における純資産額を、前年比75%以上に維持すること。** **③各連結会計年度における連結の損益計算書に示される経常損益が平成17年12月期以降の決算期につき、損失とならないようにすること。** **④各事業年度における単体の損益計算書に示される経常損益が平成17年12月期以降の決算期につき、損失とならないようにすること。** **⑤各連結会計年度末（中間を含む。）における連結の貸借対照表上の借入依存度を70%以下に維持すること。** **⑥各事業年度末（中間を含む。）における単体の貸借対照表上の借入依存度を70%以下に維持すること。**	**※６．財務制限条項** **（1）当社の短期借入金合計額のうち180,000千円（貸出コミットメントの総額180,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。** **①各事業年度の決算期または中間決算期の末日における貸借対照表における純資産額が前期末比90%未満となった場合。** **②合併・事業譲渡またはその他の事情により業務内容または資本構成に大幅な変更が生じるような場合。** **③経常利益維持（複数年）** **年度決算期末における損益計算書における経常損益の額が２期連続してマイナスとならないこと。** **④レバレッジ倍率維持** **年度決算期末における貸借対照表及び損益計算書において算出されるレバレッジ倍率が15倍を上回らないこと。なお、レバレッジ倍率は次の式にて算出されます。** **レバレッジ倍率＝（短期借入金＋長期借入金＋社債）÷（営業利益＋減価償却費）** **（2）当社の短期借入金合計額のうち500,000千円（貸出コミットメントの総額500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。** **①各事業年度の決算期または中間決算期の末日における貸借対照表における純資産額が前期末比90%未満となった場合。** **②合併・事業譲渡またはその他の事情により業務内容または資本構成に大幅な変更が生じるような場合。** **③経常利益維持（複数年）** **年度決算期末における損益計算書における経常損益の額が２期連続してマイナスとならないこと。** **④レバレッジ倍率維持** **年度決算期末における貸借対照表及び損益計算書において算出されるレバレッジ倍率が15倍を上回らないこと。なお、レバレッジ倍率は次の式にて算出されます。** **レバレッジ倍率＝（短期借入金＋長期借入金＋社債）÷（営業利益＋減価償却費）**

前連結会計年度 （平成18年12月31日）	当連結会計年度 （平成19年12月31日）
	（3）当社の長期借入金合計額のうち1,889,450千円、短期借入金合計額のうち234,600千円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対して該当の借入金額を一括返済することがあります。 ①連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成17年12月期決算期末日における連結貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ②当社単体の貸借対照表（または中間貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成17年12月期決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ③平成18年12月の決算以降の決算につき、決算期の末日において連結損益計算書上の税引後当期損益につき、２期連続して損失を計上しないこと。 ④平成18年12月の決算以降の決算につき、決算期の末日において当社単体の損益計算書上の税引後当期損益につき、２期連続して損失を計上しないこと。 （4）当社の短期借入金合計額のうち400,000千円（貸出コミットメントの総額500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。 ①連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成18年12月期決算期末日における連結貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ②当社単体の貸借対照表（または中間貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成18年12月期決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ③平成18年12月の決算以降の決算につき、連結の経常損益が損失とならないようにすること。 ④平成18年12月の決算以降の決算につき、単体の経常損益が損失とならないようにすること。 ⑤平成18年12月の決算以降の決算（または中間決算）の末日における連結の借入依存度を70%以下にすること。 ⑥平成18年12月の決算以降の決算（または中間決算）の末日における単体の借入依存度を70%以下にすること。

前連結会計年度 （平成18年12月31日）	当連結会計年度 （平成19年12月31日）
	（5）当社の長期借入金合計額のうち200,000千円、短期借入金合計額のうち100,000千円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対して該当の借入金額を一括返済することがあります。 ①当社単体の半期ごとの貸借対照表において純資産を前期比90%以下としないこと。 ②当社単体の半期ごとの損益計算書において経常損失にならないようにすること。 ③当社単体の半期ごとの財務諸表において、以下の算式で算出される債務償還年数が、３年を超過しないこと。 債務償還年数＝（有利子負債（長短借入金＋社債＋コマーシャルペーパー）－（現金及び預金＋売掛金の50%＋短期貸付金の50%＋たな卸資産の50%））÷（当期純損益＋減価償却費） （ただし、中間決算においては、便宜上、減価償却費と当期純損益を２倍する。） なお、当社は、当連結会計年度末現在、当該財務制限条項に一部抵触しておりますが、財務制限条項が付された借入金の貸出先である富士火災海上保険株式会社から、本条項に基づく期限の利益喪失の請求を行わないことについて、承認を受けております。 （6）当社の短期借入金合計額のうち680,000千円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対して該当の借入金額を一括返済することがあります。 ①平成19年12月期以降の連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成18年12月期における連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額の75%及び直前の決算期末日における連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ②平成19年12月の決算以降の決算につき、決算期の末日において当社の連結損益計算書上の営業損益もしくは経常損益を０以上に維持すること。

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）
※１．　――――――――	※１．固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 土地　96,713千円 合計　96,713千円
※２．　――――――――	※２．固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 器具備品　88千円 ソフトウェア　3,986千円 合計　4,074千円

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	92,698	196,340	―	289,038
合計	92,698	196,340	―	289,038
自己株式				
普通株式	―	―	―	―
合計	―	―	―	―

（注） 普通株式の発行済株式総数の増加は、10,944株が新株予約権の権利行使による新株発行によるものであり、185,396株が平成18年２月20日に効力が発生した株式分割（１対３）によるものであります。

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	第１回無担保転換社債型新株予約権付社債	普通株式	―	（注）	―	（注）	―
	ストック・オプションとしての新株予約権	―	―	―	―	―	―
連結子会社	―	―	―	―	―	―	―
合計		―	―	―	―	―	―

（注） 本社債における転換価格は、一定の転換価格の調整事由が生じた場合には本新株予約権付社債の社債要項にしたがい当社が適当と判断する金額に調整されます。ただし、かかる算出の結果、調整価格が236,390円（以下「下限転換価格」という。）を下回る場合には、修正後の転換価格は下限転換価格とします。本社債の当連結会計年度末における新株予約権の数は20個であります。

３．配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	289,038	6,417	―	295,455
合計	289,038	6,417	―	295,455
自己株式				
普通株式	―	―	―	―
合計	―	―	―	―

（注） 普通株式の発行済株式総数の増加6,417株は、新株予約権の権利行使による新株発行によるものであります。

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	第１回無担保転換社債型新株予約権付社債	普通株式	（注）	－	－	（注）	－
	ストック・オプションとしての新株予約権	－	－	－	－	－	－
連結子会社	－	－	－	－	－	－	－
合計		－	－	－	－	－	－

（注）　本社債における転換価格は、一定の転換価格の調整事由が生じた場合には本新株予約権付社債の社債要項にしたがい当社が適当と判断する金額に調整されます。ただし、かかる算出の結果、調整価格が236,390円（以下「下限転換価格」という。）を下回る場合には、修正後の転換価格は下限転換価格とします。本社債の当連結会計年度末における新株予約権の数は20個であります。

３．配当に関する事項

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年３月27日 定時株主総会	普通株式	295,455	利益剰余金	1,000.00	平成19年12月31日	平成20年３月28日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
※１．現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 **（平成18年12月31日現在）** **現金及び預金勘定** 33,367,660千円 **拘束性預金** △367,657千円 **現金及び現金同等物** 33,000,002千円	**※１．現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係** **（平成19年12月31日現在）** **現金及び預金勘定** 24,202,649千円 **現金及び現金同等物** 24,202,649千円
※２． ――――――	**※２．持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳** **株式等の取得により以下の会社を新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式等の取得価額と取得のための支出（純額）との関係は次の通りであります。** **（取得会社）** RCA02 **流動資産** 7,986,957千円 **固定資産** 156,699千円 **のれん** 114,845千円 **流動負債** △20,716千円 **少数株主持分** 119,213千円 **追加取得以前の持分** △900,000千円 **出資金の取得額** 7,457,000千円 **連結子会社の現金及び現金同等物** 7,986,957千円 **差引：新規連結子会社持分の取得に伴う収入** 529,957千円
※３． ――――――	**※３．有価証券の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳** **有価証券の売却により以下の会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに以下の会社の有価証券の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。** **（売却会社）** **リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社** **流動資産** 1,413,359千円 **のれん** 468,259千円 **流動負債** △35,575千円 **固定負債** △800,283千円 **有価証券売却損** △425,760千円 **有価証券の売却額** 620,000千円 **連結子会社の現金及び現金同等物** △179,894千円 **差引：連結除外子会社有価証券の売却に伴う収入** 440,105千円

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
※４． ――――――	※４．有価証券の売却により連結子会社でなくなった匿名組合の資産及び負債の主な内訳 有価証券の売却により以下の会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに以下の会社の有価証券の売却価額と売却に伴う支出は次のとおりであります。 （売却会社） 匿名組合カルカッタ 匿名組合デリー 匿名組合ボンベイ RCA Fund 01,L.P. RCA01 流動資産 30,435,386千円 固定資産 19,992,579千円 流動負債 △35,620,081千円 固定負債 △13,544,053千円 少数株主持分 124,007千円 有価証券売却益 213,100千円 有価証券の売却額 1,600,938千円 連結子会社の現金及び現金同等物 △30,358,219千円 差引：連結除外子会社有価証券の売却に伴う支出 △28,757,280千円

（リース取引関係）

前連結会計年度
（自 平成18年１月１日
至 平成18年12月31日）

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

(1) **リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び当連結会計年度末残高相当額**

	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）
建物	38,355	10,709	27,646
器具備品	438,752	105,684	333,068
ソフトウェア	518,891	71,714	447,177
合計	995,999	188,107	807,892

(2) **未経過リース料当連結会計年度末残高相当額等**

未経過リース料当連結会計年度末残高相当額

１年内	187,636千円
１年超	633,161千円
合計	820,797千円

(3) **支払リース料、リース資産減損確定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失**

支払リース料	153,959千円
減価償却費相当額	138,944千円
支払利息相当額	22,993千円

(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。

(5) **利息相当額の算定方法**

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

（減損損失について）

リース資産に配分された減損損失はありません。

当連結会計年度
（自 平成19年１月１日
至 平成19年12月31日）

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

(1) **リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び当連結会計年度末残高相当額**

	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）
建物	38,355	17,265	21,090
器具備品	666,266	207,310	458,956
車輌	8,499	851	7,648
ソフトウェア	567,402	173,647	393,754
合計	1,280,524	399,074	881,450

