

【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18期(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)
【会社名】	株式会社リビングコーポレーション
【英訳名】	LIVING Corporation, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 相原志保
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号
【電話番号】	03-5456-8500(代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 山本敏充
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号
【電話番号】	03-5456-8500(代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 山本敏充
【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】

回次		第14期	第15期	第16期	第17期	第18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)	125,854	774,422	4,480,103	8,075,937	8,214,677
経常利益	(千円)	527	19,983	419,278	539,492	468,063
当期純利益	(千円)	98	6,435	241,635	287,145	270,218
持分法を適用した 場合の投資利益	(千円)	790				
資本金	(千円)	20,000	57,500	82,500	459,700	485,300
発行済株式総数	(株)	300	13,500	14,000	16,000	16,512
純資産額	(千円)	20,335	64,271	355,906	1,397,452	1,718,871
総資産額	(千円)	132,631	1,489,937	2,777,602	4,237,510	7,749,568
1株当たり純資産額	(円)	67,785.28	4,760.82	25,421.93	87,340.78	104,098.31
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当金額)	(円)	( )	( )	( )	( )	( )
1株当たり当期純利益金 額	(円)	374.99	693.85	17,459.24	19,049.06	16,759.84
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額	(円)				18,706.55	16,482.79
自己資本比率	(%)	15.3	4.3	12.8	33.0	22.2
自己資本利益率	(%)	0.6	15.2	115.0	32.8	17.3
株価収益率	(倍)				15.43	6.68
配当性向	(%)					
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	3,417	784,412	1,038,295	329,766	1,985,493
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	10,279	19,122	47,408	37,805	13,437
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	8,981	1,065,841	1,246,128	575,421	2,426,376
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	4,819	266,787	427,212	1,294,594	1,722,039
従業員数	(名)	3	13	29	50	55

(注) 1 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3 第15期以降の持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

4 第14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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

5 第15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、新株予約権を発行しましたが期末において全権が行使されており、かつ、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

6 第16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、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

- 7 第16期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。
- 8 従業員数は就業人員数を表示しております。

## 2【沿革】

年 月	概 要
平成2年2月	北海道札幌市豊平区において、有限会社シーブエンタープライズを創業（資本金1,000千円）、土地・建物の有効利用に関する企画・調査・設計に関する事業を開始
平成6年10月	商号を有限会社ジェイコレクションに変更
平成9年3月	有限会社ジェイコレクションを株式会社に改組するとともに、商号を株式会社シエナシティサービスに変更、不動産受託管理事業を開始
平成10年3月	商号変更により株式会社タケインターナショナルとし、デザインマンションの企画を手掛ける
平成13年3月	デザインマンション「MODULOR」（モデュロール）の企画開発に着手
平成13年10月	本店を東京都武蔵野市へ移転、一棟販売用賃貸デザインマンション「MODULOR」の事業化を開始
平成13年11月	共同開発事業第1号案件「MODULOR都立家政」着工
平成15年1月	企画設計事業第1号案件「Zesty池上」着工
平成16年2月	株式会社リビングコーポレーションに商号変更
平成16年3月	自社開発事業第1号案件「MODULORお茶の水」着工
平成16年6月	本店を東京都武蔵野市から東京都渋谷区へ移転
平成17年2月	北海道札幌市中央区に札幌支店を開設
平成18年6月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
平成18年11月	デザインビジネスホテル「HOTEL MODULOR」第1号案件「札幌中島公園」竣工
平成19年9月	SBIホールディングス株式会社の子会社となる
平成19年12月	デザインビジネスホテル「MODULOR inn」第1号案件「熊本」竣工

### 3【事業の内容】

当社は、独自に企画・デザイン・設計した投資用収益物件を開発し、不動産ファンド等の投資家に一棟単位で販売する事業に主として取り組んでおります。

現在、当社が開発する商品は、賃貸デザインマンション「MODULOR」及びデザインビジネスホテル「HOTEL MODULOR」及び「MODULOR inn」であります。

「MODULOR」は、物件の収益性向上と長期安定的な利回りを確保するために、10メートルの建物高さにおいて一般的には3階建てまでとなるところを、当社の独自企画・工法によって4階建てを実現していること（特許取得済）、エレベーター・配管等メンテナンスコストを発生させる部分を最低限に抑えていること、堅固な壁式鉄筋コンクリート造であること等の特長としております。また、開発用地に関しては、他社・他業種との競争を回避するために、50坪程度の狭小な土地をターゲットとしております。コスト面においても、優位性のある物件の提供を目指して施工にかかる工期を約5.5ヶ月に短縮する等、用地取得から竣工・引渡までの工程を短期化しております。

「HOTEL MODULOR」及び「MODULOR inn」は、宿泊特化型のデザインビジネスホテルであり、客室におけるバス・トイレ・洗面の分離配置及びデザイン性を重視した外観等、内外装に配慮しております。

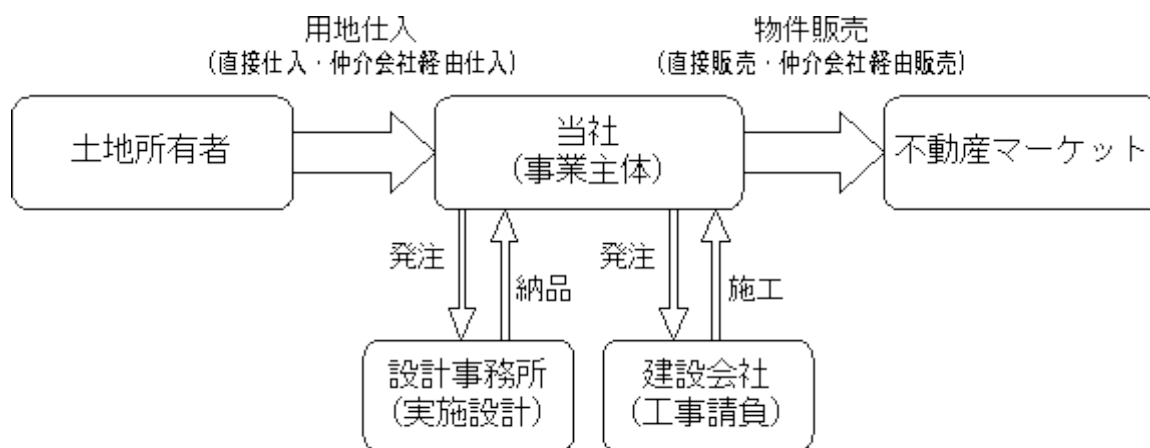
当社では、これらの物件を安定的・迅速に供給することを目的として、商品企画・開発から用地取得・設計・工事監理、販売まで一貫して当社にて管理し、開発に係る諸業務を規格化・システム化しております。

また、当社では、自社で開発用地を取得して上記の商品を開発・販売する事業（自社開発事業）の他に、物件企画及び開発に関するシステムを他のデベロッパー等に提供する事業（企画設計事業）にも取り組んでおります。

当社の事業内容及び当該事業における位置付けは、次のとおりであります。

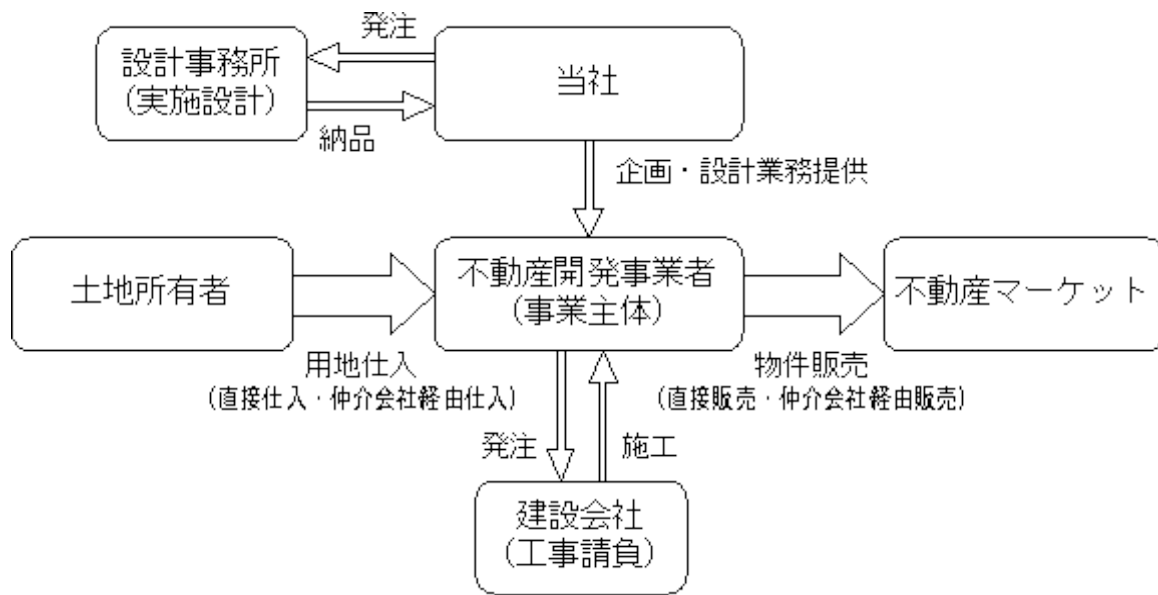
#### (1) 自社開発事業

当事業は、当社が事業主体（施主）となって、賃貸デザインマンション「MODULOR」及びデザインビジネスホテル「HOTEL MODULOR」、「MODULOR inn」の企画・開発・販売を行うものであります。



## (2) 企画設計事業

当事業は、当社以外の開発事業者に対して「MODULOR」及びデザインビジネスホテル「HOTEL MODULOR」、「MODULOR inn」の企画・設計業務・事業スキーム構築等を提供する事業であります。



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の被所有割合(%)	関係内容
(親会社) SBIホールディングス株式会社	東京都港区	55,069	株式等の保有を通じた企業グループの統括・運営等	52.69	役員の兼任3名

(注) 1 SBIホールディングス株式会社は、有価証券報告書を提出しております。  
2 資本金は、平成19年12月31日現在で記載しております。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成19年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
55	37.3	1.6	6,416,149

(注) 1 従業員数は就業人員数(当社グループ会社からの出向者を含む)であります。  
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

