

**【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】	東海財務局長
【提出日】	平成20年5月27日
【事業年度】	第36期（自平成19年3月1日至平成20年2月29日）
【会社名】	株式会社ゲオエステート
【英訳名】	G E O E S T A T E C o . , L t d .
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 石川 英樹
【本店の所在の場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3001
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【最寄りの連絡場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3306
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

## 第一部【企業情報】

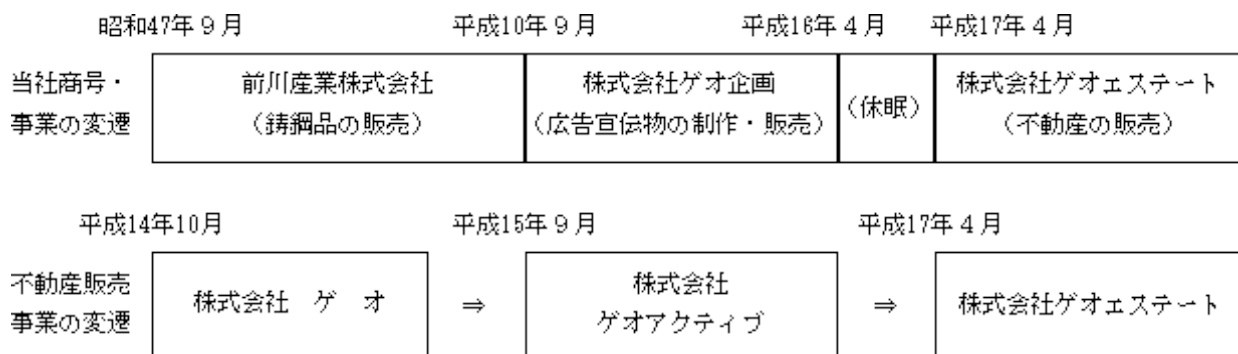
### 第1【企業の概況】

(はじめに)

当社は、現在に至るまで2回の商号変更と同時に、業種・業態の全く異なる事業運営会社として存続してまいりました。当社の前身企業であります前川産業株式会社は、鑄造物の販売を目的に昭和47年9月に設立されました。その後、株式会社前川電気鑄鋼所の100%出資子会社を経て、平成10年9月に発行済株式の全てを株式会社ゲオへ譲渡したことにより、株式会社ゲオ100%子会社の株式会社ゲオ企画となり、さらに1年間の休眠状態の後に、不動産販売を目的とした株式会社ゲオエステートとして再生され現在に至っております。

一方、現在当社が営む不動産事業は、平成14年10月より株式会社ゲオにおいて始まり、その後、平成15年9月に同社100%出資子会社の株式会社ゲオアクティブに営業移管され、さらに平成17年4月に当社へ営業移管されました。

従って、現在の当社は、平成17年4月に株式会社ゲオアクティブの不動産部門が営業移管されたところから事業を開始しており、いわば不動産事業の受け皿となった会社であります。



## 1【主要な経営指標等の推移】

### 提出会社の経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年2月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月
売上高 (千円)	2,690,692	2,075,363	-	4,049,759	3,711,940	5,020,820
経常利益又は経常損失 (千円)	75,167	77,382	48,498	341,036	223,276	439,573
当期純利益又は当期純損失 (千円)	41,163	44,200	24,501	196,507	131,933	229,543
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	10,000	10,000	10,000	495,000	499,800	669,400
発行済株式総数 (株)	20,000	20,000	20,000	990,000	1,006,000	1,218,000
純資産額 (千円)	88,628	132,828	108,327	789,835	923,368	1,286,084
総資産額 (千円)	452,193	234,747	157,480	2,642,980	7,681,446	8,257,434
1株当たり純資産額 (円)	4,431.44	6,641.45	5,416.39	797.81	917.86	1,055.90
1株当たり配当額(うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	30 (-)	57 (-)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	2,058.17	2,210.00	1,225.06	1,683.93	131.85	201.35
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.6	56.6	68.8	29.9	12.0	15.6
自己資本利益率 (%)	52.7	39.9	-	43.8	15.4	20.8
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	22.8	28.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,361,757	4,565,017	839,056
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	8,728	3,762	91,106
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,931,146	5,009,524	183,649
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	653,966	1,094,711	348,197
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	24 (30)	7 (16)	- (-)	7 (-)	6 (-)	7 (-)