(2) **未経過リース料当連結会計年度末残高相当額等**

未経過リース料当連結会計年度末残高相当額

１年内	249,424千円
１年超	654,058千円
合計	903,482千円

(3) **支払リース料、リース資産減損確定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失**

支払リース料	242,150千円
減価償却費相当額	222,573千円
支払利息相当額	29,751千円

(4) **減価償却費相当額の算定方法**

同左

(5) **利息相当額の算定方法**

同左

（減損損失について）

同左

（有価証券関係）

前連結会計年度（平成18年12月31日現在）

１．その他有価証券で時価のあるもの

	種類	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ないもの	（1）その他有価証券			
	①株式	―	―	―
	②債券	―	―	―
	③その他	3,250,000	2,925,000	△325,000
	合計	3,250,000	2,925,000	△325,000

２．時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
（1）その他有価証券	
①非上場株式	7,500
②その他	2,519
（2）子会社株式	40,000
（3）匿名組合出資金	3,155,270
合計	3,205,289

当連結会計年度（平成19年12月31日現在）

１．その他有価証券で時価のあるもの

	種類	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ないもの	（1）その他有価証券			
	①株式	254,268	82,500	△171,768
	②債券	―	―	―
	③その他	3,250,000	2,398,500	△851,500
	合計	3,504,268	2,481,000	△1,023,268

（注） 当連結会計年度において、有価証券について164,034千円（その他有価証券で時価のあるもの）減損を行っております。

２．時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
（1）その他有価証券	
①非上場株式	7,500
②その他	1,000,000
（2）子会社株式	―
（3）匿名組合出資金	9,722,448
合計	10,729,948

（デリバティブ取引関係）

１．取引の状況に関する事項

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、通貨関連では通貨オプション取引、金利関連では金利キャップ取引であります。	(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。
(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の為替・金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。	(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。
(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、通貨関連では外貨建金銭債権債務の為替変動リスクを回避し、安定的な利益の確保を図る目的で、また金利関連では借入金利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。	(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、金利関連では借入金利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。
(4) 取引に係るリスクの内容 通貨オプション取引は為替相場の変動によるリスクを、金利キャ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。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。	(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャ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。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。
(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等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。	(5) 取引に係るリスク管理体制 同左
(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。	(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左

２．デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

区分	種類	前連結会計年度（平成18年12月31日）				当連結会計年度（平成19年12月31日）			
		契約額等（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）	評価損益（千円）	契約額等（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）	評価損益（千円）
市場取引以外の取引	通貨オプション取引 買建 人民元	32,200,000	32,200,000	331,938	11,938	-	-	-	-
	金利キャップ取引 買建	32,200,000	32,200,000	12,103	833	10,000,000	-	69	△10,116
合計		64,400,000	64,400,000	344,041	12,771	10,000,000	-	69	△10,116

（注） １.時価は取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。
２.ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

（退職給付関係）

前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

当企業集団は、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

当企業集団は、退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

（ストック・オプション等関係）

前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

（1）ストック・オプションの内容

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
付与対象者の区分及び数	取締役　　１名 従業員　　38名 社外協力者　　３名	監査役　　２名 従業員　　41名 社外協力者　　１名	取締役　　１名 従業員　　34名	従業員　　41名 社外協力者　　４名
ストック・オプション数（注）	普通株式　14,130株	普通株式　9,090株	普通株式　3,159株	普通株式　2,511株
付与日	平成15年８月１日	平成15年12月10日	平成16年７月１日	平成16年11月１日
権利確定条件	①新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社及び当社の子会社の取締役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。	①新株予約権発行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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社または当社子会社の取締役・監査役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。	①新株予約権発行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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社または当社子会社の取締役・監査役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。	①新株予約権発行時において当社または当社子会社の従業員であった者（入社予定者を含む。）は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の取締役・監査役または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社、当社子会社または当社の関係会社の取締役・監査役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
対象勤務期間	①取締役及び社外協力者 自 平成15年８月１日 至 平成17年12月16日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成15年８月１日 至 平成17年12月16日 (b) 60% 自 平成17年12月17日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日	①取締役・監査役及び社外協力者 自 平成15年12月10日 至 平成17年12月16日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成15年８月１日 至 平成17年12月16日 (b) 60% 自 平成17年12月17日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日	①取締役・監査役及び社外協力者 自 平成16年７月１日 至 平成18年６月30日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成16年７月１日 至 平成18年６月30日 (b) 60% 自 平成18年７月１日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日	①取締役・監査役及び社外協力者 自 平成16年11月１日 至 平成18年10月31日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成16年11月１日 至 平成18年10月31日 (b) 60% 自 平成18年11月１日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日
権利行使期間	平成17年８月１日から 平成25年７月31日まで	平成17年12月９日から 平成25年12月８日まで	平成18年７月１日から 平成26年６月30日まで	平成18年11月２日から 平成26年11月１日まで

（注） 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
権利確定前 （株）				
前連結会計年度末	6,768	5,067	2,943	2,358
付与	－	－	－	－
失効	306	189	72	18
権利確定	2,466	828	1,800	1,944
未確定残	3,996	4,050	1,071	396
権利確定後 （株）				
前連結会計年度末	4,734	2,970	－	－
権利確定	2,466	828	1,800	1,944
権利行使	5,400	1,881	1,719	1,944
失効	－	135	－	27
未行使残	162	1,341	81	－

（注） 平成17年５月20日に１株を３株に、平成18年２月20日に１株を３株に株式分割しておりますので、上記株数は全て株式分割後で記載しております。

② 単価情報

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
権利行使価格 （円）	556	556	600	806
行使時平均株価 （円）	318,831	351,344	255,125	297,231
公正な評価単価（付与日）（円）	－	－	－	－

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

（1）ストック・オプションの内容

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
付与対象者の区分及び数	取締役　　１名 従業員　　38名 社外協力者　　３名	監査役　　２名 従業員　　41名 社外協力者　　１名	取締役　　１名 従業員　　34名	従業員　　41名 社外協力者　　４名
ストック・オプション数（注）	普通株式　14,130株	普通株式　9,090株	普通株式　3,159株	普通株式　2,511株
付与日	平成15年８月１日	平成15年12月10日	平成16年７月１日	平成16年11月１日
権利確定条件	①新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役及び従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社及び当社の子会社の取締役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。	①新株予約権発行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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社または当社子会社の取締役・監査役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。	①新株予約権発行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、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社または当社子会社の取締役・監査役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。	①新株予約権発行時において当社または当社子会社の従業員であった者（入社予定者を含む。）は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の取締役・監査役または従業員であることを要する。ただし、店頭登録あるいは上場後に、任期満了による退任または定年退職した場合及び特に取締役会が認めた場合はこの限りではない。 なお、当社、当社子会社または当社の関係会社の取締役・監査役の権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。また、従業員については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年以内の期間において当初の新株予約権の最大30%以内、同じく２年を経過した日の翌日から１年以内の期間において既に行使済みの数を含めて当初の最大60%以内、同じく３年を経過した日の翌日以降で100%が権利確定します。 ②新株予約権発行時において社外のコンサルタントであった者は、新株予約権行使時においても当社との間でコンサルタント契約を締結していることを要する。また、社外のコンサルタントは、新株予約権の行使に先立ち、当該行使に係る新株予約権の数及び行使の時期について、当社取締役会の承認を要するものとする。 なお、権利確定日については、店頭登録あるいは上場の日より１年を経過した日の翌日から１年を経過すること。

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
対象勤務期間	①取締役及び社外協力者 自 平成15年８月１日 至 平成17年12月16日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成15年８月１日 至 平成17年12月16日 (b) 60% 自 平成17年12月17日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日	①取締役・監査役及び社外協力者 自 平成15年12月10日 至 平成17年12月16日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成15年８月１日 至 平成17年12月16日 (b) 60% 自 平成17年12月17日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日	①取締役・監査役及び社外協力者 自 平成16年７月１日 至 平成18年６月30日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成16年７月１日 至 平成18年６月30日 (b) 60% 自 平成18年７月１日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日	①取締役・監査役及び社外協力者 自 平成16年11月１日 至 平成18年10月31日 ②従業員 (a) 最初の30% 自 平成16年11月１日 至 平成18年10月31日 (b) 60% 自 平成18年11月１日 至 平成18年12月16日 (c) 100% 自 平成18年12月17日 至 平成19年12月16日
権利行使期間	平成17年８月１日から 平成25年７月31日まで	平成17年12月９日から 平成25年12月８日まで	平成18年７月１日から 平成26年６月30日まで	平成18年11月２日から 平成26年11月１日まで

（注） 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
権利確定前 （株）				
前連結会計年度末	3,330	2,601	954	369
付与	-	-	-	-
失効	360	54	27	27
権利確定	2,970	2,547	927	342
未確定残	-	-	-	-
権利確定後 （株）				
前連結会計年度末	162	1,341	81	-
権利確定	2,970	2,547	927	342
権利行使	2,916	2,259	927	315
失効	-	-	-	-
未行使残	216	1,629	81	27

（注） 平成17年５月20日に１株を３株に、平成18年２月20日に１株を３株に株式分割しておりますので、上記株数は全て株式分割後で記載しております。

② 単価情報

	平成15年７月31日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成15年12月８日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年６月30日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	平成16年11月１日臨時株主総会決議に基づく新株予約権
権利行使価格 （円）	556	556	600	806
行使時平均株価 （円）	129,204	196,880	117,786	117,400
公正な評価単価（付与日）（円）	―	―	―	―