##### (2) 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

当事業年度におけるわが国経済は、原油価格の歴史的な高騰を主因とする原材料価格の上昇や、米国で発生したサブプライムローン問題等による国際経済動向に懸念材料はあるものの、引き続き堅調に推移する国内企業業績及び設備投資の拡大等によって、全体的には緩やかな回復基調を維持しております。

当社が関連する不動産業界におきましては、不動産証券化市場の整備・拡大による国内外の投資資金の流入によって、大都市圏を中心に不動産取引が活発に行われました。しかしながら、不動産投資市場のグローバル化・金融化に伴う米国サブプライムローン問題の影響に加え、昨年施行された改正建築基準法及び金融商品取引法等の行政の監視強化、地価及び原材料価格上昇等の影響による不動産市場の減速懸念が高まっております。

このような経営環境の中、当社といたしましては、当社の特長である狭小用地の開発力及び短期安定供給力を更に強化するために、事業部制の再編、物件開発に関する仕組みの見直しを行い、主力商品である一棟販売用賃貸デザインマンション「MODULOR」の開発拡大に注力いたしました。また、前期に第1号物件が完成しスタートしたデザインビジネスホテルの事業化を並行して行いました。

また、当社は、外部環境への対抗力及び事業展開力の強化を企図し、平成19年9月に当社株式の公開買付けによりSBIホールディングス株式会社の連結子会社となりました。さらに、平成19年12月に同社の役員3名が当社の取締役役に就任したことによって、同社及び同社グループ会社（以下、「SBIグループ」という。）との連携による事業規模拡大の体制を構築いたしました。

この結果、当事業年度の売上高は8,214,677千円（前年同期比1.7%増）、営業利益586,420千円（前年同期比7.1%減）、経常利益468,063千円（前年同期比13.2%減）、当期純利益270,218千円（前年同期比5.9%減）となりました。

事業部門別の業績の概要は、次のとおりであります。

#### （自社開発事業）

当事業部門におきましては、賃貸デザインマンションは15件（前年実績19件）の引渡を行い、同物件の売上高は5,679,843千円（前年実績6,993,717千円）となりました。デザインビジネスホテルは、清水（静岡県静岡市、152室）、熊本（熊本県菊池郡、139室）の2件（前年実績1件）の引渡しを行い、同物件の売上高は2,419,299千円（前年実績888,920千円）となりました。

この結果、同事業部門の売上高は8,099,142千円（前年実績7,882,637千円）となり、前年同期に比して216,504千円の増収となりました。

#### （企画設計事業）

当事業部門におきましては、取扱件数が17件となり、売上高は115,400千円と前年同期に比して72,800千円の減収となりました。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比して427,445千円増加し、1,722,039千円となりました。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により支出した資金は1,985,493千円となりました。これは主にたな卸資産の増加額3,077,420千円、工事竣工に伴う仕入債務の増加額802,024千円によるものです。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果支出した資金は13,437千円となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出12,320千円によるものです。

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は2,426,376千円となりました。これは主にプロジェクト資金を短期借入金で調達したことによる収入6,669,522千円に対して、短期借入金及び長期借入金4,280,740千円を返済したことにより2,388,782千円の借入増とな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

該当事項はありません。

#### (2) 受注状況

当社は受注開発を行っていないため、受注残高はありません。

#### (3) 販売実績

当事業年度における販売実績を事業区分別に示すと、次のとおりであります。



事業区分	件数(件)	第18期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	前期比(%)
自社開発事業(千円)	17	8,099,142	102.7
企画設計事業(千円)	17	115,400	61.3
その他売上(千円)	2	135	2.6
合計	36	8,214,677	101.7

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	第17期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)		第18期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
合同会社レファ	1,921,951	23.8	-	-
有限会社ククイ	1,386,523	17.2	-	-
有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ	1,352,195	16.7	-	-
合同会社TW1	908,920	11.3	15,000	0.2
有限会社ピロ	819,565	10.1	-	-
合同会社デイジー	-	-	3,148,197	38.3
合同会社オーガスタ	-	-	1,302,159	15.9
キャピタルアドバイザーズ株式会社	20,000	0.2	1,117,140	13.6
合同会社エム・オー・インベストメント	-	-	960,000	11.7

(注) 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3【対処すべき課題】

当社が有する経営資源を最大限に活用し、更なる企業価値の向上を目指す際の基本方針として、以下を経営推進における重要課題に掲げて取り組んでおります。

#### （新商品の開発）

当社では、市場動向やニーズの分析をふまえた新商品基本コンセプトを構築する企画力、また、そのコンセプトを具現化する技術力によって、不動産マーケットに対して付加価値の高い新商品を継続的に提供し、事業規模の拡大を図ってまいります。

#### （物件開発に係る仕組みの高度化）

当社では、用地取得から建物竣工・販売までの物件開発に関する仕組みを構築しており、この仕組みによって収益物件を市場に早期大量に供給できる体制を整備しております。しかしながら、変化の激しい事業環境を勘案し、市場動向への即時対応及び更なる物件開発コストの削減を企図して、用地取得から建物竣工までの工期を短縮するとともに、新工法の開発を行っております。

#### （販売先の多様化）

当社では、地価及び金利の上昇、不動産投資市場の変化への対応並びに更なる事業の発展を目指し、現在の主たる販売先であります不動産ファンドに加え、法人・個人富裕層への販路拡大を行ってまいります。

#### （事業基盤の強化）

##### 人材の採用・育成

当社では、企業の継続的成長及び企業価値増大を図るために、優秀な人材の確保が非常に重要な事項と捉えております。上記のために、積極的な人材の採用・育成に取り組む方針であります。

##### コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社では、事業を継続的に推進し、業容拡大、企業価値向上を図るために、コーポレート・ガバナンス体制の充実が極めて重要になっていることから、内部統制システムの構築及び遵守のための内部管理体制の強化を行ってまいります。また、コンプライアンス、リスクマネジメントについて全役職員が共通の認識を持ち、的確で公正な意思決定を行う企業風土を醸成する仕組みを整備してまいります。

#### 4【事業等のリスク】

当社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可能性のある主な事項には、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。なお、当社は、これら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。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併せて、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、ご留意ください。

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

##### (1) 用地の仕入れについて

当社は、開発用地に関する情報を不動産業者、金融機関等のルートから入手しております。当社は当該ルートからの情報に対し、社内の事業収支算出システムを活用すること等により事業収支計画の策定及び売主に対する価格提示を迅速に行い、仕入れの意思決定をできる限り早く行うことで、不動産業者等との信頼関係の構築及び維持に努めております。

しかしながら、当社の主な営業エリアである東京都区内は、不動産市場において人気の高い地域であることから、今後、仕入れ額が高騰する場合や優良な用地を継続して仕入れることが困難になる場合など計画どおりの用地仕入れが行われないときには、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### (2) 建築工事の外注について

当社は、建築工事の全てを建設会社へ発注しております。発注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で行っており、また、工事着工後においては工程ごとの監理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めておりますが、建設会社が経営不安に陥り、施工物件の品質等に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたし、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 特定事業への依存と物件販売について

当社は、自社開発事業を現在の主な事業としており、当事業年度においてその比率は売上高全体の98.6%を占めており、当該事業への依存度が高い状況となっております。

当社では、自社開発事業における事業規模の維持・拡大に努めつつ安定成長を目指していく所存ですが、その進捗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。

また、自社開発事業の内容は一棟販売用賃貸デザインマンション及びデザインビジネスホテルの開発・販売であり、物件購入層の需要動向に左右される傾向にあります。物件購入層の需要動向は景気・金利・地価等の趨勢及び将来予測、入居者及び宿泊者の動向並びに税制等の影響を受けやすく、今後これらに変化がある場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### (4) 引渡時期による業績変動について

自社開発事業においては、物件に関する売買契約締結後販売先への引渡をもって売上が計上されます。このため、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡時期が期末を越えて遅延した場合には、当社の業績が変動する可能性があります。

なお、当社では物件の規模や引渡時期によって売上及び利益が一定の時期に偏重する場合があります。当社の業績を判断するに当たっては注意が必要となります。

##### (5) 借入金への依存について

当社は、用地の取得資金及び建築資金の調達を金融機関からの借入金にて賄っております。当社では、借入依存度を下げるために開発期間の短縮等資金効率の向上を図っておりますが、何らかの理由によって計画どおりの資金調達ができない場合には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢等によって市場金利が上昇した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### (6) 人材の確保について

当社は、効率的な事業遂行及び事業拡大を目指して、今後も人員増強を図っていく方針であります。しかしながら、優秀な人材の確保・育成が計画どおりに進行しない場合には、当社の効率的な事業遂行及び事業拡大に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 内部管理体制について

当社は、有価証券報告書提出日現在、取締役7名（従業員兼務役員2名を含む）、監査役3名、従業員48名であり、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。

当社といたしましては、今後も事業拡大に伴い人員増強を図っていく方針であり、内部管理体制も併せて強化・充実させていく予定であります。しかしながら、組織の拡大に応じた内部管理体制を構築できない場合には、当社の事業遂行に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 過年度の業績について

当社は、平成2年2月、土地・建物の有効活用に関する企画・調査・設計に関する事業を目的とした有限会社シープエンタープライズの設立に始まりませんが、現在の主力事業である賃貸用デザインマンションの事業化を開始したのは平成13年10月であり、当該事業の現在までの経過年数は約5年であります。従って、当社の過年度の財政状態及び経営成績だけでは、今後の成長性を判断するには不十分であるものと考えられます。特に、自社企画開発商品である「MODULOR」シリーズの業績拡大に努めた平成17年12月期及び平成18年12月期は、売上高、利益とも前期に比して大幅な増収・増益となっておりますが、今後の経済状況や市場状況によっては現在の主力事業の売上構成比等が変動する可能性があり、次年度以降も同様の成長を継続できる保証はありません。

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18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）	125,854	774,422	4,480,103	8,075,937	8,214,677
経常利益（千円）	527	19,983	419,278	539,492	468,063
当期純利益（千円）	98	6,435	241,635	287,145	270,218
純資産額（千円）	20,335	64,271	355,906	1,397,452	1,718,871
総資産額（千円）	132,631	1,489,937	2,777,602	4,237,510	7,749,568