(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. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社には関連会社がないため記載しておりません。

4. 第31期から第34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。第35期及び第36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るため、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. 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。

- 6 . 第34期及び第35期については、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、第36期については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けておりますが、第31期から第33期については、当該監査を受けておりません。
- 7 . 第33期は、決算期変更により平成16年4月1日から平成17年2月28日までの11ヶ月間となっております。
- 8 . 第33期は、営業活動を行っておりませんので、売上高が発生しておりません。
- 9 . 第33期の自己資本利益率は、当期純損失が計上されているため記載しておりません。

## 2【沿革】

当社は、平成17年4月に株式会社ゲオアクティブの不動産部門を営業移管したことにより事業を開始しております。また、営業移管と同時に、社名を株式会社ゲオ企画より株式会社ゲオエステートに変更しております。

なお、当社の前身となる企業の変遷、ならびに不動産事業の変遷は以下のとおりであります。

### (前身企業の変遷)

年月	事項
昭和47年9月	鑄造品の販売を目的として大阪府八尾市に前川産業株式会社を資本金300万円で設立
平成6年12月	本店を大阪府大東市に移転
平成7年4月	個人株主が持つ株式を大株主の株式会社前川電気鑄鋼所へ譲渡し、同社の100%子会社となる
平成10年9月	株式会社ゲオに発行済株式の全てを譲渡し、同社の100%子会社となる 株式会社ゲオ企画に商号変更し、本店を愛知県半田市に移転 ゲーム・ビデオ・音楽ソフト等のショップ運営事業を開始
平成12年3月	ショップ運営事業より撤退し、株式会社ゲオ向け広告宣伝物・販売促進物の制作・販売を開始 本店を愛知県春日井市に移転
平成16年4月	広告宣伝物、販売促進物の制作・販売事業など全事業を株式会社ゲオへ移管し、以降は休眠会社となる

### (当社不動産事業の変遷)

年月	事項
(営業移管前) 平成14年10月	株式会社ゲオ 社長室不動産事業部において不動産事業を開始 愛知県名古屋市にて分譲マンション3物件のマネジメントを開始
平成15年4月	愛知県名古屋市にて新築マンションの企画販売マネジメントを開始
平成15年8月	石川県金沢市・富山県富山市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成15年9月	不動産事業を株式会社ゲオエステート(現株式会社ゲオアクティブ)に営業移管
平成16年2月	宮城県仙台市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年4月	株式会社ゲオエステートから株式会社ゲオアクティブに商号変更 同時に不動産事業を株式会社ゲオ企画へ営業移管
(営業移管後) 平成17年1月	株式会社ゲオ企画において不動産事業を開始すべく、定款の目的を変更。 同時に本店を愛知県名古屋市千種区に移転
平成17年4月	株式会社ゲオ企画から株式会社ゲオエステートに商号変更 株式会社ゲオアクティブの不動産事業を移管し事業を開始 宅地建物取引業免許を取得(愛知県知事登録(1)第20216号)
平成17年4月	千葉県千葉市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年10月	大阪府大阪市にて分譲マンションのデベロップメント事業(共同開発)を開始
平成17年11月	北海道札幌市にて分譲マンションのデベロップメント事業を開始
平成18年3月	三重県いなべ市にて宅地開発のデベロップメント事業を開始
平成18年11月	熊本県熊本市にて開発型特別目的会社(SPC)による商業施設デベロップメント事業(共同開発)を開始
平成19年3月	神奈川県横浜市にて商業施設のリセール事業(共同事業)を開始
平成19年5月	東京都港区にてインベストメント事業を開始