（税効果会計関係）

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
１．繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳	**１．繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳**
繰延税金資産(流動)	**繰延税金資産(流動)**
未払事業税 89,730千円	**保証履行引当金** 195,408千円
保証履行引当金 177,928千円	**保証履行損失** 174,060千円
保証履行損失 148,484千円	**未払事業税** 32,491千円
その他 3,387千円	**未実現利益** 23,067千円
繰延税金資産(流動)小計 419,531千円	**その他** 36,904千円
繰延税金資産(固定)	**小計** 461,932千円
繰延消費税額 2,400千円	**評価性引当額** △442千円
長期前払費用 3,133千円	**繰延税金資産(流動)小計** 461,490千円
関係会社間内部利益消去 59,111千円	**繰延税金資産(固定)**
繰越欠損金 50,752千円	**投資有価証券評価損** 24,861千円
その他 2,597千円	**繰越欠損金** 60,838千円
小計 117,995千円	**その他** 57,647千円
評価性引当額 △51,119千円	**小計** 143,347千円
繰延税金資産（固定）小計 66,875千円	**評価性引当額** △107,434千円
繰延税金資産合計 486,406千円	**繰延税金資産（固定）小計** 35,912千円
繰延税金資産の純額 486,406千円	**繰延税金資産合計** 497,402千円
	繰延税金負債（固定）
	繰延ヘッジ損益 △13,430千円
	繰延税金負債（固定）合計 △13,430千円
	繰延税金資産の純額 483,972千円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳	**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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳**
法定実効税率 40.7%	**法定実効税率** 40.7%
(調整)	**(調整)**
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.6%	**交際費等永久に損金に算入されない項目** 0.7%
住民税均等割 0.9%	**住民税均等割** 1.6%
留保金課税 8.0%	**評価性引当額** 4.6%
評価性引当額 2.2%	**その他** △3.3%
その他 2.5%	**税効果会計適用後の法人税等の負担率** 44.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 54.9%	

（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18年１月１日 至 平成18年12月31日）

	アセットマネジメント事業（千円）	賃貸保証事業（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
Ⅰ．売上高及び営業利益					
売上高					
（1）外部顧客に対する売上高	6,659,553	4,822,882	11,482,435	―	11,482,435
（2）セグメント間の内部売上高又は振替高	―	7,634	7,634	△7,634	―
計	6,659,553	4,830,517	11,490,070	△7,634	11,482,435
営業費用	2,870,453	4,765,351	7,635,804	1,057,932	8,693,737
営業利益	3,789,099	65,166	3,854,265	△1,065,567	2,788,698
Ⅱ．資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	56,561,749	8,039,337	64,601,087	4,610,360	69,211,448
減価償却費	13,985	7,010	20,995	14,129	35,125
資本的支出	2,362,016	99,177	2,461,194	83,075	2,544,269

（注）１．事業区分の方法

事業区分は、サービス内容及び市場・顧客の類似性を考慮して区分しております。

２．各区分に属する主要な事業内容

アセットマネジメント事業	不動産ファンドのアセットマネジメント事業
賃貸保証事業	賃貸住宅の滞納家賃保証システムの提供事業

３．当連結会計年度における営業費用のうち消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,057,932千円であり、その内容は親会社の管理部門に係る費用であります。

４．当連結会計年度における資産のうち消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は4,610,360千円であり、その内容は親会社の管理部門に係る資産であります。

５．平成18年８月をもってホフ事業はアセットマネジメント事業に、賃貸サポート事業は賃貸保証事業に名称変更しております。

６．会計処理の方法の変更

連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更に記載のとおり、当連結会計年度より、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年９月８日 実務対応報告第20号）を適用しております。

この結果、従来の会計処理によった場合と比べ、「アセットマネジメント事業」の総資産が44,104,655千円増加し、売上高が132,150千円、営業損益が134,776千円減少しております。

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

	アセットマネジメント事業（千円）	レントゴー事業（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
Ⅰ．売上高及び営業利益					
売上高					
（1）外部顧客に対する売上高	27,801,076	7,327,895	35,128,971	―	35,128,971
（2）セグメント間の内部売上高又は振替高	―	6,119	6,119	△6,119	―
計	27,801,076	7,334,014	35,135,090	△6,119	35,128,971
営業費用	22,281,354	7,225,841	29,507,196	2,248,233	31,755,429
営業利益	5,519,721	108,172	5,627,894	△2,254,352	3,373,541

	アセットマネジメント事業（千円）	レントゴー事業（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
Ⅱ．資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	74,949,013	8,636,104	83,585,118	4,574,839	88,159,957
減価償却費	25,931	44,120	70,051	10,951	81,003
資本的支出	438,461	288,751	727,212	771,741	1,498,953

（注）１．事業区分の方法

事業区分は、サービス内容及び市場・顧客の類似性を考慮して区分しております。

２．各区分に属する主要な事業内容

アセットマネジメント事業	不動産ファンドのアセットマネジメント事業
レントゴー事業	賃貸住宅にかかわる保証・保険サービスの提供事業

３．当連結会計年度における営業費用のうち消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,248,233千円であり、その内容は親会社の管理部門に係る費用であります。

４．当連結会計年度における資産のうち消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は4,574,839千円であり、その内容は親会社の管理部門に係る資産であります。

５．平成19年10月をもって賃貸保証事業はレントゴー事業に名称変更しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

	日本（千円）	ケイマン諸島（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
Ⅰ．売上高及び営業利益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	11,482,435	－	11,482,435	－	11,482,435
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	－	132,150	132,150	△132,150	－
計	11,482,435	132,150	11,614,585	△132,150	11,482,435
営業費用	7,635,771	132,183	7,767,954	925,782	8,693,737
営業利益又は営業損失（△）	3,846,664	△33	3,846,631	△1,057,932	2,788,698
Ⅱ．資産	32,596,409	32,004,677	64,601,087	4,610,360	69,211,448

（注）１．国または地域は、地理的近接度により区分しております。

２．当連結会計年度における営業費用のうち消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,057,932千円であり、その内容は親会社の管理部門に係る費用であります。

３．当連結会計年度における資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,610,360千円であり、その内容は親会社の管理部門に係る資産であります。

４．会計処理の方法の変更

連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更に記載のとおり、当連結会計年度より、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年９月８日 実務対応報告第20号）を適用しております。

この結果、従来の会計処理によった場合と比べ、「日本」についての総資産が12,099,978千円増加し、営業利益が134,743千円減少しております。また、「ケイマン諸島」についての総資産が32,004,677千円増加し、売上高が132,150千円減少し、営業損失が33千円増加しております。

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

	ケイマン諸島（千円）	計（千円）
Ⅰ 海外売上高	1,353,350	1,353,350
Ⅱ 連結売上高	－	11,482,435
Ⅲ 連結売上高に占める海外売上高の割合（%）	11.8	11.8

（注）１．海外売上高は、当社及び連結子会社の本邦以外の国または地域における売上高であります。

２．海外売上高の地域区分は、契約の相手方の所在地域によっております。

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

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（人）	事業上の関係				
関連会社	リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合	東京都千代田区	―	匿名組合財産の運用及び管理	(所有)直接 10.9	―	匿名組合の出資	匿名組合出資	2,520,743	その他の関係会社有価証券	2,520,743

当連結会計年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

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（人）	事業上の関係				
関連会社	全国住宅運用２号特定目的会社	東京都港区	―	不動産等の管理、運用、処分	(所有)―	―	アセット・マネジメント業務	出資持分の譲渡	620,000	―	―
関連会社	リプラス・レジデンシャル・コンストラクション２号特定目的会社	東京都港区	―	不動産等の管理、運用、処分	(所有)直接 12.7	―	アセット・マネジメント業務	債務保証	3,297,787	―	―
関連会社	RCA01	東京都港区	―	中国不動産の管理	(所有)直接 6.6	―	コンサルティング・サービス	債務保証	32,200,000	―	―
関連会社	リプラス・レジデンシャル・コンストラクション８号特定目的会社	東京都港区	―	不動産等の管理、運用、処分	(所有)直接 12.7	―	アセット・マネジメント業務	債務保証	654,000	―	―

（注）１．全国住宅運用２号特定目的会社、リプラス・レジデンシャル・コンストラクション２号特定目的会社、RCA01、リプラス・レジデンシャル・コンストラクション８号特定目的会社の「議決権等の所有（被所有）割合」は、匿名組合への出資割合もしくは優先出資の出資割合であります。

２．取引条件ないし取引条件の決定方針等

資金の貸付及び資金の借入に係る利息については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

３．出資持分の買取及び出資持分の譲渡は、持分額面価格を基準に保有資産に係る必要な時価を勘案し、交渉の上決定しております。

４．リプラス・レジデンシャル・コンストラクション２号特定目的会社に対する債務保証については、建設資金調達のため、金融機関からの借入等に対する保証であります。なお、債務保証の保証料は徴収しております。

５．RCA01に対する債務保証については、不動産購入資金調達のため、金融機関からの借入などに対する保証であります。なお、債務保証の保証料は徴収しております。

６．リプラス・レジデンシャル・コンストラクション８号特定目的会社に対する債務保証については、不動産購入資金調達のため、金融機関からの借入などに対する保証であります。なお、債務保証の保証料は徴収しております。

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）		当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）	
１株当たり純資産額	28,291円71銭	１株当たり純資産額	29,924円 78銭
１株当たり当期純利益金額	3,915円11銭	１株当たり当期純利益金額	4,075円 46銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	3,699円00銭	潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	3,912円 77銭
当社は平成18年２月20日付をもって普通株式１株を３株に分割しております。当該株式分割が前連結会計年度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とおりになります。			
１株当たり純資産額	26,566円75銭		
１株当たり当期純利益金額	2,664円50銭		
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	2,427円59銭		

（注）１．１株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
純資産の部の合計金額（千円）	8,269,873	8,999,246
純資産の部から控除する金額（千円）	92,494	157,821
（うち少数株主持分）	(92,494)	(157,821)
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	8,177,378	8,841,424
期末の普通株式の数（株）	289,038	295,455

２．１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、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	1,103,921	1,183,959
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）	1,103,921	1,183,959
期中平均株式数（株）	281,965	290,510
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）	16,473	12,079
（うち新株予約権）	(16,473)	(12,079)
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	株式会社リプラス第１回無担保転換社債型新株予約権付社債（転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付） 額面金額　2,000,000千円 なお、概要は「社債明細表」に記載のとおりであります。	同左