自社開発事業件数（件）	-	2	14	20	17
同売上高（千円）	-	448,249	3,863,717	7,882,637	8,099,142
共同開発事業件数（件）	2	5	4	-	-
同売上高（千円）	109,040	216,110	498,636	-	-
企画設計事業件数（件）	5	20	21	32	17
同売上高（千円）	16,814	110,051	117,750	188,200	115,400
その他売上（千円）	-	-	-	5,100	135

（注）売上高には、消費税等は含まれておりません。

## (9) 法的規制・許認可等の取得状況について

当社の関連する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「都市計画法」、「建築基準法」、「建設業法」等による法的規制を受けております。今後、これらの法的規制の改正が行われた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、「10メートルの高さに4階建てのマンションを建築する」、「短期間で堅固な鉄筋コンクリートの建物を建築する」という当社の特長を生かすことが不可能となるような法的規制等の改正が行われた場合には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、近年東京都区部においてワンルームマンション規制対象物件の広範化並びにファミリータイプ附置義務及び最低住戸面積の引き上げ等、ワンルームマンション建築に関する条例の制定及び変更等の動きが見られます。当社では、これらの条例等に沿った物件開発を行っているため、現時点においては係る規制強化が当社の事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。しかしながら、今後さらに各自治体による規制強化が進められた場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、各事業活動に際して以下のような許認可及び登録を受けております。宅地建物取引業者免許及び一級建築士事務所登録については、当社の主要な事業活動に必須の免許及び登録であります。なお、現時点において、当社には、宅地建物取引業法第5条、第66条及び建築士法第23条の4、第26条等に定める免許及び登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社の主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

## 宅地建物取引業者免許

許可番号：国土交通大臣（1）第7067号

有効期間：平成17年6月25日から平成22年6月24日まで

## 一級建築士事務所登録

登録番号：東京都知事登録 第49467号

有効期間：平成15年12月25日から平成20年12月25日まで

## (10) 構造計算書偽装問題について

当社では、平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題を受け、当社が開発もしくは設計を行った物件を対象に構造計算書等の再調査及び検証を第三者専門家に委託して行った結果、いずれの物件も建物の構造上、建築基準法に定める耐震性を疑わせるような特段の事項がないことを確認しております。また、問題発覚以降の物件につきましても、第三者専門家による構造計算書の再確認を継続実施しております。

しかしながら、当該問題に関しては、何らかの事情によって今後更に深化する可能性も否定できません。この場合、建物の耐震性能をはじめとした不動産業界に対する不信心の高揚から、物件購入意欲の低下や投資資金の不動産市場離れ等を惹起する可能性も否定できず、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (11) SBIグループとの関係について

SBIグループとの取引関係の変動、将来のSBIグループの政策変更等により、当社の位置づけが変わる可能性があります。その場合、当社の業績や事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

## (12) 訴訟等の可能性について

当社は、コンプライアンス体制の整備及びその運用によって訴訟等の発生を回避するよう企業努力を行っております。この結果、当事業年度末現在において訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、今後、当社が販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム等これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの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。

## (13) 土壌汚染対策について

当社は、用地取得に際し、土壌汚染等による建築スケジュール及び物件の収益性への影響を排除するために、地歴調査を必須としております。

また、当社は開発用地取得に際し工場跡地・工場の隣地等土壌汚染の可能性がある地域を避けていることから、現時点においては工場廃棄物等による土壌汚染の可能性は低いと考えております。しかしながら、今後の業容拡大に伴い、当社が工場跡地等に物件を開発する場合、当該用地の土壌が有害物質等で汚染されている可能性があります。また、既に当社が販売している物件の土壌において、土壌汚染の問題が今後も一切発生しないということを、現時点において保証することはできません。従って、万一、そのような事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 今後の事業展開について

当社は、事業拡大のために現在の主力商品である「MODULOR」シリーズで培った企画・工法等を応用した新商品の開発・販売を行うことを予定しております。

しかしながら、予期せぬ経済情勢の変化等により新商品による事業展開が計画どおりに実行できない場合や、新商品の開発に想定以上の時間を要する場合には、当社の事業計画及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 個人情報の取扱いについて

当社は事業活動を通じて取得した個人情報及び当社の役職員に関する個人情報を保有しております。当事業年度末現在、当社は「個人情報の保護に関する法律」に規定される「個人情報取扱事業者」には該当いたしません。個人情報の取扱いについては個人情報取扱規程を制定の上、細心の注意を払っております。

しかしながら、万一外部漏洩等が発生し、当社が適切な対応を行えず、信用の失墜または損害賠償による損失が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態及び経営成績の分析】

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

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

当事業年度末における現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで1,985,493千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで13,437千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで2,426,376千円の収入となり、1,722,039千円となりました。

たな卸資産は、主に自社開発事業における販売用不動産、販売用土地及び未成工事支出金であり、賃貸デザインマンション及びデザインビジネスホテルの在庫手当てであります。

#### (負債及び純資産)

負債は、自社開発用地取得に伴う短期借入金の純増加額等により、6,030,697千円となりました。また、純資産の合計は1,718,871千円となりました。

この結果、当事業年度末の総資産は7,749,568千円となり、1株当たり純資産は104,098円31銭となりました。

### (2) 経営成績の分析

#### (売上高)

当事業年度の売上高は、8,214,677千円となりました。これを事業区分別でみますと以下のとおりになります。

自社開発事業では、賃貸デザインマンション15物件、デザインビジネスホテル2物件、合計17物件が竣工・引渡となり売上高は8,099,142千円（前期比2.7%増）となりました。

企画設計事業では、取扱件数が17件となり、売上高は115,400千円（前期比38.7%減）となりました。

また、その他売上高として135千円を計上しました。

#### (売上総利益)

全体における売上総利益は1,346,809千円となり、売上総利益率は16.4%となりました。自社開発事業における売上総利益は1,252,350千円となり、売上総利益率は15.5%となりました。企画設計事業における売上総利益は94,452千円となり、売上総利益率は81.8%となりました。また、その他売上総利益として9千円を計上しました。なお、会計処理を変更したことにより、売上総利益は104,899千円減少しております。

#### (販売費及び一般管理費)

人件費は436,188千円、人件費以外の経費は324,201千円となりました。全体では760,389千円となりました。なお、会計処理を変更したことにより、販売費及び一般管理費は41,260千円増加しております。

#### (営業利益)

売上高8,214,677千円、営業費用7,628,257千円となり、この結果営業利益は586,420千円となりました。なお、会計処理を変更したことにより、営業利益は63,638千円減少しております。

#### (経常利益)

営業外収益は11,533千円であり、また、営業外費用は129,889千円となりました。

営業外費用の主な内訳は支払利息113,077千円、支払手数料12,857千円であります。

この結果、経常利益は468,063千円となりました。なお、会計処理を変更したことにより、経常利益は64,638千円減少しております。

#### (税引前当期純利益)

特別利益は固定資産売却益478千円であり、特別損失は固定資産除却損3,113千円であります。この結果、税引前当期純利益は465,428千円となりました。なお、会計処理を変更したことにより、税引前当期純利益は64,638千円減少しております。

#### (当期純利益)

当期純利益は、270,218千円となり、前期に比して16,926千円の減少となりました。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の経営成績に重要な影響を与える要因といたしましては、景気、地価、金利の動向や法的規制、物件引渡時期の変動並びに特定事業、特定取引先への依存度が高いこと等、様々なものが挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(4) 今後の経営戦略

当社が関連する不動産業界におきましては、不動産投資市場に対して国内外の資金が流入しており、今後につきましても、グローバルな投資資金の潮流を勘案しますと当該市場は拡大活性化することが予想されます。

当社といたしましては、これらの状況をふまえ、高品質かつ高収益を実現する優良物件の供給者として事業を推進してまいります。

上記を実現するために、当社の特長である技術力をベースに、市場が要請する新商品を開発しリリースすること、物件開発に係る仕組みを高度化すること、コア事業に特化することを通して「収益物件メーカー」としての事業構築を行っております。

また、企業規模拡大を企図し、物件開発において重要な開発用地仕入れ、物件販売部門を強化しており、当社の得意とする狭小開発用地の取得及び販売先・手法の多様化を図っております。

これらによって、当社独自の市場を開拓しかつ強固な地位を確保できるように努めてまいります。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

(キャッシュ・フローの状況)

キャッシュ・フローについては、「1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(資金需要)

当社の資金需要の主なものは、自社開発事業における用地取得、建築代金の一部及びその他経費等開発プロジェクト資金を賄うためのものであります。

(財務政策)

自社開発事業におけるプロジェクト資金につきましては、現状、銀行借入により調達を行っておりますが、今後におきましては、資金調達の多様化を図ることによって最適な調達を行っていく方針であり、諸条件についても最も有利な手段を選択するべく検討することとしております。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社の経営者は、現状の事業環境及び入手可能な情報に基づきまして最善の経営方針を立案するよう努めておりますが、当社を取り巻く経営環境は、不動産市場動向、投資家動向、人口動向等国内の諸経済情勢により影響を受けるものになっております。このため、市場に関する情報を幅広く入手し、市場動向に迅速に対応しておりますが、業績と事業計画に大きな乖離が生じる可能性がある場合は、事業計画を抜本的に見直し、環境変化への適応を適切に行う所存であります。



### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度における当社の設備投資（有形固定資産及び無形固定資産）は、総額で12,458千円であり、その主なものは、本社事務所改修工事、人員増加に伴う事務機器の購入等であります。

なお、当事業年度において重要な設備の売却、除却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

平成19年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	車両運搬具	工具器具備品	合計	
本社 (東京都渋谷区)		本社機能	11,794	-	9,264	21,058	47
札幌支店 (北海道札幌市 中央区)		支店設備	4,348	175	611	5,134	8

(注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2 現在休止中の設備はありません。

3 本社及び札幌支店建物は賃借しており、年間賃借料は47,470千円であります。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	56,000
計	56,000

## 【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	16,512	16,632	東京証券取引所 (マザーズ市場)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式。
計	16,512	16,632		

(注) 1 発行済株式のうち、現物出資(金銭債権14,750千円)により発行した株数が2,950株(株式分割考慮後)含まれております。

2 「提出日現在発行数」欄には平成20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】

## 新株予約権

平成18年改正前商法第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(ストックオプション)