### 3【事業の内容】

当社は、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造してまいります」を経営理念に掲げ、不動産のコーディネーター&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っております。

具体的には提携先、取引先および親会社より入手する不動産情報を精査し、不動産価値の最大化を図るための企画立案、事業収支計画およびリスク分析を行ったうえで、事業収益の見込める開発用地や物件を購入し、事業化を進めています。また、事業の遂行に必要な設計、施工、販売などの業務を外部の信頼ある企業へ委託する方法をとっており、当社は事業遂行に有効なパートナーの選定をはじめとする事業スキームのコーディネーター、ならびに円滑な事業遂行を図るためのマネジメント業務を行っております。このように事業のコーディネーター&マネジメント業務に特化することにより、経営の効率化を図るとともに市場のニーズに合致した商品提供を可能にしております。

当社は事業歴が浅く、まだ事業分野を特定するに至っていないことから、現在のところ事業のセグメントを有しておりませんが、今日までに手がけた事業や現在進行中の事業等を勘案した場合、当社の事業は「デベロップメント事業」、「リセール事業」、「インベストメント事業」に区別されるとともに、各事業におけるアイテムは以下のようになります。

事業形態	事業アイテム
デベロップメント事業	法人・個人向けマンション開発 法人・個人向け宅地開発 リート・ファンド向け商業施設開発
リセール事業	法人・個人向けマンション買取再販 リート・ファンド向け商業施設リノベーション リート・ファンド向け商業施設コンバージョン
インベストメント事業	プロジェクト事業出資 特別目的会社（SPC）出資 ソリューション等

#### (1) デベロップメント事業

デベロップメント事業は、当社が潜在価値を引き出すことが可能な開発用地を取得し、物件ごとに地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行うものであります。なお、当該事業は、パートナー企業との共同事業方式を取ることもあります。

(2) リセール事業

リセール事業のうち分譲マンションについては、他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、当社の主力とするコーディネートやマネジメントノウハウを活用して、物件の付加価値向上を図るとともに、効率的・効果的な販売手法を検討し、再販するものであります。

商業施設の場合は、リノベーション（改修）またはコンバージョン（用途変更）することによって建物の機能を大幅に刷新し、魅力的な物件に仕上げた後に不動産ファンドやリート向け等に売却するものであります。

(3) インベストメント事業

インベストメント事業は、他社が組成した不動産ファンドへの事業出資や特別目的会社（SPC）への事業出資を行い、利益配当を受けるものであります。これには資金提供だけでなく各事業を通じて培ったノウハウをもとにアドバイザー業務などを行う場合もあります。また、不動産ビジネスのネットワークによって収集した情報と不動産事業者等からの依頼を選別・調整し、事業用不動産の仲介や債権処理を行うソリューション業務なども当該事業に含んでおります。

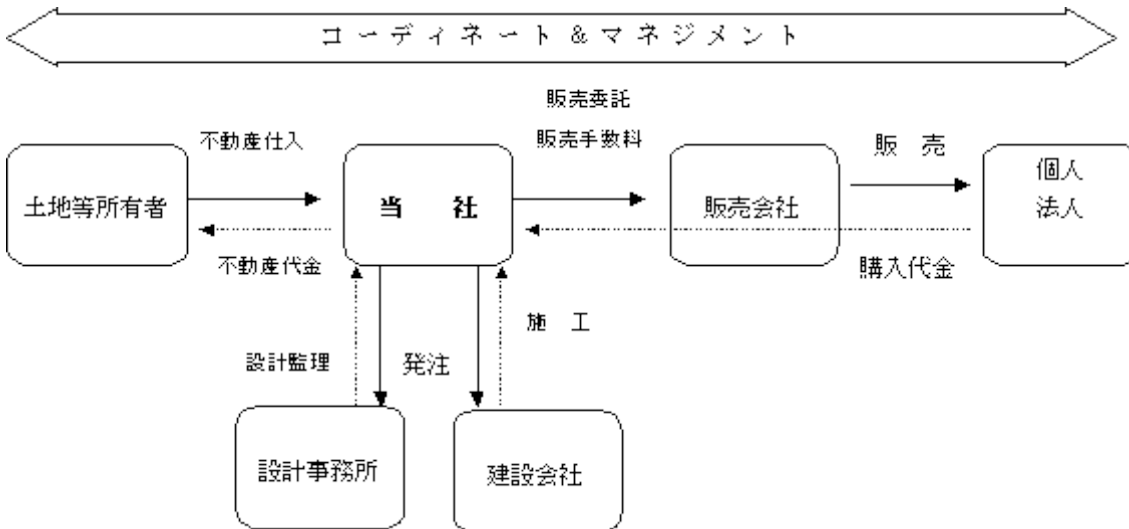
当社が現在までに手がけたデベロップメント事業およびリセール事業の主な事業アイテムにおける事業システムの概要は、以下のとおりです。