（重要な後発事象）

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
１．平成18年12月21日開催の当社取締役会の決議に基づき、以下のように有限会社デリーに対する匿名組合出資持分を地位譲渡しております。 （1）譲渡日　　平成19年２月15日 （2）匿名組合出資持分　５億円 （3）譲渡対象額　　５億円	１．平成20年２月25日開催の当社取締役会において、以下のように有限会社リプラスロード８に対するローン債権の買取予約契約を締結することを決議しております。 （1）目的・理由　　アセットマネージャーの親会社 として、アセットマネジメント事業の業務を円滑に進めるため （2）譲渡日　　平成20年２月29日 （3）契約の内容　　有限会社リプラスロード８に対するファーストクレジット株式会社のシニアメザニンローン債権2,500,000千円及びフィンテックグローバル株式会社のジュニアメザニンローン債権500,000千円の平成20年６月20日を予定日とした債権買取契約 （4）業績に与える影響　現時点では業績に与える影響は軽微であります。
２．平成18年12月21日のリプラス・インベストメンツ株式会社の取締役の決定により、以下のように有限会社カルカッタに対する匿名組合出資持分を一部地位譲渡しております。 （1）譲渡日　　平成19年２月15日 （2）匿名組合出資持分　20億円 （3）譲渡対象額　　10億円	２．当社が保有するリプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合の匿名組合出資持分を平成20年３月18日付けで、下記のとおり地位譲渡する契約を締結いたしました。 （1）目的・理由　　譲渡先との関係強化のため （2）譲渡予定日　　平成20年３月31日 （3）子会社の概要　　リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合 匿名組合財産の運用及び管理 （4）匿名組合出資持分　2,040,150千円 （5）譲渡対象額　　2,040,150千円
３．平成19年１月５日の当社取締役会決議に基づき、以下のとおりコマーシャルペーパー（CP)を発行しております。 （1）発行額　　30億円 （2）期間　　平成19年１月10日より平成19年５月30日 （3）ディーラー　　大和証券エスエムビーシー株式会社 （4）資金使途　　平成18年４月20日付で不動産ファンドのアセットマネジメント事業拡大のために発行したコマーシャルペーパーの返済（平成19年１月22日返済）などに使用いたします。	
４．平成19年１月25日開催の当社取締役会において、以下のように有限会社KATSURAGAWAに対する匿名組合出資持分を地位譲渡することを決議しております。 （1）譲渡日　　平成19年２月以降 （2）匿名組合出資持分　６億599万５千円 （3）譲渡対象額　　６億599万５千円	

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
５．平成19年２月16日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成19年３月12日付で当社がオリジネーターとして手掛ける、当社賃貸保証事業を対象にした、賃貸人との保証契約及び賃借人との保証委託契約に基づく年間保証委託料将来債権の証券化による資金調達を行っております。また、本証券化における特別目的会社（SPC)である合同会社レントゴー第１回責任財産限定特約付ローンについて、格付け会社スタンダード＆プアーズよりBBB格の格付けを取得いたしました。 （1）格付けの対象　合同会社レントゴー第１回責任財産限定特約付ローン（トランシェA-1ローン） （2）借入総額　トランシェA-1 3.5億円 その他トランシェ合わせて16.8億円 （3）期間　平成19年３月～平成24年２月 （4）裏付け資産　保証委託契約等に基づく年間保証委託料将来債権 （5）格付け　BBB （6）格付け会社　スタンダード＆プアーズ （7）借入主体　合同会社レントゴー （8）オリジネーター 株式会社リプラス （9）バックアップサービサー 青山綜合会計事務所、日立キャピタル債権回収株式会社 （10）アレンジャー　三菱UFJ証券株式会社 （11）その他　トランシェA-1ローンは、格付けを取得しておりますが、トランシェA-2ローン、トランシェBローン、トランシェCローンについては格付けを取得しておりません。 ６．平成19年３月26日の当社取締役会決議に基づき、以下のように合同会社Rブリッジ（特定目的会社：SPC）に対し匿名組合出資を行い、また、同社の借入れに対し債務保証を行っております。 （1）匿名組合出資契約の概要 ①出資額　550,837千円（当社の出資比率100%） （ただし、合同会社Rブリッジの借入条件により、当社の匿名組合出資額は最大で1,580,837千円となる場合があります。） （2）債務保証の概要 ①債務保証の内容 合同会社Rブリッジの株式会社三井住友銀行からの借入金に対する債務保証 ②債務保証額　4,660,000千円 ③債務保証期間　平成19年３月26日より平成20年３月25日	―――――――――――

前連結会計年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
（3）出資及び保証先の概要 合同会社Rブリッジ（特定目的会社：SPC） （平成19年２月設立） 不動産の取得、または係る不動産を信託財産とする不動産管理処分信託契約にかかる不動産信託受益権を取得し、信託受託者を通じるなどして当該不動産の管理、運用及び処分をすることを目的とする。 ７．平成19年３月29日開催の当社取締役会決議に基づき、以下のようにアレンジャーである株式会社みずほ銀行及びシンジケート団との間で金銭消費貸借契約を締結しております。 （1）契約金額　総額2,300,000千円 （2）契約締結日　平成19年３月30日 （3）借入実行日　平成19年４月３日 （4）最終返済日　平成24年３月28日 （5）アレンジャー　株式会社みずほ銀行 （6）エージェント　株式会社みずほ銀行 （7）資金使途　長期運転資金 （8）担保　当社が保有するリプラス・レジデンシャル投資法人の投資証券3,500口及び連結子会社が保有するリプラス・レジデンシャル投資法人の投資証券3,000口、計6,500口 （9）参加金融機関　株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社都民銀行、株式会社八十二銀行、株式会社横浜銀行、興銀リース株式会社	―

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高（千円）	当期末残高（千円）（注）１	利率（%）	担保	償還期限
株式会社リプラス	第１回無担保転換社債型新株予約権付社債	平成18年12月26日	2,000,000	2,000,000	―	なし	平成22年12月24日
リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス12号特定目的会社	第１回一般担保付特定社債	平成19年８月31日	-	1,090,000 (1,090,000)	2.2	あり	平成20年８月29日
リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス13号特定目的会社	第１回一般担保付特定社債	平成19年８月31日	-	1,364,000 (1,364,000)	2.2	あり	平成20年８月29日
全国住宅運用特定目的会社	第１回Ａ号一般担保付特定社債	平成19年６月28日	-	5,590,000	2.9	あり	平成23年５月25日
全国住宅運用特定目的会社	第１回Ｂ号一般担保付特定社債	平成19年６月26日	-	1,100,000	10.0	あり	平成23年５月30日
合計	―	―	2,000,000	11,144,000 (2,454,000)	―	―	―

（注）１．（ ）内書は、１年以内の償還予定であります。

２．新株予約権付社債に関する記載は次のとおりであります。

銘柄	第１回無担保転換社債型新株予約権付社債
発行すべき株式	普通株式
新株予約権の発行価額（千円）	無償
発行価額の総額（千円）	2,000,000
新株予約権の行使により発行した株式の発行額の総額（千円）	―
新株予約権の付与割合（%）	100
新株予約権の行使期間	自 平成18年12月27日 至 平成22年12月23日

（注） 本新株予約権付社債の社債権者が本新株予約権を行使したときは、本社債の全額の償還に代えて当該新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込とする請求があったものとみなし、かつ当該新株予約権に基づく払込があったものとみなします。

３．連結決算日後５年間の償還予定額は以下のとおりであります。

１年以内（千円）	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）
2,454,000	―	2,000,000	6,690,000	―

【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	38,764,336	21,186,040	1.60	―
１年以内に返済予定の長期借入金	62,270	4,492,180	2.11	―
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	1,072,500	9,438,721	2.20	平成21年～平成24年
その他の有利子負債	―	338,203	1.30	平成24年
計	39,899,106	35,116,941	―	―

（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とおりであります。

	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	6,441,421	974,880	472,980	1,549,440

（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】

①【貸借対照表】

区分	注記番号	前事業年度（平成18年12月31日）		構成比（%）	当事業年度（平成19年12月31日）		構成比（%）
		金額（千円）			金額（千円）		
（資産の部）							
Ⅰ 流動資産							
1．現金及び預金	※2		2,836,451			2,212,689	
2．売掛金	※1		1,731,252			1,050,189	
3．販売用不動産	※5		278,482			693,846	
4．仕掛品			8,161			2,673	
5．貯蔵品			15,801			10,472	
6．前渡金			472,548			533,990	
7．前払費用			127,894			186,215	
8．繰延税金資産			400,113			388,665	
9．未収入金	※1		772,486			1,560,030	
10．短期貸付金	※1		4,517,095			2,677,748	
11．立替金	※1		1,537,584			4,122,042	
12．その他	※1		63,690			222,452	
貸倒引当金			△1,008			△4,169	
流動資産合計			12,760,555	62.4		13,656,847	47.7
Ⅱ 固定資産							
1．有形固定資産							
（1）建物		234,261			322,656		
減価償却累計額		21,654	212,606		58,284	264,371	
（2）器具備品		13,252			48,275		
減価償却累計額		5,469	7,783		11,870	36,405	
（3）建設仮勘定			―			2,730	
有形固定資産合計			220,390	1.1		303,506	1.0
2．無形固定資産							
（1）ソフトウェア			151,025			146,184	
（2）ソフトウェア仮勘定			―			1,372,146	
（3）電話加入権			404			404	
無形固定資産合計			151,430	0.7		1,518,735	5.3
3．投資その他の資産							

区分	注記番号	前事業年度（平成18年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当事業年度（平成19年12月31日） 金額（千円）	構成比（%）
（1）投資有価証券	※2	1,585,019		1,381,500	
（2）関係会社株式		328,000		1,915,000	
（3）その他の関係会社有価証券	※2	4,223,096		8,114,685	
（4）出資金		10		10	
（5）関係会社出資金		―		144,750	
（6）長期貸付金		188,350		3,000	
（7）関係会社長期貸付金		173,820		―	
（8）長期前払費用		―		126,129	
（9）繰延税金資産		5,887		21,109	
（10）敷金保証金	※1	820,627		1,437,333	
（11）その他		―		33,007	
投資その他の資産合計		7,324,810	35.8	13,176,525	46.0
固定資産合計		7,696,630	37.6	14,998,767	52.3
資産合計		20,457,186	100.0	28,655,615	100.0