臨時株主総会の特別決議日(平成17年8月29日)		
	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)	154	34
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
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)	154(注1)	34
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり100,000(注2)	同左
新株予約権の行使期間	平成19年8月30日～ 平成27年8月29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 100,000 資本組入額 50,000	同左
新株予約権の行使の条件	<p>新株予約権の割当を受けた者が、権利行使時において、当社の取締役、監査役、従業員または顧問たる地位を保有していることとする。ただし、任期満了による退任、定年による退職の場合はこの限りではない。</p> <p>その他の条件については、本株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	同左

臨時株主総会の特別決議日（平成17年 8月29日）		
	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。新株予約権の質入れ、担保権の設定及び相続は認めないものとする。	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 1個につき株式数は、1株であります。

- 2 新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、調整前払込金額を下回る価額で新株を発行する場合または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く。）は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{調整前払込金額}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

- 3 退職等により失権した新株予約権の個数と新株予約権の目的となる株式の数は除外しております。

## (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5月15日 (注1)	50	250	5,000	15,000		
平成15年5月17日 (注2)	50	300	5,000	20,000		
平成16年4月27日 (注3)	300	600		20,000		
平成16年6月16日 (注4)	505	1,105	25,250	45,250		
平成16年6月16日 (注5)	95	1,200	4,750	50,000		
平成16年10月13日 (注6)	10,800	12,000		50,000		
平成16年12月31日 (注7)	1,500	13,500	7,500	57,500		
平成17年4月28日 (注8)	500	14,000	25,000	82,500	25,000	25,000
平成18年6月19日 (注9)	2,000	16,000	377,200	459,700	377,200	402,200
平成19年9月20日 (注10)	266	16,266	13,300	473,000	13,300	415,500
平成19年10月22日 (注11)	246	16,512	12,300	485,300	12,300	427,800

(注) 1 有償株主割当(現物出資) 1 : 0.25 50株

割当先: 今井武一

発行価格 100,000円

資本組入額 100,000円

2 有償株主割当(現物出資) 1 : 0.2 50株

割当先: 今井武一

発行価格 100,000円

資本組入額 100,000円

3 株式分割

(1 : 2)

4 有償第三者割当

割当先: リビング1号投資事業組合、今井武一他10名

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

5 有償第三者割当(現物出資)

割当先: 今井武一他2名

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

6 株式分割

(1 : 10)

7 新株予約権の権利行使

行使価格 5,000円

資本組入額 5,000円

行使者: 今井武一他18名

## 8 有償第三者割当

割当先：みずほキャピタル第2号投資事業有限責任組合、株式会社ケイアイム、株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）他15名

発行価格 100,000円

資本組入額 50,000円

## 9 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 410,000円 引受価額 377,200円 資本組入額 188,600円

## 10 新株予約権の権利行使

行使価格 100,000円

資本組入額 50,000円

行使者：三輪秀一他6名

## 11 新株予約権の権利行使

行使価格 100,000円

資本組入額 50,000円

行使者：三輪秀一他2名

12 平成20年1月1日から平成20年2月29日までの間に、新株予約権の権利行使により、発行済株式総数が100株、資本金及び資本準備金がそれぞれ6,000千円増加しております。

## (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)		6	14	24	9		741	794	
所有株式数(株)		198	229	9,124	112		6,849	16,512	
所有株式数の割合(%)		1.20	1.39	55.25	0.68		41.48	100.0	

(注) 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が6単位含まれております。

## (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(%)
SBIホールディングス株式会社	東京都港区六本木1-6-1	8,700	52.69
今井 武一	東京都品川区	3,040	18.41
阿部 瑞枝	東京都港区	416	2.52
三輪 秀一	北海道札幌市清田区	296	1.79
有限会社スタイリッシュパート ナーズ	東京都新宿区西早稲田3-30-8-702	168	1.02
成定 昭雄	東京都杉並区	126	0.76
小西 弦	埼玉県さいたま市南区	119	0.72
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	105	0.64
森野 英昭	千葉県柏市	96	0.58
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-9-1	83	0.50
計		13,149	79.63

(注) SBIホールディングス株式会社は、当事業年度末で主要株主になっております。

## (7)【議決権の状況】

## 【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 16,512	16,512	
単元未満株式			
発行済株式総数	16,512		
総株主の議決権		16,512	

## 【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、平成18年改正前商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、ストックオプションとして、株主以外の者に対し特に有利な条件をもって新株予約権を発行することの承認を平成17年8月29日開催の臨時株主総会で決議されたものであります。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成17年8月29日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役1名及び従業員18名 合計19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

## 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、株主の皆様への利益還元を重要な経営課題の一つと考え、当社を取り巻く事業環境を踏まえて業績推移及び財務体質等を総合的に勘案し、内部留保の充実を考慮しながら事業の成長に見合った利益還元を行っていくことを基本方針としております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当社は、会社法454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定めております。

なお、当社は、今後の成長と経営体質強化に必要な内部留保を確保するために、現在まで配当は実施しておりません。内部留保資金につきましては、今後の成長に向けた運転資金に充当する方針であります。

## 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14期	第15期	第16期	第17期	第18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)				791,000	335,000
最低(円)				257,000	108,000

(注) 株価は、東京証券取引所(マザーズ市場)におけるものであります。

なお、当社株式は、平成18年6月20日から東京証券取引所(マザーズ市場)に上場されております。それ以前については、該当事項はありません。

### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	310,000	306,000	281,000	220,000	177,000	160,000
最低(円)	233,000	257,000	163,000	173,000	108,000	111,000

(注) 株価は、東京証券取引所(マザーズ市場)におけるものであります。



## 5【役員の状況】

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役会長	三輪 秀一	昭和29年8月22日	平成3年5月 平成15年10月 平成16年6月 平成18年5月 平成19年10月 平成20年3月	株式会社三輪設計代表取締役 株式会社タケインターナショナル(現当社) 取締役 当社専務取締役 当社取締役副社長 当社代表取締役社長 当社取締役会長(現任)	(注)3	420
代表取締役 社長	相原 志保	昭和41年2月6日	平成10年4月 平成13年7月 平成13年10月 平成14年5月 平成15年2月 平成15年6月 平成15年6月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年1月 平成17年3月 平成17年4月 平成17年6月 平成17年7月 平成18年3月 平成18年6月 平成18年6月 平成19年6月 平成19年12月 平成20年3月	株式会社ゴールドプロパティマネージメント 入社 同社取締役 イー・トゥー・キャピタル株式会社入社 同社代表取締役社長 ソフトバンク・インベストメント株式会社 (現SBIホールディングス株式会社)入社 同社不動産事業部ゼネラルマネジャー エスピーアイ・ホームプランナー株式会社 (現SBIプランナーズ株式会社)取締役 同社代表取締役社長 ソフトバンク・インベストメント株式会社執 行役員不動産事業部ゼネラルマネジャー 株式会社メガブレーン(現SBIホールディ ングス株式会社)代表取締役社長 エスピーアイ・キャピタル株式会社(現SBI キャピタル株式会社)取締役 パートナーズ・インベストメント株式会社取 締役(現任) SBIベンチャーズ株式会社(現SBIインベ ストメント株式会社)取締役執行役員(現任) ソフトバンク・インベストメント株式会社 (現SBIホールディングス株式会社)不動産 事業部長 SBIホールディングス株式会社取締役執行役 員常務不動産事業本部長兼生活関連ネット ワーク事業本部長 株式会社ゼファー社外取締役(現任) SBIプランナーズ株式会社取締役会長(現 任) SBIホールディングス株式会社取締役執行役 員専務不動産事業本部長兼生活関連ネット ワーク事業本部長(現任) 当社取締役 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	-
専務取締役	松原 誠	昭和27年6月24日	平成3年10月 平成18年3月 平成18年8月 平成19年3月 平成19年11月 平成20年3月	株式会社青木建設(現青木あすなる建設株式 会社)入社 当社入社札幌支店長 当社執行役員札幌支店長 当社取締役執行役員エンジニアリング本部長 当社取締役札幌支店長兼エンジニアリング管 理本部長 当社専務取締役(現任)	(注)3	13
専務取締役	山本 敏充	昭和43年1月21日	平成3年4月 平成16年7月 平成18年8月 平成19年3月 平成19年11月 平成20年3月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ コーポレート銀行)入行 当社入社経営企画部長 当社執行役員経営企画部長 当社取締役執行役員管理本部長兼経営企画部 長 当社取締役管理本部長兼不動産流動化事業第 2本部長 当社専務取締役(現任)	(注)3	37

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	北尾吉孝	昭和26年1月21日	昭和49年4月 平成元年11月 野村證券株式会社入社 ワッサーズ・ペレラ社(ロンドン)常務取締役 平成3年6月 野村企業情報株式会社取締役 平成4年6月 野村證券株式会社事業法人三部長 平成7年6月 ソフトバンク株式会社常務取締役 平成11年3月 ソフトバンク・ファイナンス株式会社(現ソフトバンクテレコム株式会社)代表取締役 平成11年7月 ソフトバンク・インベストメント株式会社(現SBIホールディングス株式会社)代表取締役社長 平成12年6月 ソフトバンク株式会社取締役 平成13年11月 ソフトバンク・ファイナンス株式会社(現ソフトバンクテレコム株式会社)代表取締役 CEO 平成14年3月 SBI KOREA HOLDINGS CO.,LTD. 取締役(現任) 平成15年6月 ソフトバンク・インベストメント株式会社(現SBIホールディングス株式会社)代表取締役執行役員CEO(現任) 平成16年4月 イコール・クレジット株式会社(現SBIイコール・クレジット株式会社)代表取締役執行役員CEO(現任) 平成16年7月 イー・トレード証券株式会社(現SBIイー・トレード証券株式会社)取締役会長(現任) 平成17年1月 エスピーアイ債権回収サービス株式会社(現SBI債権回収サービス株式会社)代表取締役執行役員CEO(現任) 平成17年6月 SBIカード株式会社代表取締役執行役員CEO(現任) 平成17年6月 SBIベンチャーズ株式会社(現SBIインベストメント株式会社)代表取締役執行役員CEO(現任) 平成17年8月 SBIモーゲージ株式会社取締役会長(現任) 平成17年8月 イー・コモディティ株式会社(現SBIフューチャーズ株式会社)取締役会長(現任) 平成17年9月 ゴメス・コンサルティング株式会社取締役会長(現任) 平成17年10月 財団法人SBI子ども希望財団理事(現任) 平成17年10月 SBIキャピタル株式会社代表取締役執行役員CEO(現任) 平成18年3月 モーニングスター株式会社取締役執行役員CEO(現任) 平成18年5月 SBIユニバーシティ株式会社代表取締役(現任) 平成18年6月 SBIペリトランス株式会社取締役執行役員CEO(現任) 平成18年6月 株式会社かわでん取締役会長(現任) 平成18年6月 株式会社ゼファー社外取締役(現任) 平成19年12月 当社取締役(現任)	(注)3	-