A. マンション開発

この事業アイテムは、当社が事業主となり分譲マンションを企画開発・販売するものであります。

開発物件については、規格化された画一的なものとはせず、地域毎のマーケティング情報に基づき、個別物件毎に顧客ニーズを反映したコンセプトを打ち出して企画開発を推進し、主に「エスポア」ブランドのマンションとして展開しております。販売先は、エンドユーザに個別分譲する場合と法人向けに一棟売りする場合などがあります。

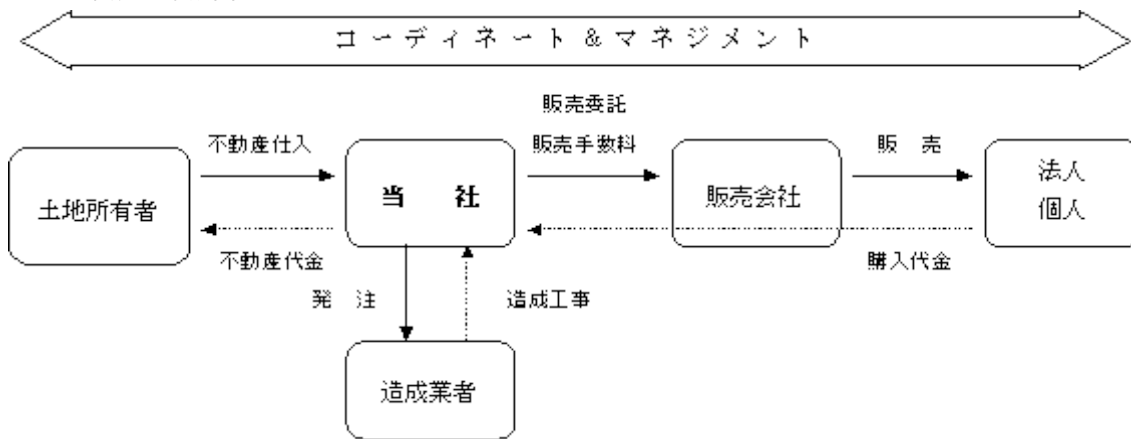
自社開発分譲マンションの系統図



B. 宅地開発

この事業アイテムは、購入する土地の中で戸建分譲等に適した物件について、宅地造成のみを行い、販売するものがあります。販売先は、業者へ一括卸売りをを行う場合とエンドユーザに個別分譲する場合があります。