区分	注記番号	前事業年度（平成18年12月31日） 金額（千円）		構成比（%）	当事業年度（平成19年12月31日） 金額（千円）		構成比（%）
（負債の部）							
Ⅰ 流動負債							
１．短期借入金	※１、４、６		2,614,336			7,044,000	
２．１年以内返済予定長期借入金	※２、６		62,270			1,612,180	
３．コマーシャルペーパー			2,500,000			―	
４．未払金			1,050,170			1,957,624	
５．未払法人税等			1,055,367			―	
６．前受金			97,608			51,478	
７．預り金			1,002,114			1,593,853	
８．前受収益			36,251			273,000	
９．保証履行引当金			437,279			480,236	
10．その他			140,062			71,507	
流動負債合計			8,995,460	44.0		13,083,880	45.6
Ⅱ 固定負債							
１．社債			2,000,000			2,000,000	
２．長期借入金	※1、２、５、６		1,072,500			4,537,650	
３．その他			48,023			274,876	
固定負債合計			3,120,523	15.2		6,812,526	23.8
負債合計			12,115,984	59.2		19,896,406	69.4
（純資産の部）							
Ⅰ 株主資本							
１．資本金			3,268,685	16.0		3,270,528	11.4
２．資本剰余金							
(1) 資本準備金		3,233,356			3,235,200		
資本剰余金合計			3,233,356	15.8		3,235,200	11.3
３．利益剰余金							
(1) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		2,014,160			2,700,137		
利益剰余金合計			2,014,160	9.8		2,700,137	9.4
株主資本合計			8,516,202	41.6		9,205,866	32.1
Ⅱ 評価・換算差額等							

区分	注記番号	前事業年度（平成18年12月31日） 金額（千円）		構成比（%）	当事業年度（平成19年12月31日） 金額（千円）		構成比（%）
１．その他有価証券評価差額金			△175,000			△466,234	
２．繰延ヘッジ損益			－			19,576	
評価・換算差額等合計			△175,000	△0.8		△446,657	△1.5
純資産合計			8,341,202	40.8		8,759,208	30.6
負債・純資産合計			20,457,186	100.0		28,655,615	100.0

②【損益計算書】

区分	注記番号	前事業年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日） 金額（千円）		百分比（%）	当事業年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日） 金額（千円）		百分比（%）
Ⅰ 売上高	※１						
１．レントゴー事業売上高		4,830,517			7,327,887		
２．アセットマネジメント事業売上高		5,665,001			4,657,112		
３．経営指導料等		－	10,495,518	100.0	322,001	12,307,002	100.0
Ⅱ 売上原価							
１．レントゴー事業原価		1,064,079			933,923		
２．アセットマネジメント事業原価		972,196	2,036,276	19.4	657,198	1,591,122	12.9
売上総利益			8,459,242	80.6		10,715,880	87.1
Ⅲ 販売費及び一般管理費							
１．広告宣伝費		46,590			156,911		
２．販売促進費		181,203			14,607		
３．役員報酬		109,316			119,800		
４．給与手当		2,143,005			3,084,171		
５．賞与		－			743,976		
６．福利厚生費		396,447			605,361		
７．業務委託費		292,923			297,421		
８．地代家賃		381,700			913,103		
９．支払手数料		165,997			166,046		
10．支払報酬		172,989			135,225		
11．派遣費用		－			502,686		
12．減価償却費		18,189			36,581		
13．ソフトウェア償却費		9,154			34,404		

区分	注記番号	前事業年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日） 金額（千円）		百分比（%）	当事業年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日） 金額（千円）		百分比（%）
14. 貸倒引当金繰入額		1,008			3,161		
15. 貸倒損失		2,129			770		
16. その他		1,926,992	5,847,650	55.7	2,467,645	9,281,875	75.5
営業利益			2,611,592	24.9		1,434,004	11.6
Ⅳ 営業外収益							
１．受取利息	※１	51,348			100,824		
２．受取配当金	※１	38,025			518,098		
３．その他		7,849	97,223	0.9	3,068	621,991	5.1
Ⅴ 営業外費用							
１．支払利息	※１	65,350			173,403		
２．コマーシャルペーパー利息		33,377			45,141		
３．創立費償却		92			―		
４．開業費償却		882			―		
５．支払借入手数料		8,707			19,849		
６．株式交付費		4,477			7		
７．社債発行費		350			―		
８．その他		1,000	114,237	1.1	142	238,544	1.9
経常利益			2,594,577	24.7		1,817,451	14.8
Ⅵ 特別利益							
１．その他の関係会社有価証券売却益		―	―	―	31,190	31,190	0.3
Ⅶ 特別損失							
１．移転費用		216,278			―		
２．固定資産除却損	※２	―			4,074		
３．その他の関係会社有価証券売却損		―			425,760		
４．投資有価証券評価損		―	216,278	2.0	164,034	593,869	4.8
税引前当期純利益			2,378,298	22.7		1,254,772	10.2
法人税、住民税及び事業税		1,381,510			586,000		
法人税等調整額		△212,911	1,168,599	11.2	△17,205	568,794	4.6
当期純利益			1,209,699	11.5		685,977	5.6

売上原価明細書

(イ) レントゴー事業原価

区分	注記番号	前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）
Ⅰ．人件費		2,113	0.2	346	0.0
Ⅱ．経費		1,061,965	99.8	933,576	100.0
（うち保証履行引当金繰入額）		(437,279)		(441,165)	
当期レントゴー事業原価		1,064,079	100.0	933,923	100.0

(ロ) アセットマネジメント事業原価

区分	注記番号	前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日） 金額（千円）	構成比 （%）
Ⅰ．不動産購入費		278,482	22.2	693,846	65.0
Ⅱ．人件費		212,942	17.0	69,262	6.5
Ⅲ．経費		762,059	60.8	303,965	28.5
（うち賃借料）		(140,009)		(110,862)	
アセットマネジメント事業総費用		1,253,484	100.0	1,067,074	100.0
期首販売用不動産たな卸高		―		278,482	
期首仕掛品たな卸高		5,356		8,161	
合計		1,258,840		1,353,718	
期末販売用不動産たな卸高		278,482		693,846	
期末仕掛品たな卸高		8,161		2,673	
当期アセットマネジメント事業原価		972,196		657,198	

（注）原価計算の方法は、実際個別原価計算によっております。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

	株主資本				評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	
		資本準備金	その他利益剰余金			
			繰越利益剰余金			
平成17年12月31日 残高（千円）	3,265,361	3,230,033	804,460	7,299,856	－	7,299,856
事業年度中の変動額						
新株の発行（千円）	3,323	3,323	－	6,646	－	6,646
当期純利益（千円）	－	－	1,209,699	1,209,699	－	1,209,699
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）（千円）	－	－	－	－	△175,000	△175,000
事業年度中の変動額合計（千円）	3,323	3,323	1,209,699	1,216,345	△175,000	1,041,345
平成18年12月31日 残高（千円）	3,268,685	3,233,356	2,014,160	8,516,202	△175,000	8,341,202

当事業年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

	株主資本				評価・換算差額等			純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		資本準備金	その他利益剰余金					
			繰越利益剰余金					
平成18年12月31日 残高（千円）	3,268,685	3,233,356	2,014,160	8,516,202	△175,000	－	△175,000	8,341,202
事業年度中の変動額								
新株の発行（千円）	1,843	1,843	－	3,687	－	－	－	3,687
当期純利益（千円）	－	－	685,977	685,977	－	－	－	685,977
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）（千円）	－	－	－	－	△291,234	19,576	△271,657	△271,657
事業年度中の変動額合計（千円）	1,843	1,843	685,977	689,664	△291,234	19,576	△271,657	418,006
平成19年12月31日 残高（千円）	3,270,528	3,235,200	2,700,137	9,205,866	△466,234	19,576	△446,657	8,759,208

重要な会計方針

項目	前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12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を採用しております。 (2) その他有価証券 時価のあるもの 事業年度末の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出）によっております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 (3) 匿名組合出資金 匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当額を売上高に計上するとともに「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。	(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 (3) 匿名組合出資金 同左
２．デリバティブの評価基準及び評価方法	――――――	デリバティブ 時価法を採用しております。
３．たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法に基づく原価法によっております。 (2) 仕掛品 個別法に基づく原価法によっております。 (3) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。	(1) 販売用不動産 同左 (2) 仕掛品 同左 (3) 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 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物　15年 器具備品　４年	(1) 有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物　15年 器具備品　４～10年

項目	前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
	(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(５年)に基づく定額法によっております。	(2) 無形固定資産 同左
５．繰延資産の処理方法	(1) 創立費 ５年内に均等額以上を償却する方法を採用しております。	(1) ――――――
	(2) 開業費 ５年内に均等額以上を償却する方法を採用しております。	(2) ――――――
	(3) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。	(3) 株式交付費 同左
	(4) 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	(4) ――――――

項目	前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
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勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 保証履行引当金 賃貸保証事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 保証履行引当金 レントゴー事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。
７．収益及び費用の計上基準	賃貸保証事業の収益は、当期中の契約締結に係る契約金額全額を計上しております。	レントゴー事業の収益は、当期中の契約締結に係る契約金額全額を計上しております。
８．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。	同左

項目	前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
９．重要なヘッジ会計の方針	――――――――	(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、特例処理要件を満たす金利スワップについては当該処理を行っております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 イ.ヘッジ手段 金利スワップ ロ.ヘッジ対象 借入金の金利 (3)ヘッジ方針 主に当社の内規である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要領」に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 借入金の金利（ヘッジ対象）と金利スワップ（ヘッジ手段）とは重要な条件で同一であり、ヘッジに高い有効性があるため、有効性の評価を省略しております。
10．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等については、当期の費用として処理しております。	消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

項目	前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
貸借対照表の「純資産の部」の表示に関する会計基準	当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号 平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号 平成17年12月９日）を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は8,341,202千円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。	―――――