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	佐野 賀一郎	昭和47年10月3日	平成7年4月 平成13年1月 平成13年10月 平成17年1月 平成17年3月 平成18年3月 平成20年3月	千代田生命保険相互会社(現AIGスター生命株式会社)入社 ソフトバンク・ファイナンス株式会社(現ソフトバンクテレコム株式会社)入社 ソフトバンク・インベストメント株式会社(現SBIホールディングス株式会社)入社 株式会社メガブレン(現SBIホールディングス株式会社)入社執行役員常務ディベロップメント事業部長 SBIプランナーズ株式会社取締役(現任) SBIホールディングス株式会社不動産事業本部不動産投資開発ユニット本部長(現任) 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	中村 秀生 (注)1	昭和44年5月20日	平成5年4月 平成13年6月 平成18年3月 平成18年4月 平成19年12月	株式会社三菱銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行)入行 ソフトバンク・インベストメント株式会社(現SBIホールディングス株式会社)入社 イー・リサーチ株式会社代表取締役(現任) SBIホールディングス株式会社財務部長(現任) 当社取締役(現任)	(注)3	-
監査役 (常勤)	片岡 弘史 (注)2	昭和16年3月2日	昭和34年3月 平成2年5月 平成17年3月	武田薬品工業株式会社入社 レインボ-薬品株式会社取締役管理部長 当社監査役(現任)	(注)4	8
監査役 (非常勤)	小見戸 實 (注)2	昭和12年1月29日	昭和35年4月 平成10年4月 平成13年9月	大洋漁業株式会社入社 暁魚類株式会社代表取締役 株式会社タケインターナショナル(現当社) 監査役(現任)	(注)4	69
監査役 (非常勤)	圖子田 健 (注)2	昭和48年5月1日	平成9年4月 平成12年9月 平成17年7月 平成17年7月 平成17年9月 平成18年3月 平成18年11月 平成20年3月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行)入行 ソフトバンク・フロンティア証券株式会社(現SBIイー・トレード証券株式会社)入社 SBIホールディングス株式会社入社 SBIパートナーズ株式会社IR部長 株式会社インターメスティック監査役 SBIホールディングス株式会社不動産事業本部不動産関連事業投資ユニット企画部長 同社コーポレート・コミュニケーション部長(現任) 当社監査役(現任)	(注)4	-
計						547

(注)1 取締役中村秀生は、会社法第2条第15号に定める社外取締役の要件を満たしております。

2 監査役片岡弘史、小見戸實、圖子田健は、会社法第2条第16号に定める社外監査役の要件を満たしております。

3 取締役の任期は、第19期事業年度(平成20年1月1日から平成21年3月31日)に関する定時株主総会(平成21年6月開催予定)終結の時までであります。

4 監査役の任期は、第20期事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日)に関する定時株主総会(平成22年6月開催予定)終結の時までであります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、経営のグローバル化が進展する中、更なる業容拡大、企業価値向上の観点から、経営判断の迅速化・効率化を確保する一方で、コーポレート・ガバナンスに関して全役員が共通の認識を持ち、的確で公正な意思決定を行う企業風土を醸成する仕組みを整備するとともに、積極的かつ迅速な情報開示による経営の透明性と健全性の向上を実現するための組織体制の継続的な改善努力に努めてまいります。

### (2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

#### 会社の機関の基本説明

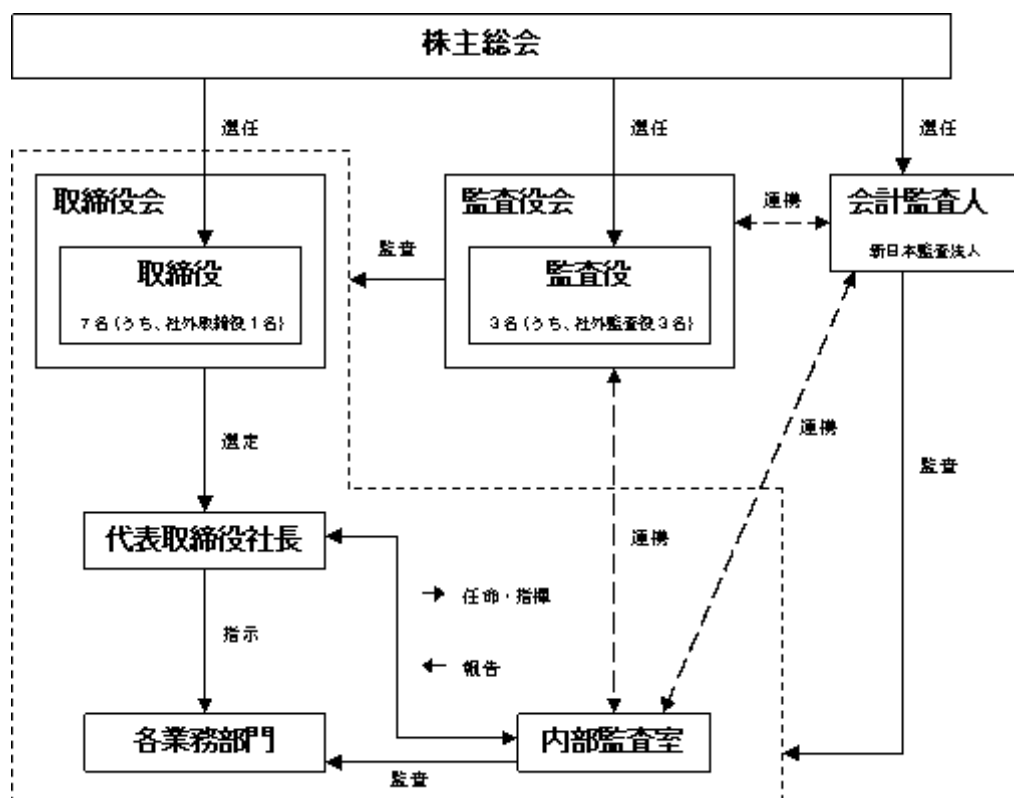
1) 当社は、取締役会設置会社であり、取締役の任期は2年、定款に定める定数は10名以内であります。当事業年度末現在7名が就任しており、内、1名が社外取締役であります。取締役会を、原則として毎月1回開催しており、必要に応じて臨時取締役会を適宜開催しております。

2) 当社は、監査役制度を採用しており、監査役の任期は4年、定款に定める定数は4名以内であります。当事業年度末現在における当社の監査役は、監査役2名（うち1名は常勤監査役）の体制となっており、全員が社外監査役であります。監査役は監査役協議会を組成し、監査役相互間の連携強化に努めております。なお、当社は、平成20年3月25日開催の第18期定時株主総会において、監査役を1名増員し、社外監査役3名（うち1名は常勤監査役）で構成される監査役会を設置しております。

3) 当社は、平成20年3月25日開催の第18期定時株主総会において、会計監査人を設置しております。

#### 当社における会社の機関・内部統制の関係

有価証券報告書提出日現在における業務執行・監視及び内部統制の仕組みの模式図は、次のとおりとなります。



#### 内部統制・リスク管理体制の整備の状況

当社は、業務の有効性と効率性、財務報告の信頼性、関連法規の遵守を図るため、以下のとおり内部統制・リスク管理体制を整備・運用しております。

業務の有効性と効率性を図る観点から、取締役会を原則として毎月1回開催しており、必要に応じて臨時取締役会を適宜開催しております。取締役会での決定事項に基づく業務執行につきましては、代表取締役社長の下、業務を管轄する取締役、各部室長が迅速に遂行しております。あわせて内部牽制体制機能確立するため、組織規程、職務権限規程等においてそれぞれの職務権限や実行責任者の明確化、適切な業務手続を定めております。

## 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、代表取締役社長直轄の部門として内部監査室長1名を配した内部監査室が担当しており、内部監査計画に基づき各部署に対して業務監査を実施しております。内部監査業務終了後に代表取締役社長に対して内部監査報告書等を提出し、適宜業務の改善を図っております。

監査役は取締役会への出席、関連資料の閲覧及び部門長への質問等を通じて取締役の業務執行の監視を行っております。

なお、監査役、監査法人及び内部監査室は、定期的に連絡会を開催することによって情報を共有し、的確かつ実効性のある監査を実施するよう連携を密にしております。

## 会計監査の状況

当社は、新日本監査法人と金融商品取引法の規定に基づく監査について監査契約を締結し、当該監査法人の監査を受けております。

平成19年12月期における会計監査体制は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人
指定社員 業務執行社員	浜田正継	新日本監査法人
	荒尾泰則	
	市瀬俊司	

## 会計監査業務にかかわる補助者の構成

公認会計士3名 会計士補等8名

当社と同監査法人との間には特別の利害関係はありません。監査法人は、監査役及び内部監査室と定期的に連絡会を開催し、監査計画・監査内容等の情報交換を行っております。また、定例の連絡会以外に必要なに応じて会合を開催しております。

なお、新日本監査法人は、平成20年3月25日開催の第18期定時株主総会において、会社法の規定に基づく会計監査人に選任されております。

## 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役である中村秀生氏は、当社の親会社であるSBIホールディングス株式会社の財務部長を兼務しております。なお、同氏と当社には人的関係、資本的関係はありません。また、同氏が代表取締役を兼務する会社と当社の間には特別な利害関係はありません。

社外監査役3名と当社には人的関係はありません。社外監査役の内、圖子田健氏は、当社の親会社であるSBIホールディングス株式会社のコーポレート・コミュニケーション部長を兼務しております。なお、資本的関係として、社外監査役片岡弘史氏は当社株式(8株)を保有しており、小見戸實氏は当社株式(69株)を保有しております。

## (3) リスク管理体制の整備の状況

当社は、リスク管理規程、コンプライアンス管理規程を定め、管理本部を管轄する取締役を担当役員としております。また、不測の事態が発生した場合には、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、専門家の助言の下、迅速な対応を行う体制を整備しております。