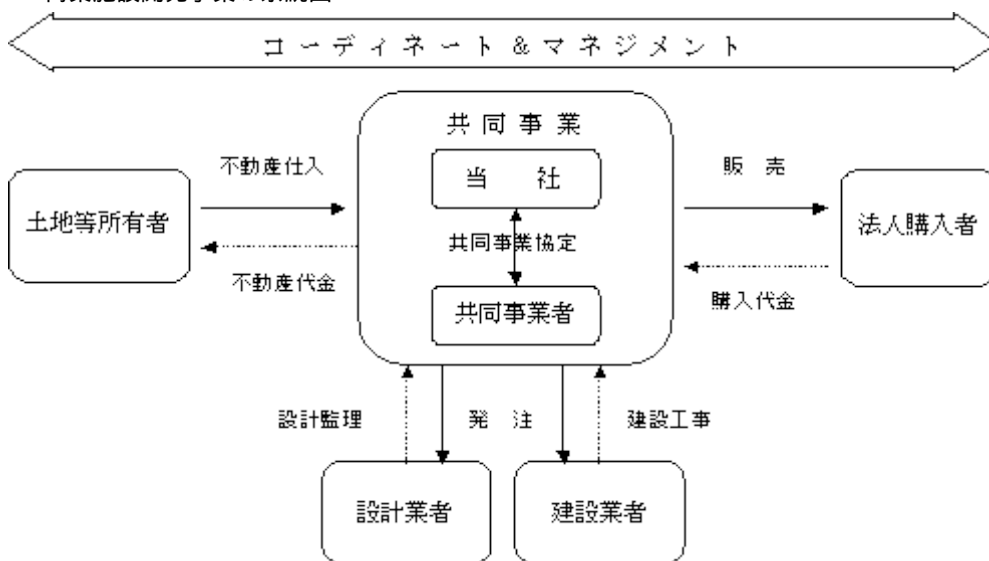
宅地開発の系統図



C. 商業施設開発（共同開発事業の場合）

この事業アイテムは、当社と他のデベロッパーが共同事業主となって、商業施設の新規開発、リノベーションおよびコンバージョンを行うものであります。この中で当社は、共同事業主とともにプロジェクトマネジメントおよび事業資金投資等を行っております。共同開発することでお互いの持つ強みを活かした相乗効果を得られるだけでなく、事業投資が半減することでリスクも軽減されます。