表示方法の変更

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
（貸借対照表） 前事業年度まで固定負債に表示しておりました「長期預り保証金」は、当事業年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当事業年度末における「長期預り保証金」の金額は5,168千円であります。	―――
（損益計算書） 前事業年度まで売上高及び売上原価並びに売上原価明細書において表示しておりました「滞納家賃保証事業売上高」及び「滞納家賃保証事業原価」は、平成18年８月に事業部名を変更したことに伴い、「賃貸保証事業売上高」及び「賃貸保証事業原価」と表示しております。	（損益計算書） 前事業年度まで売上高及び売上原価並びに売上原価明細書において表示しておりました「賃貸保証事業売上高」及び「賃貸保証事業原価」は、平成19年10月に事業部名を変更したことに伴い、「レントゴー事業売上高」及び「レントゴー事業原価」と表示しております。
前事業年度まで販売費及び一般管理費に表示しておりました「紹介手数料」は、当事業年度において「販売促進費」に含めて表示しております。 なお、当事業年度における「紹介手数料」の金額は170,977千円であります。	前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「賞与」は、当事業年度において、個別表示しております。 なお、前事業年度において「その他」に含めて表示しておりました「賞与」の金額は554,770千円であります。
前事業年度まで販売費及び一般管理費の「業務委託費」に含めて表示しておりました「雑給」は、当事業年度において、「その他」に含めて表示しております。 なお、当事業年度における「雑給」の金額は180,329千円であり、前事業年度は72,655千円であります。	前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「派遣費用」は、個別表示しております。 なお、前事業年度において「その他」に含めて表示しておりました「派遣費用」の金額は180,329千円であります。
販売費及び一般管理費の「支払報酬」は、前事業年度まで販売費及び一般管理費の「支払手数料」に含めて表示しておりましたが、当事業年度において個別表示しております。 なお、前事業年度において「支払手数料」に含めて表示しておりました「支払報酬」の金額は、50,952千円であります。	
前事業年度まで営業外収益に表示しておりました「業務受託収入」は、当事業年度において「その他」に含めて表示しております。 なお、当事業年度における「業務受託収入」の金額は5,400千円であります。	

前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
平成18年８月11日付「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い（実務対応報告19号）」により、前事業年度まで営業外費用に表示しておりました「新株発行費」は、当事業年度において「株式交付費」と個別表示しております。	

追加情報

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
―	（関係会社に対する経営指導料等の売上高への計上） 平成19年9月30日の金融商品取引法（昭和23年４月13日号外法律第25号）施行に伴い、当社がリプラス・グループのアセットマネジメント事業の戦略を担い、各関係会社が事業を実行する体制に機能分化いたしました。これに伴い、当社は各関係会社に対して、事業を効率的、円滑に実行するための経営指導や経営管理等の役務提供に注力することとなり、平成19年10月１日より当該収益を売上高として計上しております。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
※１．関係会社項目 **関係会社に対する資産及び負債のうち、区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。** **売掛金** 883,556千円 **短期貸付金** 4,513,505千円 **立替金** 105,215千円 **上記のほか、関係会社との取引により発生した資産** 72,770千円	**※１．関係会社項目** **関係会社に対する資産及び負債のうち、区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。** **未収入金** 404,910千円 **短期貸付金** 2,626,248千円 **立替金** 484,102千円 **敷金保証金** 303,175千円 **短期借入金** 1,080,000千円 **長期借入金** 319,700千円
※２．担保資産及び担保付債務 **担保に供している資産** **定期預金** 367,657千円 **担保付債務** **当社がアセットマネジメント業務を行う有限会社リプラスロード８の借入金及び未払費用の総額** 9,005,015千円**に対して、上記資産を担保に提供しております。**	**※２．担保資産及び担保付債務** **担保に供している資産** **投資有価証券** 1,291,500千円 **その他の関係会社有価証券** 2,551,574千円 **合計** 3,843,074千円 **担保付債務** **１年以内返済予定長期借入金** 914,600千円 **長期借入金** 1,889,450千円 **合計** 2,804,050千円
３．偶発債務 **（1）連帯保証債務** **賃貸保証事業に係る保証極度相当額であります。** **保証極度相当額** 40,491,502千円	**３．偶発債務** **（1）連帯保証債務** **レントゴー事業に係る保証極度相当額であります。** **保証極度相当額** 61,574,130千円

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
（2）保証債務 下記の会社の借入金に対する債務保証 当社がアセットマネジメント業務を行う有限会社MASUKAGAMI 2,000,000千円 リプラス・インベストメンツ株式会社 2,000,000千円 当社がアセットマネジメント業務を行う会社の信用を補完することを目的に債務保証に関する確約書を差し入れております。 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション２号特定目的会社 3,685,762千円	（2）保証債務 当社の子会社がアセットマネジメント業務を行う特定目的会社の信用補完を目的に債務保証に関する確約書を差し入れております。 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション２号特定目的会社 3,297,787千円 下記の会社の借入金に対する債務保証 当社の子会社がコンサルティングサービスを行うRCA01（SPC） なお、当該債務保証は同SPCが保有する中国不動産の登記手続完了時点で解消される契約となっておりますが、中国当局における行政手続の遅れにより、当事業年度末に、下記の残高があります。 32,200,000千円

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
	当社の子会社がアセットマネジメント業務を行うリプラス・レジデンシャル・コンストラクション８号特定目的会社 654,000千円 当社の子会社であるリプラス少額短期保険株式会社 215,863千円 当社レントゴー事業を対象にした、年間保証委託料将来債権の証券化における特別目的会社である合同会社レントゴー（SPC） 1,280,000千円 当社の子会社である麹町ＰＪ特定目的会社 965,040千円
※４．コミットメントライン 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 3,780,000千円 借入実行残高 2,071,000千円 差引額 1,709,000千円	※４．コミットメントライン 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 3,380,000千円 借入実行残高 3,280,000千円 差引額 100,000千円
※５．合同会社リプラス・レジデンシャル・コントラクションマネジメント１号に対して、依頼者の意向に基づき当社が一旦所有権を取得した不動産信託受益権を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告書第15号）に準じて、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された当事業年度末の主な資産及び負債は下記のとおりであります。 販売用不動産 278,482千円 長期借入金 280,500千円	※５．合同会社リプラス・レジデンシャル・コントラクションマネジメント１号に対して、依頼者の意向に基づき当社が一旦所有権を取得した不動産信託受益権を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告書第15号）に準じて、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された当事業年度末の主な資産及び負債は下記のとおりであります。 販売用不動産 278,482千円 長期借入金 280,500千円

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
※６．財務制限条項 （1）短期借入金合計額のうち157,000千円（貸出コミットメントの総額180,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。 ①各事業年度の決算期または中間決算期の末日における貸借対照表における純資産額が、直前の決算期の末日における貸借対照表における純資産額の90%未満となった場合。 ②合併・事業譲渡またはその他の事情により業務内容または資本構成に大幅な変更が生じるような場合。 ③経常利益維持（複数年） 年度決算期末における損益計算書における経常損益の額が２期連続してマイナスとならないこと。 ④レバレッジ倍率維持 年度決算期末における貸借対照表及び損益計算書において算出されるレバレッジ倍率が15倍を上回らないこと。なお、レバレッジ倍率は次の式にて算出されます。 レバレッジ倍率＝（短期借入金＋長期借入金＋社債）÷（営業利益＋減価償却費）	※６．財務制限条項 （1）当社の短期借入金合計額のうち180,000千円（貸出コミットメントの総額180,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。 ①各事業年度の決算期または中間決算期の末日における貸借対照表における純資産額が前期末比90%未満となった場合。 ②合併・事業譲渡またはその他の事情により業務内容または資本構成に大幅な変更が生じるような場合。 ③経常利益維持（複数年） 年度決算期末における損益計算書における経常損益の額が２期連続してマイナスとならないこと。 ④レバレッジ倍率維持 年度決算期末における貸借対照表及び損益計算書において算出されるレバレッジ倍率が15倍を上回らないこと。なお、レバレッジ倍率は次の式にて算出されます。 レバレッジ倍率＝（短期借入金＋長期借入金＋社債）÷（営業利益＋減価償却費）

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
（2）短期借入金合計額のうち164,000千円（貸出コミットメントの総額500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 ①各連結会計年度末（中間を含む。）における連結の貸借対照表における純資産額を、前年比75%以上に維持すること。 ②各事業年度末（中間を含む。）における単体の貸借対照表における純資産額を、前年比75%以上に維持すること。 ③各連結会計年度における連結の損益計算書に示される経常損益が平成17年12月期以降の決算期につき、損失とならないようにすること。 ④各事業年度における単体の損益計算書に示される経常損益が平成17年12月期以降の決算期につき、損失とならないようにすること。 ⑤各連結会計年度末（中間を含む。）における連結の貸借対照表上の借入依存度を70%以下に維持すること。 ⑥各事業年度末（中間を含む。）における単体の貸借対照表上の借入依存度を70%以下に維持すること。	（2）当社の短期借入金合計額のうち500,000千円（貸出コミットメントの総額500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。 ①各事業年度の決算期または中間決算期の末日における貸借対照表における純資産額が前期末比90%未満となった場合。 ②合併・事業譲渡またはその他の事情により業務内容または資本構成に大幅な変更が生じるような場合。 ③経常利益維持（複数年） 年度決算期末における損益計算書における経常損益の額が２期連続してマイナスとならないこと。 ④レバレッジ倍率維持 年度決算期末における貸借対照表及び損益計算書において算出されるレバレッジ倍率が15倍を上回らないこと。なお、レバレッジ倍率は次の式にて算出されます。 レバレッジ倍率＝（短期借入金＋長期借入金＋社債）÷（営業利益＋減価償却費）

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
	(3)当社の長期借入金合計額のうち1,889,450千円、１年以内返済予定長期借入金合計額のうち234,600千円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対して該当の借入金額を一括返済することがあります。 ①連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成17年12月期決算期末日における連結貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ②当社単体の貸借対照表（または中間貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成17年12月期決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ③平成18年12月の決算以降の決算につき、決算期の末日において連結損益計算書上の税引後当期損益につき、２期連続して損失を計上しないこと。 ④平成18年12月の決算以降の決算につき、決算期の末日において当社単体の損益計算書上の税引後当期損益につき、２期連続して損失を計上しないこと。

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
	(4)当社の短期借入金合計額のうち400,000千円（貸出コミットメントの総額500,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当ある借入金額を一括返済することがあります。 ①連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成18年12月期決算期末日における連結貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ②当社単体の貸借対照表（または中間貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成18年12月期決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額の75%及び直前の決算期末日における貸借対照表の資本の部の金額または純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ③平成18年12月の決算以降の決算につき、連結の経常損益が損失とならないようにすること。 ④平成18年12月の決算以降の決算につき、単体の経常損益が損失とならないようにすること。 ⑤平成18年12月の決算以降の決算（または中間決算）の末日における連結の借入依存度を70%以下にすること。