## (4) 役員報酬の内容

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)における当社取締役及び監査役に対する報酬は次のとおりであります。

社内取締役(6名)に支払った報酬	65,020千円
社外取締役に支払った報酬	-千円
社内監査役に支払った報酬	-千円
社外監査役(2名)に支払った報酬	9,050千円

## (5) 監査報酬の内容

公認会計士法(昭和23年法律第103号)	
第2条第1項に定める監査又は証明業務に係る報酬	15,000千円

## (6) 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外役員は、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。当該契約に基づく賠償責任限度額は、法令の定める額としております。

(7) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

(8) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(9) 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

## 第5【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

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

なお、前事業年度(平成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)の財務諸表について、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、当事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表について

当社は、子会社がないため連結財務諸表を作成しておりません。

## 1【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		1,294,594		1,722,039	
2 完成工事未収入金		93,980		50,000	
3 営業未収入金		24,600		30,690	
4 販売用不動産	1	378,850		1,181,916	
5 開発用土地	1	2,078,788		4,140,438	
6 原材料		12,808		29,637	
7 未成工事支出金		229,810		425,646	
8 貯蔵品		30		68	
9 前払費用		14,306		29,381	
10 繰延税金資産		19,293		47,127	
11 その他		1,368		8,946	
流動資産合計		4,148,431	97.9	7,665,894	98.9
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		25,962		25,139	
減価償却累計額		7,763	18,198	8,996	16,142
(2) 車両運搬具		3,847		2,134	
減価償却累計額		3,247	599	1,959	175
(3) 工具器具備品		19,399		26,143	
減価償却累計額		9,026	10,372	16,267	9,875
有形固定資産合計		29,171	0.7	26,193	0.3
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		4,813		3,452	
(2) 電話加入権		515		515	
無形固定資産合計		5,329	0.1	3,967	0.1
3 投資その他の資産					
(1) 出資金		10		218	
(2) 長期前払費用		1,657		415	
(3) 繰延税金資産		640		261	
(4) 敷金・保証金		52,269		52,617	
投資その他の資産合計		54,577	1.3	53,512	0.7
固定資産合計		89,078	2.1	83,673	1.1
資産合計		4,237,510	100.0	7,749,568	100.0



区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
流動負債					
1 支払手形		446,250		1,109,619	
2 営業未払金		19,306		157,961	
3 短期借入金	1	1,167,500		4,074,482	
4 一年以内返済予定の 長期借入金	1	518,200		403,200	
5 未払金		4,735		1,109	
6 未払費用		16,185		16,588	
7 未払法人税等		212,954		223,869	
8 未払消費税等		8,381		9,836	
9 預り金		8,826		6,588	
10 金利スワップ負債		5,717		4,041	
11 賞与引当金		10,000		-	
流動負債合計		2,418,057	57.1	6,007,297	77.5
固定負債					
1 長期借入金	1	422,000		18,800	
2 完成工事補償引当金		-		4,600	
固定負債合計		422,000	9.9	23,400	0.3
負債合計		2,840,057	67.0	6,030,697	77.8
<b>(純資産の部)</b>					
株主資本					
1 資本金		459,700	10.9	485,300	6.3
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		402,200		427,800	
資本剰余金合計		402,200	9.5	427,800	5.5
3 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		535,552		805,771	
利益剰余金合計		535,552	12.6	805,771	10.4
株主資本合計		1,397,452	33.0	1,718,871	22.2
純資産合計		1,397,452	33.0	1,718,871	22.2
負債純資産合計		4,237,510	100.0	7,749,568	100.0

## 【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)		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 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
売上高					
1 自社開発事業売上		7,882,637		8,099,142	

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)			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 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
2 企画設計事業売上	1	188,200	8,075,937	100.0	115,400	8,214,677	100.0
3 その他売上		5,100			135		
売上原価							
1 自社開発事業売上原価		6,698,976			6,846,792		
2 企画設計事業売上原価		23,834			20,948		
3 その他売上原価		89	6,722,900	83.2	126	6,867,867	83.6
売上総利益			1,353,037	16.8		1,346,809	16.4
販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		85,620			75,310		
2 給与手当		232,781			307,719		
3 賞与		-			4,500		
4 賞与引当金繰入額		10,000			-		
5 法定福利費		33,714			42,698		
6 一般報酬		20,091			19,613		
7 外注費		4,571			16,235		
8 完成工事補償引当金繰入額		-			3,200		
9 旅費交通費		19,291			33,634		
10 通信費		4,558			5,041		
11 交際費		12,907			5,912		
12 地代家賃		57,239			65,701		
13 事務用品費		5,793			8,985		
14 支払手数料	98,192			36,275			
15 減価償却費	12,271			13,934			
16 長期前払費用償却費	2,758			1,241			
17 租税公課	58,576			71,623			
18 その他	63,317	721,684	9.0	48,762	760,389	9.3	
営業利益			631,353	7.8		586,420	7.1

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)			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 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外収益							
1 受取利息		92			1,564		
2 賃料収入		9,671			8,126		
3 金利スワップ評価益		4,448			1,675		
4 その他		2,619	16,832	0.2	166	11,533	0.2
営業外費用							
1 支払利息		88,188			113,077		
2 為替差損		345			134		
3 支払手数料		-			12,857		
4 株式交付費		7,820			748		
5 上場準備費用		12,234			-		
6 その他		105	108,694	1.3	3,071	129,889	1.6
経常利益			539,492	6.7		468,063	5.7
特別利益							
1 固定資産売却益	2	-	-	-	478	478	0.0
特別損失							
1 固定資産除却損	3	1,855	1,855	0.0	3,113	3,113	0.0
税引前当期純利益			537,636	6.7		465,428	5.7
法人税、住民税 及び事業税		259,435			219,255		
法人税等調整額		8,944	250,491	3.1	24,045	195,209	2.4
当期純利益			287,145	3.6		270,218	3.3

## 売上原価明細書

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)		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 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
自社開発事業売上原価	1				
土地		3,509,785	52.4	2,924,770	42.7
原材料		-	-	27,358	0.4
人件費		-	-	7,139	0.1
外注費		3,189,190	47.6	3,791,012	55.4
経費		-	-	50,357	0.7
その他		-	-	46,152	0.7
自社開発事業売上原価		6,698,976	100.0	6,846,792	100.0
企画設計事業売上原価					
外注費		23,834	100.0	19,702	94.1
人件費		-	-	1,246	5.9
企画設計事業売上原価		23,834	100.0	20,948	100.0
その他売上原価					
原材料		89	100.0	126	100.0
その他売上原価		89	100.0	126	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

1 その他の内訳は次のとおりであります。

収益性低下による簿価切下げ額 44,752千円

完成工事補償引当金繰入額 1,400千円

## 【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						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成17年12月31日残高(千円)	82,500	25,000	25,000	248,406	248,406	355,906	355,906
事業年度中の変動額							
新株の発行	377,200	377,200	377,200	-	-	754,400	754,400
当期純利益	-	-	-	287,145	287,145	287,145	287,145
事業年度中の変動額合計(千円)	377,200	377,200	377,200	287,145	287,145	1,041,545	1,041,545
平成18年12月31日残高(千円)	459,700	402,200	402,200	535,552	535,552	1,397,452	1,397,452

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						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成18年12月31日残高(千円)	459,700	402,200	402,200	535,552	535,552	1,397,452	1,397,452
事業年度中の変動額							
新株の発行	25,600	25,600	25,600	-	-	51,200	51,200
当期純利益	-	-	-	270,218	270,218	270,218	270,218
事業年度中の変動額合計(千円)	25,600	25,600	25,600	270,218	270,218	321,418	321,418
平成19年12月31日残高(千円)	485,300	427,800	427,800	805,771	805,771	1,718,871	1,718,871

## 【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		537,636	465,428
減価償却費		12,271	13,934
長期前払費用償却額		2,758	1,241
株式交付費		7,820	748
完成工事補償引当金の増加額		-	4,600
賞与引当金の増減額		10,000	10,000
受取利息		92	1,564
支払利息		88,188	113,077
上場準備費用		12,234	-
支払手数料		-	12,857
金利スワップ評価益		4,448	1,675
固定資産売却益		-	478
固定資産除却損		1,855	3,113
売上債権の増減額		36,684	37,890
たな卸資産の増加額		535,444	3,077,420
仕入債務の増加額		463,645	802,024
その他		14,060	10,407
小計		573,800	1,646,630
利息の受取額		92	1,564
利息の支払額		79,163	127,711
法人税等の支払額		164,963	212,716
営業活動によるキャッシュ・フロー		329,766	1,985,493
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		15,612	12,320
有形固定資産の売却による収入		496	619
有形固定資産の除却による支出		-	390
無形固定資産の取得による支出		3,271	138
敷金保証金の支払による支出		24,003	2,516
敷金保証金の減少による収入		5,095	1,515
その他		510	208
投資活動によるキャッシュ・フロー		37,805	13,437
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		5,196,830	6,669,522
短期借入金の返済による支出		6,207,554	3,762,540
長期借入れによる収入		875,000	-
長期借入金の返済による支出		23,200	518,200
株式の発行による収入		746,579	50,451
上場準備費用の支出		12,234	-
その他		-	12,857
財務活動によるキャッシュ・フロー		575,421	2,426,376
現金及び現金同等物に係る換算差額		-	-
現金及び現金同等物の増加額		867,382	427,445
現金及び現金同等物の期首残高		427,212	1,294,594
現金及び現金同等物の期末残高	1	1,294,594	1,722,039

## 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 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) デリバティブ 時価法 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) たな卸資産</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法 開発用土地及び未成工事支出金 個別法による原価法 原材料 先入先出法による原価法 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>(1) デリバティブ 同左</p> <p>(2) たな卸資産 原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） 販売用不動産 個別法 開発用土地及び未成工事支出金 個別法 原材料 先入先出法 貯蔵品 最終仕入原価法 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する事業年度から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ44,752千円減少しております。 また、当該会計基準の適用は、当事業年度下期において一部のたな卸資産の収益性が低下したことを契機に、受入準備体制を整備したため、当事業年度から適用するものであり、当中間会計期間においては、同会計基準を適用しておりません。 なお、当中間会計期間において、当該会計基準を適用した場合の影響はありません。</p>