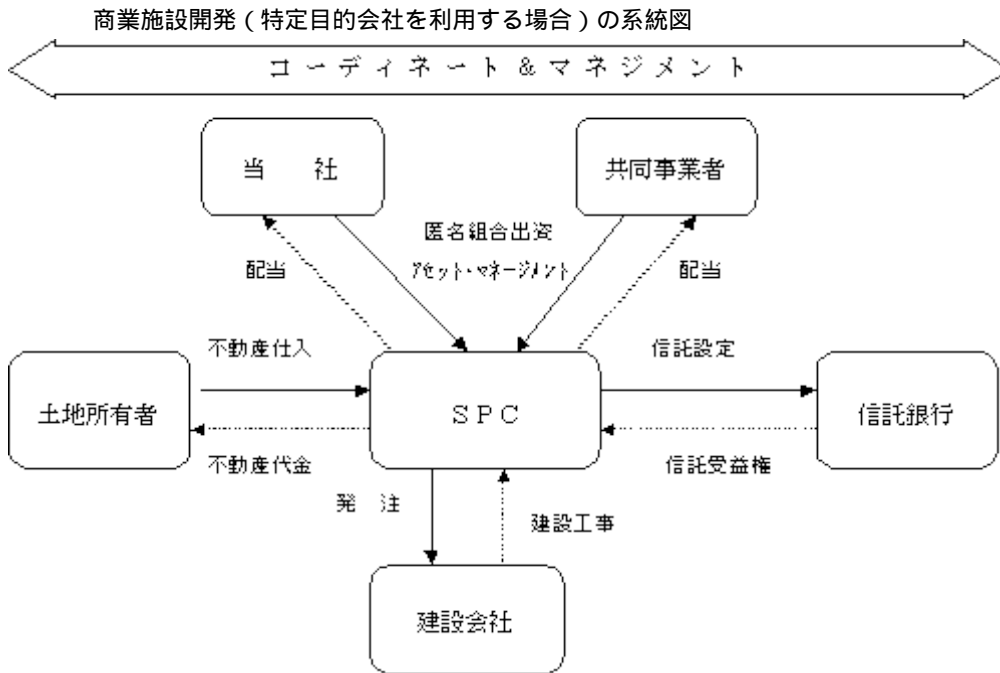
商業施設開発事業の系統図





D. 商業施設（特別目的会社を利用する場合）

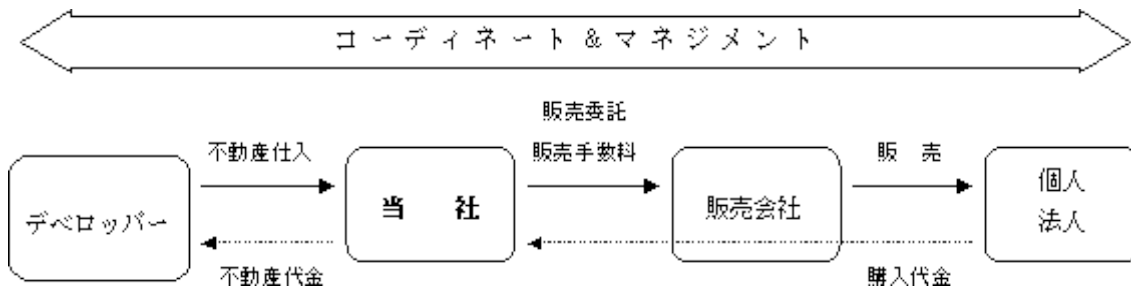
この事業アイテムは、商業施設の開発事業において特別目的会社（SPC）を利用して土地を購入し、商業施設を建設後、信託受益権として他のSPCまたは事業運営会社へ一括売却するものです。当社は、匿名組合への出資およびアセット・マネジメント業務を行い、商業施設を売却後に利益配当を受けるものであります。



E. マンション買取再販

この事業アイテムは、他の不動産デベロッパー等が開発した分譲マンションを当社が一棟を購入、もしくは販売中の物件は売れ残っている住戸を区分所有で購入し、再販するものであります。物件の選定にあたっては、価格・立地条件・周辺環境・購入条件等を確認・調査するとともに、事業採算を検証したうえで購入の是非を判断しております。

買取再販分譲マンションの系統図



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
(親会社) 株式会社ゲオ	愛知県春日井市	8,592	DVD、CD、ゲーム、書籍 等のレンタル、リサイク ル、販売他	83.7	役員の兼任4名

(注) 株式会社ゲオ(親会社)は、有価証券報告書を提出している会社であります。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成20年2月29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(円)
7	38.6	2.7	7,203,571

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。

2. 当社は年俸制を採用しており、平均年間給与には、賞与及び基準外賃金等を含んでおります。

##### (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、好調な企業業績を背景に設備投資の増加、雇用情勢の改善など民間需要を中心に底堅く成長を続けておりましたが、米国の低所得者向け高金利住宅融資（サブプライムローン）問題に端を発した金融不安により、金融市場を取り巻く環境が大きく変化し、先行き不透明な状況となってまいりました。

不動産業界におきましては、マンションやオフィスビル等の供給は大都市圏を中心に順調に推移してまいりましたが、一方で地価の上昇による開発用地の取得難、改正建築基準法による建築確認業務の遅延や建築資材の高騰、さらにはサブプライムローン問題に伴う不動産投資市場の混乱など、変化の兆しが出てまいりました。

このような状況の下、当社は進行中プロジェクトのマネジメントおよび新たな事業アイテムとしてストック事業の企画等に注力するとともに、デベロップメント事業として自社開発マンション1棟62戸、宅地開発5物件32区画、SPC（特別目的会社）による商業施設1棟を販売・引渡し、リセール事業として再販マンション2棟47戸、オフィスビル1棟を販売・引渡し、さらにインベストメント事業としてプロジェクト投資4件の出資・回収、ならびにアドバイザリー業務1件を行いました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高5,020,820千円（前年同期比35.3%増）、営業利益612,312千円（前年同期比147.9%増）、経常利益439,573千円（前年同期比96.9%増）、当期純利益229,543千円（前年同期比74.0%増）となりました。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は348,197千円となりました。

各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果減少した資金は839,056千円（前年同期は4,565,017千円の減少）であります。