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
	⑥平成18年12月の決算以降の決算（または中間決算）の末日における単体の借入依存度を70%以下にすること。 (5)当社の長期借入金合計額のうち200,000千円、１年以内返済予定長期借入金合計額のうち100,000千円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対して該当の借入金額を一括返済することがあります。 ①当社単体の半期ごとの貸借対照表において純資産を前期比90%以下としないこと。 ②当社単体の半期ごとの損益計算書において経常損失にならないようにすること。 ③当社単体の半期ごとの財務諸表において、以下の算式で算出される債務償還年数が、３年を超過しないこと。 債務償還年数＝（有利子負債（長短借入金＋社債＋コマーシャルペーパー）－（現金及び預金＋売掛金の50%＋短期貸付金の50%＋たな卸資産の50%））÷（当期純損益＋減価償却費） （ただし、中間決算においては、便宜上、減価償却費と当期純損益を２倍する。） なお、当社は、当事業年度末現在、当該財務制限条項に一部抵触しておりますが、財務制限条項が付された借入金の貸出先である富士火災海上保険株式会社から、本条項に基づく期限の利益喪失の請求を行わないことについて、承認を受けております。

前事業年度 （平成18年12月31日）	当事業年度 （平成19年12月31日）
	(6)当社の短期借入金合計額のうち680,000千円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対して該当の借入金額を一括返済することがあります。 ①平成19年12月期以降の連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額を、平成18年12月期における連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額の75%及び直前の決算期末日における連結貸借対照表（または中間連結貸借対照表）の純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。 ②平成19年12月の決算以降の決算につき、決算期の末日において当社の連結損益計算書上の営業損益もしくは経常損益を０以上に維持すること。

（損益計算書関係）

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
※１．関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 売上高 4,042,747千円 営業外収益 受取利息 47,670千円	※１．関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 売上高 3,789,328千円 営業外収益 受取利息 89,976千円 受取配当金 413,628千円 営業外費用 支払利息 44,183千円
※２． ―――	※２．固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 器具備品 88千円 ソフトウェア 3,986千円 合計 4,074千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

（リース取引関係）

前事業年度
（自 平成18年１月１日
至 平成18年12月31日）

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

（1）リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

	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）
建物	38,355	10,709	27,646
器具備品	434,652	105,410	329,241
ソフトウェア	518,891	71,714	447,177
合計	991,899	187,834	804,065

（2）未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

１年内	186,863千円
１年超	630,085千円
合計	816,948千円

（3）支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失

支払リース料	153,661千円
減価償却費相当額	138,671千円
支払利息相当額	22,946千円

（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。

当事業年度
（自 平成19年１月１日
至 平成19年12月31日）

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

（1）リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

	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）
建物	38,355	17,265	21,090
器具備品	658,656	205,690	452,965
車輌	8,499	851	7,648
ソフトウェア	567,402	173,647	393,754
合計	1,272,914	397,454	875,459

（2）未経過リース料期末残高相当額等

未経過リース料期末残高相当額

１年内	247,956千円
１年超	649,423千円
合計	897,380千円

（3）支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失

支払リース料	240,673千円
減価償却費相当額	221,227千円
支払利息相当額	29,530千円

（4）減価償却費相当額の算定方法

同左

前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
（5）利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。 （減損損失について） リース資産に配分された減損損失はありません。	（5）利息相当額の算定方法 同左 （減損損失について） 同左

（有価証券関係）

前事業年度末（平成18年12月31日現在）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

当事業年度末（平成19年12月31日現在）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）		当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）	
１．繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳		１．繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産(流動)		繰延税金資産(流動)	
未払事業税	70,375千円	保証履行引当金	195,408千円
保証履行引当金	177,928千円	保証履行損失	174,060千円
保証履行損失	148,484千円	その他	19,197千円
その他	3,324千円	繰延税金資産(流動)小計	388,665千円
繰延税金資産(流動)小計	400,113千円	繰延税金資産(固定)	
繰延税金資産(固定)		投資有価証券評価損	24,861千円
繰延消費税額	2,400千円	その他	9,678千円
一括償却資産	2,563千円	繰延税金資産(固定)小計	34,539千円
その他	922千円	繰延税金資産合計	423,205千円
繰延税金資産(固定)小計	5,887千円	繰延税金負債(固定)	
繰延税金資産合計	406,000千円	繰延ヘッジ損益	△13,430千円
繰延税金資産の純額	406,000千円	繰延税金負債（固定）合計	△13,430千円
		繰延税金資産の純額	409,774千円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳		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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳	

前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	
法定実効税率	40.7%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%
住民税均等割	0.9%
留保金課税	7.4%
その他	△0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	49.1%

当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）	
法定実効税率	40.7%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%
住民税均等割	2.5%
その他	0.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.3%

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）		当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）	
１株当たり純資産額	28,858円50銭	１株当たり純資産額	29,646円51銭
１株当たり当期純利益金額	4,290円25銭	１株当たり当期純利益金額	2,361円29銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	4,053円44銭	潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	2,267円03銭
当社は平成18年２月20日付をもって普通株式１株を３株に分割しております。当該株式分割が前事業年度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とおりになります。			
１株当たり純資産額	26,249円60銭		
１株当たり当期純利益金額	2,312円21銭		
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	2,106円63銭		

（注）１．１株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
純資産の部の合計金額（千円）	8,341,202	8,759,208
純資産の部から控除する金額（千円）	―	―
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	8,341,202	8,759,208
期末の普通株式の数（株）	289,038	295,455

２．１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、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	1,209,699	685,977
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）	1,209,699	685,977
期中平均株式数（株）	281,965	290,510

項目	前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
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）	16,473	12,079
（うち新株予約権）	(16,473)	(12,079)
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	株式会社リプラス第１回無担保転換社債型新株予約権付社債（転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付） 額面金額　2,000,000千円 なお、概要は「社債明細表」に記載のとおりであります。	同左

（重要な後発事象）

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
１．平成18年12月21日開催の当社取締役会の決議に基づき、以下のように有限会社デリーに対する匿名組合出資持分を地位譲渡しております。 （1）譲渡日　　平成19年２月15日 （2）匿名組合出資持分　５億円 （3）譲渡対象額　　５億円	１．平成20年２月25日開催の当社取締役会において、以下のように有限会社リプラスロード８に対するローン債権の買取予約契約を締結することを決議しております。 （1）目的・理由　　アセットマネージャーの親会社として、マセットマネジメン事業の業務を円滑に進めるため （2）締結日　　平成20年２月29日 （3）契約の内容　　有限会社リプラスロード８に対するファーストクレジット株式会社のシニアメザニンローン債権2,500,000千円及びフィンテックグローバル株式会社のジュニアメザニンローン債権500,000千円の平成20年６月20日を予定日とした債権買取契約 （4）業績に与える影響　現時点では業績に与える影響は軽微であります。
２．平成19年１月５日の当社取締役会決議に基づき、以下のとおりコマーシャルペーパー（CP)を発行しております。 （1）発行額　　30億円 （2）期間　　平成19年１月10日より平成19年５月30日 （3）ディーラー　　大和証券エスエムビーシー株式会社 （4）資金使途　　平成18年４月20日付で不動産ファンドのアセットマネジメント事業拡大のために発行したコマーシャルペーパーの返済（平成19年１月22日返済）などに使用いたします。	２．当社が保有するリプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合の匿名組合出資持分を平成20年３月18日付けで、下記のとおり地位譲渡する契約を締結いたしました。 （1）目的・理由　　譲渡先との関係強化のため （2）譲渡予定日　　平成20年３月31日 （3）子会社の概要　　リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合 匿名組合財産の運用及び管理 （4）匿名組合出資持分　2,040,150千円 （5）譲渡対象額　　2,040,150千円

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
３．平成19年１月25日開催の当社取締役会の決議に基づき、以下のとおりRCA01（特定目的会社：SPC）の借入れに対し債務保証を行っております。 （1）債務保証の概要 ①債務保証の内容　RCA01のCredit Suisse Internationalからの借入れに対する債務保証 ②債務保証額　322億円 ③債務保証期間　平成19年1月25日より中国における不動産所有権登記完了まで （2）保証先の概要　RCA01（特定目的会社：SPC） 中国に所在する不動産を取得して当該不動産の管理、運用及び処分を行うことを目的とする。 （3）債務保証期間の対象となる不動産の概要 ①名称　華貿センター第１、第２棟オフィスビル及び地下駐車場 ②所在地　中国北京市朝陽区建国路79号	

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
４．平成19年１月25日開催の当社取締役会において、以下のように有限会社KATSURAGAWAに対する匿名組合出資持分を地位譲渡することを決議しております。 **（1）譲渡日　　平成19年２月以降** **（2）匿名組合出資持分　６億599万５千円** **（3）譲渡対象額　　６億599万５千円** **５．平成19年２月16日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成19年３月12日付で当社がオリジネーターとして手掛ける、当社賃貸保証事業を対象にした、賃貸人との保証契約及び賃借人との保証委託契約に基づく年間保証委託料将来債権の証券化による資金調達を行っております。また、本証券化における特別目的会社（SPC)である合同会社レントゴー第１回責任財産限定特約付ローンについて、格付け会社スタンダード＆プアーズよりBBB格の格付けを取得いたしました。** **（1）格付けの対象　合同会社レントゴー第１回責任財産限定特約付ローン（トランシェA-1ローン）** **（2）借入総額　　トランシェA-1　3.5億円** **その他トランシェ合わせて16.8億円** **（3）期間　　平成19年３月～平成24年２月** **（4）裏付け資産　保証委託契約等に基づく年間保証委託料将来債権** **（5）格付け　　BBB** **（6）格付け会社　スタンダード＆プアーズ** **（7）借入主体　　合同会社レントゴー** **（8）オリジネーター　株式会社リプラス** **（9）バックアップサービサー** **青山綜合会計事務所、日立キャピタル債権回収株式会社** **（10）アレンジャー　三菱UFJ証券株式会社** **（11）その他　　トランシェA-1ローンは、格付けを取得しておりますが、トランシェA-2ローン、トランシェBローン、トランシェCローンについては格付けを取得しておりません。**	―――――――――――