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 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>定率法</p> <p>但し、平成10年4月以降に取得した建物(建物附属設備は除く。)については、定額法を採用しており、そのうち展示用建物については、見込使用期間を耐用年数として採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～12年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～5年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>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。</p>	建物	3～12年	車両運搬具	3～5年	工具器具備品	3～8年	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～12年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～5年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>同左</p>	建物	3～12年	車両運搬具	3～5年	工具器具備品	2～8年
建物	3～12年													
車両運搬具	3～5年													
工具器具備品	3～8年													
建物	3～12年													
車両運搬具	3～5年													
工具器具備品	2～8年													
3 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>株式交付費</p> <p>同左</p>												
4 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>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。</p> <p>なお、当事業年度につきましては、債権の回収が確実であると見込まれること及び過去の貸倒実績がないこと等により計上しておりません。</p>	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>同左</p>												



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)
	<p>(2) 賞与引当金 当社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。</p> <p>(3)</p>	<p>(2)</p> <p>(3) 完成工事補償引当金 販売済物件にかかる補修作業費等の支出に備えるため、過去の実績に基づく補修費用見込額を計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>従来、販売済物件に対する補修作業等にかかる費用は支出時に費用計上しておりましたが、当事業年度より過去の実績に基づいて物件販売時に引当金を計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、当事業年度において支出した補修費用の重要性が増してきたことから、期間損益計算の適正化を図るために行ったものであります。</p> <p>この変更により、過年度の販売物件に対する完成工事補償引当金繰入額3,200千円を販売費及び一般管理費に計上し、当期の販売物件に対する1,400千円を売上原価に計上した結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は4,600千円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、この変更は当事業年度下期に支出した補修費用の重要性が増したために下期において行うものであり、当中間会計期間は従来の会計処理を採用しております。</p> <p>当中間会計期間において変更後の会計処理を採用した場合、過年度の販売物件に対する完成工事補償引当金繰入額11,195千円を販売費及び一般管理費に計上し、当中間会計期間の販売物件に対する600千円を売上原価に計上することとなり、その結果、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益はそれぞれ11,795千円減少することとなります。</p>

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)
5 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 変動金利借入利息の将来の金利上昇による増加を軽減することを目的に、変動金利受取固定金利支払の金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価 同左</p>
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、要求払預金及び取得日から3ヵ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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短期的な投資からなっております。</p>	<p>同左</p>
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、資産にかかる控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

## 会計処理方法の変更

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)
<p>1. 固定資産の減損に係る会計基準 当事業年度から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。 これによる影響はありません。</p> <p>2. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当事業年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)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」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 なお、従来の資本の部の合計に相当する金額は1,397,452千円であります。 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。</p> <p>3. 繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い 当事業年度から「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。 前事業年度において営業外費用の内訳としていた「新株発行費」は、当事業年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。 前事業年度において営業活動によるキャッシュ・フローの内訳として表示していた「新株発行費」は、当事業年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。</p> <p>4. ストック・オプション等に関する会計基準等 当事業年度から「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準第8号)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年5月31日 企業会計基準適用指針第11号)を適用しております。 これによる、損益に与える影響はありません。</p>	<p>1. 固定資産の減価償却の方法 当事業年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

## 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)
<p>当社は平成18年6月19日を払込期日とする新株式発行により資本金が1億円超となった為、法人事業税における外形標準課税制度の適用を受けることとなりました。</p> <p>そのため、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」（平成16年2月13日 企業会計基準実務対応報告第12号）に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>この結果、販売費及び一般管理費は6,751千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。</p> <p>また、これに伴い税効果会計に使用する法定実効税率を前事業年度の42.05%から40.69%に変更しております。</p> <p>なお、この変更による影響は軽微であります。</p>	<p>（不動産取得税の計上方法について）</p> <p>従来、たな卸資産の取得に係る不動産取得税については、支出時に販売費及び一般管理費として処理しておりましたが、当事業年度より取得時にたな卸資産の取得原価に算入し、物件の引渡時に売上原価として処理する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、自社開発物件の増加により不動産取得税の金額的重要性が高まってきたこと、及び土地の取得から物件引渡までの期間が1年を超えるホテル開発事業が増加しつつあることから、費用収益を対応させ経営成績をより適正に表示するために行ったものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の基準を採用した場合と比較して売上原価は50,357千円増加し、販売費及び一般管理費は33,281千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ17,076千円減少しております。また、未成工事支出金は18,201千円、営業未払金は35,278千円増加しております。</p> <p>（施工監理部門の労務費の計上区分について）</p> <p>従来、施工監理部門における労務費については販売費及び一般管理費として処理しておりましたが、当事業年度よりその一部をたな卸資産の取得原価に算入する方法に変更いたしました。これは、従来ほとんどの施工監理業務を外注し、その外注費を取得原価に算入しておりましたが、当社の施工監理部門で内製化する物件が増加しつつあることから、施工監理部門の労務時間を開発プロジェクトごとに把握する体制を整備したことによるものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の基準を採用した場合と比較して販売費及び一般管理費は11,179千円減少し、売上原価は8,389千円、未成工事支出金は2,790千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ2,790千円増加しております。</p>

## 注記事項

## (貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)
<b>1 担保資産及び担保付債務</b> (イ)担保に供している資産は、次のとおりであります。 開発用土地 1,985,104千円 計 1,985,104千円  (ロ)担保付債務は、次のとおりであります。 短期借入金 1,143,000千円 1年内返済予定長期借入金 495,000千円 長期借入金 380,000千円 計 2,018,000千円	<b>1 担保資産及び担保付債務</b> (イ)担保に供している資産は、次のとおりであります。 販売用不動産 561,972千円 開発用土地 3,831,144千円 計 4,393,117千円  (ロ)担保付債務は、次のとおりであります。 短期借入金 4,074,482千円 1年内返済予定長期借入金 380,000千円 計 4,454,482千円

## (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	1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額  44,752千円
2	2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 車両 478千円 計 478千円
3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。 建物 1,855千円 計 1,855千円	3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。 建物 3,113千円 計 3,113千円

## (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)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)(注)	14,000	2,000	-	16,000
合計(株)	14,000	2,000	-	16,000

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加2,000株は、新規上場の際しての新規株式発行によるものであります。

当事業年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)(注)	16,000	512	-	16,512
合計(株)	16,000	512	-	16,512

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加512株は、ストック・オプションの権利行使によるものであります。

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

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 現金及び現金同等物の期末残高は、貸借対照表の 「現金及び預金」勘定の金額と一致しております。	1 同左

(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)

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)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

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)

該当事項はありません。

## (デリバティブ取引関係)

## 1 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成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)
<p>(1) 取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避する目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 特例処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息 ヘッジ方針 金利リスクの低減のため対象債務の範囲内でヘッジを行っています。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は信用度の高い国内の銀行であるため、信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、重要性により社長または取締役会の承認を経て管理部が実行しております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 「契約額等」は名目的な契約額または計算上の想定元本であり、当該金額がそのまま市場リスク量または信用リスク量を表すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、重要性により社長または取締役会の承認を経て財務経理部が実行しております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

## 金利関連

区分	種類	前事業年度末 (平成18年12月31日)				当事業年度末 (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	スワップ取引 支払固定・受取変動	200,000	200,000	5,717	5,717	200,000	200,000	4,041	4,041
	合計	200,000	200,000	5,717	5,717	200,000	200,000	4,041	4,041

(注) 1 時価の算定方法 取引金融機関から提示された価格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記載の対象から除いております。



(退職給付関係)

前事業年度(平成18年12月31日)

当社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。

当事業年度(平成19年12月31日)

当社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)

前事業年度(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tock・オプションの内容

第2回新株予約権	
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29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 18名
ストック・オプション数	普通株式 700株
付与日	平成17年8月29日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者が、権利行使時において、当社の取締役、監査役、従業員または顧問たる地位を保有していることとする。ただし、任期満了による退任、定年による退職の場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成17年8月29日 ～平成19年8月29日
権利行使期間	平成19年8月30日 ～平成27年8月29日

## (2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

## ストック・オプションの数

第2回新株予約権	
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利確定前(株)	
前事業年度末	700
付与	-
失効	2
権利確定	-
未確定残	698
権利確定後(株)	
前事業年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

## 単価情報

第2回新株予約権	
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利行使価格(円)	100,000
行使時平均株価(円)	-

当事業年度(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

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29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 18名
ストック・オプション数	普通株式 700株
付与日	平成17年8月29日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者が、権利行使時において、当社の取締役、監査役、従業員または顧問たる地位を保有していることとする。ただし、任期満了による退任、定年による退職の場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成17年8月29日 ～平成19年8月29日
権利行使期間	平成19年8月30日 ～平成27年8月29日

## (2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

## ストック・オプションの数

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利確定前(株)	
前事業年度末	698
付与	-
失効	7
権利確定	691
未確定残	-
権利確定後(株)	
前事業年度末	-
権利確定	691
権利行使	512
失効	25
未行使残	154

## 単価情報

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
権利行使価格(円)	100,000
行使時平均株価(円)	193,000

## (税効果会計関係)

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)
<p>1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税 14,347千円</p> <p>賞与引当金 4,069千円</p> <p>賞与引当金に係る 514千円</p> <p>未払社会保険料 363千円</p> <p>未払労働保険料 640千円</p> <p>固定資産</p> <p>減価償却超過額 19,933千円</p> <p>繰延税金資産合計 19,933千円</p>	<p>1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>たな卸資産評価損 18,209千円</p> <p>完成工事補償引当金 1,871千円</p> <p>不動産取得税 9,815千円</p> <p>未払事業税 17,230千円</p> <p>固定資産</p> <p>減価償却超過額 261千円</p> <p>繰延税金資産合計 47,389千円</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間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別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.0%</p> <p>住民税均等割額 0.1%</p> <p>留保金課税額 4.9%</p> <p>その他 0.1%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 46.6%</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間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別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.5%</p> <p>過年度法人税等 0.6%</p> <p>住民税均等割額 0.1%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 41.9%</p>
<p>3 税率変更の影響</p> <p>税率変更の影響につきましては、財務諸表等の追加情報をご参照ください。</p>	

## (持分法損益等)

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)
関連会社がないため記載していません。	同左

## 【関連当事者との取引】

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

## 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金 (千円)	事業の内容または職業	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				
役員	三輪 秀一	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 1.8%	-	-	ストック・オプション 権利行使 (注1)	18,000	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	㈱ケイアイム (注2)	東京都港区	20,000	不動産売買、賃貸の仲介、管理	(被所有) 直接 0.3%	なし	なし	企画設計売上 (注3)	19,200	-	-
								プロパティマネジメント業務委託費の支払 (注4)	1,605	-	-
								外注費等の立替	1,133	-	-

(注) 1 平成17年8月29日開催の臨時株主総会決議により、平成18年改正前商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき付与されたストック・オプションの当事業年度中の権利行使を記載しております。なお、1株当たりの行使による払い込み金額は100,000円であります。

2 当社元役員今給黎健氏が議決権の55%を直接保有しております。なお平成19年12月7日に当社の役員を退任したことにより㈱ケイアイムは同日をもって関連当事者でなくなっております。取引金額については関連当事者であった期間の取引金額を記載しております。

3 企画設計業務の請負代金につきましては、一般的な請負業務相場を参考にしております。

4 委託料につきましては、一般的な取引実勢を参考に決定しております。

5 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## (1株当たり情報)

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株当たり純資産額	87,340円78銭	104,098円31銭
1株当たり当期純利益金額	19,049円06銭	16,759円84銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	18,706円55銭	16,482円79銭

## (注) 算定上の基礎

## 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎

項目	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)
純資産の部の合計額(千円)	1,397,452	1,718,871
普通株式に係る純資産額(千円)	1,397,452	1,718,871
普通株式の発行済株式数(株)	16,000	16,512
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	16,000	16,512

## 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

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)
損益計算書上の当期純利益(千円)	287,145	270,218
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)	287,145	270,218
普通株式の期中平均株式数(株)	15,074	16,123
当期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	276	271
(うち新株予約権にかかる増加数)	(276)	(271)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

## (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)						
	<p>SBIプランナーズ株式会社における会社分割（分割型新設分割）を条件とする、株式交換による当該分割会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成20年2月14日開催の取締役会において、SBIホールディングス株式会社の連結子会社でありますSBIプランナーズ株式会社の会社分割を条件として、株式交換を通じてSBIプランナーズ株式会社の分割会社を完全子会社化することを決議し、平成20年2月15日に株式交換契約書を締結いたしました。</p> <p>(1) 子会社化の目的</p> <p>当社は、平成19年3月にSBIホールディングス株式会社との業務提携を発表し、平成19年9月に当社株式の公開買付けにより同社の連結子会社となって以降、SBIグループの住宅不動産関連事業における中核子会社として不動産開発事業を推進してまいりました。</p> <p>この状況の下、当社は、本件株式交換によるSBIプランナーズ株式会社の完全子会社化によって、同社の強みであります東海地区における営業基盤に対して当社商品の提供を行ってまいります。本件株式交換は、SBIグループの住宅不動産関連事業部門における組織内再編であり、当該事業部門の中核子会社としての位置付けである当社の更なる事業拡大を導くことによって、株主価値向上を目指してまいります。</p> <p>また、SBIプランナーズ株式会社におきましても、当社のエンジニアリング能力を融合することによって、付加価値の高い商品の提供が可能となり、更なる事業拡大によって当社の利益向上に寄与してまいります。</p> <p>(2) 株式交換の前提となるSBIプランナーズ株式会社における会社分割の概要</p> <p>分割方式</p> <p>SBIプランナーズ株式会社を分割会社とし、同社の関東支社及び千葉支店において営む事業に関する権利義務の一部を新設会社であるSBIランドデザイン株式会社に承継させる分割型新設分割を予定しております。</p> <p>会社分割の効力発生日</p> <p>平成20年5月1日を予定しております。</p> <p>(3) 株式交換比率</p> <table border="1" data-bbox="767 1579 1409 1686"> <thead> <tr> <th data-bbox="767 1579 935 1648">会社名</th> <th data-bbox="935 1579 1174 1648">当社 (株式交換完全親会社)</th> <th data-bbox="1174 1579 1409 1648">SBIプランナーズ株式会社 (株式交換完全子会社)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="767 1648 935 1686">株式交換比率</td> <td data-bbox="935 1648 1174 1686">1</td> <td data-bbox="1174 1648 1409 1686">0.00024</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 株式交換の要旨</p> <p>SBIプランナーズ株式会社の普通株式1株に対して、当社の普通株式0.00024株を割当交付します。</p> <p>(5) 株式交換によって当社が発行する株式の種類及び数</p> <p>普通株式 8,330株（本件株式交換までに、SBIプランナーズ株式会社の新株予約権の行使等がなされた場合は、当社が発行する株式数は変動することがあります）を予定しております。</p> <p>(6) 株式交換の時期</p> <p>株式交換の効力発生日は、平成20年6月1日を予定しております。</p>	会社名	当社 (株式交換完全親会社)	SBIプランナーズ株式会社 (株式交換完全子会社)	株式交換比率	1	0.00024
会社名	当社 (株式交換完全親会社)	SBIプランナーズ株式会社 (株式交換完全子会社)					
株式交換比率	1	0.00024					

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

該当事項はありません。

## 【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	25,962	5,577	6,400	25,139	8,996	4,909	16,142
車両運搬具	3,847	-	1,713	2,134	1,959	284	175
工具器具備品	19,399	6,743	-	26,143	16,267	7,240	9,875
有形固定資産計	49,209	12,320	8,113	53,417	27,223	12,434	26,193
無形固定資産							
ソフトウェア	6,669	138	-	6,807	3,355	1,499	3,452
電話加入権	515	-	-	515	-	-	515
無形固定資産計	7,185	138	-	7,323	3,355	1,499	3,967
長期前払費用	3,437	-	-	3,437	3,021	1,241	415

## 【社債明細表】

該当事項はありません。



## 【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	1,167,500	4,074,482	2.7	
1年以内に返済予定の長期借入金	518,200	403,200	3.0	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	422,000	18,800	5.0	平成21年9月16日
合計	2,107,700	4,496,482		

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	18,800	-	-	-

## 【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)
賞与引当金	10,000	-	10,000	-	-
完成工事補償引当金	-	4,600	-	-	4,600

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	454
預金	
普通預金	1,721,585
小計	1,721,585
合計	1,722,039

## b 完成工事未収入金

## イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
キャピタルアドバイザーズ株式会社	50,000
計	50,000

## ロ 完成工事未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
93,980	8,323,321	8,367,301	50,000	99.4	3.16

## c 営業未収入金

## イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社翔栄	10,920
合同会社TW1	9,450
株式会社シーエーディベロップメント・ツー	6,720
株式会社ゼファー	3,600
計	30,690

## ロ 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	次期繰越高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
24,600	121,170	115,080	30,690	79.0	83.3

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記当期発生額には、消費税等が含まれております。

## d 販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
北海道	4,447.1	1,181,916
計	4,447.1	1,181,916

## e 開発用土地

区分	面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	5,411.8	3,183,935
北海道	553.2	499,586
長崎県	592.5	391,631
熊本県	1,505.8	65,285
計	8,063.3	4,140,438

## f 原材料

区分	金額(千円)
室内ドア部材	29,637
計	29,637

## g 未成工事支出金

区分	金額(千円)
東京都	132,264
北海道	213,717
長崎県	55,307
熊本県	24,060
その他	296
計	425,646

## h 貯蔵品

区分	金額(千円)
切手、収入印紙、ウイズユーカード	68
計	68

## 負債の部

## a 支払手形

## イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
大岡産業株式会社	352,390
徳倉建設株式会社	310,905
株式会社三浦組	230,863
株式会社中山組	215,460
計	1,109,619

## □ 期日別内訳

期日	金額(千円)
平成20年 1月	1,109,619
計	1,109,619

## b 営業未払金

相手先	金額(千円)
小川電機株式会社	49,371
不動産取得税	35,278
徳倉建設株式会社	11,140
株式会社 J T B 商事	9,901
株式会社中山組	8,505
大興電子通信株式会社	7,035
その他	36,730
計	157,961

## c 未払法人税等

区分	金額(千円)
未払法人税	150,250
未払住民税	31,274
未払事業税	42,345
計	223,869

## (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	事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区大手町二丁目6番2号 東京証券代行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都千代田区大手町二丁目6番2号 東京証券代行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店及び各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	
株主名簿管理人	
取次所	
買取手数料	
公告掲載方法	電子公告とする。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をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注)平成20年3月25日開催の第18期定時株主総会において、定款の一部変更を決議し、事業年度が次のとおりとなりました。

- 1.事業年度 4月1日から3月31日まで
- 2.定時株主総会 6月中
- 3.基準日 3月31日
- 4.剰余金の配当の基準日 9月30日、3月31日

なお、第19期事業年度については、平成20年1月1日から平成21年3月31日までの15ヶ月となり、中間配当の基準日は平成20年6月30日となります。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社の親会社であるSBIホールディングス株式会社は、東京証券取引所及び大阪証券取引所に上場しており、継続開示会社であります。

### 2【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第17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28日 関東財務局長に提出

#### (2) 臨時報告書

平成19年9月4日 関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（親会社の異動）及び第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。

#### (3) 半期報告書

第18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21日 関東財務局長に提出

#### (4) 有価証券報告書の訂正報告書

平成19年10月26日 関東財務局長に提出

事業年度（第17期）（自平成18年1月1日 至平成18年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

#### (5) 臨時報告書

平成19年10月26日 関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

#### (6) 臨時報告書

平成20年2月14日 関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2（株式交換完全親会社となる株式交換）の規定に基づく臨時報告書であります。

## 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27日

株式会社リビングコーポレーション

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 浜田 正継  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 荒尾 泰則  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社リビングコーポレーションの平成18年1月1日から平成18年12月31日までの第17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、キャッシュ・フロー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、株式会社リビングコーポレーションの平成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

---

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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。



独立監査人の監査報告書

平成20年3月25日

株式会社リビングコーポレーション

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 浜田 正継  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 荒尾 泰則  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 市瀬 俊司  
業務執行社員

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ビングコーポレーションの平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第18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、キャッシュ・フロー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、株式会社リビングコーポレーションの平成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事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年2月14日開催の取締役会決議に基づき、SBIプランナーズ株式会社における会社分割(分割型新設分割)を条件として、SBIプランナーズ株式会社の分割会社を完全子会社とする株式交換契約を締結し、平成20年3月25日開催の定時株主総会において株式交換契約の承認を受けている。

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

以上

---

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。