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
６．平成19年３月26日の当社取締役会決議に基づき、以下のように合同会社Rブリッジ（特定目的会社：SPC）に対し匿名組合出資を行い、また、同社の借入れに対し債務保証を行っております。 （1）匿名組合出資契約の概要 ①出資額　550,837千円（当社の出資比率100%） （ただし、合同会社Rブリッジの借入条件により、当社の匿名組合出資額は最大で1,580,837千円となる場合があります。） （2）債務保証の概要 ①債務保証の内容　合同会社Rブリッジの株式会社三井住友銀行からの借入金に対する債務保証 ②債務保証額　4,660,000千円 ③債務保証期間　平成19年３月26日より平成20年３月25日 （3）出資及び保証先の概要 合同会社Rブリッジ（特定目的会社：SPC） （平成19年２月設立） 不動産の取得、または係る不動産を信託財産とする不動産管理処分信託契約にかかる不動産信託受益権を取得し、信託受託者を通じるなどして当該不動産の管理、運用及び処分をすることを目的とする。	―

前事業年度 （自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日）
７．平成19年３月29日開催の当社取締役会決議に基づき、以下のようにアレンジャーである株式会社みずほ銀行及びシンジケート団との間で金銭消費貸借契約を締結しております。 （1）契約金額　　総額2,300,000千円 （2）契約締結日　　平成19年３月30日 （3）借入実行日　　平成19年４月３日 （4）最終返済日　　平成24年３月28日 （5）アレンジャー　　株式会社みずほ銀行 （6）エージェント　　株式会社みずほ銀行 （7）資金使途　　長期運転資金 （8）担保　　当社が保有するリプラス・レジデンシャル投資法人の投資証券3,500口及び連結子会社が保有するリプラス・レジデンシャル投資法人の投資証券3,000口、計6,500口 （9）参加金融機関　株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社都民銀行、株式会社八十二銀行、株式会社横浜銀行、興銀リース株式会社	

④【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	株式会社毎日コムネット	150,000	82,500
		株式会社アロー建物管理	150	7,500
		その他	1,300,000	0
		計	1,450,150	90,000

【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	（不動産投資信託） リプラス・レジデンシャル投資法人	3,500	1,291,500
		計	3,500	1,291,500

【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	234,261	88,394	－	322,656	58,284	36,629	264,371
器具備品	13,252	36,496	1,474	48,275	11,870	7,787	36,405
建設仮勘定	－	2,730	－	2,730	－	－	2,730
有形固定資産計	247,514	127,621	1,474	373,661	70,154	44,416	303,506
無形固定資産							
ソフトウェア	162,178	33,551	5,675	190,054	43,869	34,404	146,184
ソフトウェア仮勘定	－	1,372,146	－	1,372,146	－	－	1,372,146
電話加入権	404	－	－	404	－	－	404
無形固定資産計	162,583	1,405,697	5,675	1,562,605	43,869	34,404	1,518,735
長期前払費用	－	146,183	－	146,183	20,054	20,054	126,129
繰延資産	－	－	－	－	－	－	－
繰延資産計	－	－	－	－	－	－	－

（注） 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	本社レイアウト等工事	32,083千円
器具備品	本社サーバー等	15,429千円
ソフトウェア	レントゴー事業における業務システムの導入	31,211千円
ソフトウェア仮勘定	業務運用システムの導入	1,372,146千円
長期前払費用	銀行借入手数料	55,138千円
長期前払費用	年間保証委託料将来債権の証券化に伴う費用	36,305千円
長期前払費用	会計サーバー保守費用	34,684千円

【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	1,008	4,169	-	1,008	4,169
保証履行引当金	437,279	480,236	437,279	-	480,236

（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】

① 現金及び預金

区分	金額（千円）
現金	12,368
預金	
普通預金	2,169,559
通知預金	30,000
別段預金	761
小計	2,200,321
合計	2,212,689

② 売掛金

（イ）相手先別内訳

相手先	金額（千円）
RCA01	131,495
三井不動産住宅リース株式会社	43,481
株式会社クレアスレント	34,318
株式会社ワンディハウス	24,000
その他	816,892
合計	1,050,189

（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） (A)	当期発生高（千円） (B)	当期回収高（千円） (C)	次期繰越高（千円） (D)	回収率（%） $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間（日） $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
1,731,252	12,892,202	13,573,265	1,050,189	92.8	39.4

（注） 上記金額には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産

所在地	面積（㎡）	金額（千円）
岡山県岡山市	595.92	278,482
北九州市小倉南区	1,311.07	220,768
北九州市小倉北区	524.18	194,595
合計	2,431.17	693,846

④ 仕掛品

内容	金額（千円）
ノアーズアーク平成館	308
藤和シティコープ土浦	238
アームズ北円山	197
グランコート名古屋港II	181
ヴァンコード千代崎	169
その他	1,577
合計	2,673

⑤ 貯蔵品

品目	金額（千円）
契約書他	8,164
切手代	896
収入印紙	567
交通カード	160
その他	684
合計	10,472

⑥ 未収入金

相手先	金額（千円）
株式会社アプラス	584,294
富士火災海上保険株式会社	547,800
リプラス・アドバイザーズ株式会社	270,857
リプラス・インベストメンツ株式会社	98,025
その他	59,051
合計	1,560,030

⑦ 短期貸付金

相手先	金額（千円）
リプラス・インベストメンツ株式会社	2,120,000
リプラス・少額短期保険株式会社	336,248
リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社	130,000
リプラス・ホスピタリティ株式会社	40,000
その他	51,500
合計	2,677,748

⑧ 立替金

内容	金額（千円）
滞納家賃立替	3,595,313
関係会社立替	484,102
その他	42,626
合計	4,122,042

⑨ 関係会社株式

相手先	金額（千円）
リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社	1,318,000
リプラス・リート・マネジメント株式会社	327,000

相手先	金額（千円）
その他	270,000
合計	1,915,000

⑩ その他の関係会社有価証券

相手先	金額（千円）
RCA03匿名組合	4,212,258
リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス匿名組合	2,551,574
リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント匿名組合	554,215
全国住宅運用特定目的会社	350,000
リプラス・インボイスRMエクイティ匿名組合	230,177
その他（９銘柄）	216,458
合計	8,114,685

⑪ 敷金保証金

相手先	金額（千円）
鹿島建設株式会社	630,850
株式会社クオークソリューション	310,000
合同会社レントゴー	303,175
その他	193,307
合計	1,437,333

⑫ 短期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,555,000
株式会社三井住友銀行	1,000,000
株式会社りそな銀行	959,000

相手先	金額（千円）
株式会社みずほ銀行	850,000
その他	2,680,000
合計	7,044,000

⑬ １年以内返済予定長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社あおぞら銀行	680,000
株式会社みずほ銀行	148,264
その他	783,916
合計	1,612,180

⑭ 未払金

内容	金額（千円）
収納代行業者宛支払い	1,111,704
社会保険料	170,274
システム開発コンサル費	123,077
会計システム代金	74,226
損害保険料	60,739
派遣費用	49,298
紹介手数料	35,175
業務委託費	16,801
その他	316,326
合計	1,957,624

⑮ 預り金

内容	金額（千円）
家賃一時預り金	1,037,180

内容	金額（千円）
社会保険料	107,504
関係会社出資金配当過払分一時預り	82,725
給与等源泉税	42,965
その他	323,477
合計	1,593,853

⑯ 社債

内容	金額（千円）
株式会社リプラス第１回無担保転換社債型新株予約権付社債（転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付）	2,000,000
合計	2,000,000

（注） 明細は「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 ⑤ 連結附属明細表 社債明細表」に記載しております。

⑰ 長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社みずほ銀行	1,464,536
株式会社東京都民銀行	542,750
その他	2,530,364
合計	4,537,650

（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】

事業年度	１月１日から12月31日まで
定時株主総会	３月中
基準日	12月31日
株券の種類	１株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	６月30日 12月31日
１単元の株式数	―
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５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取次所	三菱ＵＦＪ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
端株の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取次所	三菱ＵＦＪ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
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告の方法により行ないます。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行います。 公告掲載URL http://www.re-plus.co.jp
株主に対する特典	毎年６月末日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載された全株主に対してジャンボ宝くじ３枚(900円相当)を、毎年12月末日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載された全株主に対して全国百貨店共通商品券2,000円を一律に贈呈いたします。

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社には、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）臨時報告書

平成19年３月16日関東財務局長に提出

証券取引法第24条の５第４項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第４号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

（2）有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第５期）（自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日）

平成19年３月30日関東財務局長に提出

（3）半期報告書

（第６期中）（自 平成19年１月１日 至 平成19年６月30日）

平成19年９月20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19年３月29日

株式会社 リプラス

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 業務執行社員 公認会計士 野口准史

指定社員 業務執行社員 公認会計士 金野栄太郎

指定社員 業務執行社員 公認会計士 岡田基宏

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リプラスの平成18年１月１日から平成18年12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、連結株主資本等変動計算書、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、株式会社リプラス及び連結子会社の平成18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

連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更に記載のとおり、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会実務対応報告第20号 平成18年９月８日）に対応して、同実務対応報告に基づき設定した会社規定により連結の範囲の見直しを行った結果、匿名組合カルカッタ他４社は、企業集団が業務執行権限を継続して有しているとともに持分比率が会社規定の基準を満たしており、子会社に該当するため平成18年９月30日をみなし取得日として連結している。

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

（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20年３月27日

株式会社 リプラス

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 業務執行社員 公認会計士 金野 栄太郎

指定社員 業務執行社員 公認会計士 岡田 基宏

指定社員 業務執行社員 公認会計士 山田 嗣也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項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リプラスの平成19年１月１日から平成19年12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、連結株主資本等変動計算書、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、株式会社リプラス及び連結子会社の平成19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19年３月29日

株式会社 リプラス

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	野口准史
指定社員 業務執行社員	公認会計士	金野栄太郎
指定社員 業務執行社員	公認会計士	岡田基宏

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リプラスの平成18年１月１日から平成18年12月31日までの第５期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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、株式会社リプラスの平成18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20年３月27日

株式会社 リプラス

取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	金野 栄太郎
指定社員 業務執行社員	公認会計士	岡田 基宏
指定社員 業務執行社員	公認会計士	山田 嗣也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項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リプラスの平成19年１月１日から平成19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、株主資本等変動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、株式会社リプラスの平成19年12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。