これは主に翌事業年度以降の事業拡大に向けての販売用不動産および仕掛販売用不動産の在庫手当を行ったため、たな卸資産が2,849,351千円増加した一方で、匿名組合へのプロジェクト出資のうち1,987,638千円を回収したことによるものであります。

##### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は91,106千円（前年同期は3,762千円の減少）であります。

これは主に投資有価証券の取得によるものであります。

##### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は183,649千円（前年同期は5,009,524千円の増加）であります。

これは長期借入金の増加額3,150,000千円および短期借入金の借入・返済による純減額3,104,000千円等によるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績は記載しておりません。

### (2) 受注状況

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績は記載しておりません。

### (3) 販売実績

当社は事業のセグメントを有しておりませんが、当事業年度の販売実績を区分しますと、次のとおりです。

区 分	当事業年度 自 平成19年 3月 1日 至 平成20年 2月29日	前年同期比(%)
デベロップメント事業(千円)	3,363,347	252.5
リセール事業(千円)	1,564,026	65.8
インベストメント事業(千円)	90,361	-
そ の 他(千円)	3,084	97.8
合 計 (千円)	5,020,820	135.3

(注) 1. 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。

	前事業年度 自 平成18年 3月 1日 至 平成19年 2月28日		当事業年度 自 平成19年 3月 1日 至 平成20年 2月29日	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
佐々木食品工業株式会社	-	-	763,000	15.2
株式会社ゆめはま住販	-	-	521,480	10.4

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## 3【対処すべき課題】

当社をとりまく環境は、これまで国内景気の回復基調に支えられ、マンションやオフィスビル等の供給は大都市圏を中心に順調に推移してまいりましたが、一方で地価の上昇による開発用地の取得難、建築資材等の値上がり、改正建築基準法による建築確認の長期化、さらには米国の低所得者向け高金利住宅融資(サブプライムローン)問題に伴う金融市場や不動産投資市場の混乱など、懸念材料が増してまいりました。

これらのマイナス要因も市場メカニズムの中で一定規模までは吸収されるものと思われませんが、他の業界同様に不動産業界におきましても再編淘汰の動きは出てくるものと予想されます。

このような市場環境の下、当社は不動産のコーディネート&マネジメントに特化したビジネスモデルを追求し、さらなる事業アイテムの拡大やビジネスパートナーネットワークの構築・拡大に注力し、市場環境がどのように変化しても柔軟に対応できるよう、事業の選択と集中、そしてリスクとリターンを勘案したバランスある投資を的確に行い、さらに強固な経営基盤を確立するとともに、事業拡大のための資本の増強や資金調達力の強化、ならびに内部管理体制の充実に努めるための人材育成・増強に努め、業績の向上に邁進してまいります。

#### 4【事業等のリスク】

当社の経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社ではこれらリスクの発生の可能性を認識したうえで、発生の回避および発生した場合の対応に最大限努める方針ですが、本項目の記載は、当社の事業または本株式の投資に関するリスクの全てを網羅するものではありませんので、予めご留意願います。

なお、文中の将来に関する事項は、本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) 法的規制について

当社の属する不動産業界における不動産取引については、「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」等の法的規制があります。当社は、宅地建物取引業者として宅地建物取引業者免許（免許番号：愛知県知事(1)第20216号 有効期間（平成17年3月29日から平成22年3月28日まで））の交付を受け、不動産の企画開発・販売事業を行っております。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合、または、何らかの理由により免許の取消等があった場合は、当社の主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

##### 改正建築基準法について

平成17年11月に国土交通省より公表された構造計算書偽装事件の教訓を踏まえ、建築物の安全・安心の確保を目的に平成19年6月20日に建築確認・検査の厳格化を柱とする改正建築基準法が施行されました。これにより構造計算適合性判定制度の導入、確認審査等に関する指針およびそれに基づく審査の実施等により、建築確認手続き方法が変わりました。その後、平成19年11月14日に建築基準法施行規則の一部改正が行われましたが、今後も同法および施行規則等の改正が行われ、当社の開発計画の変更を余儀なくされた場合は、業績に重大な影響を与える可能性があります。

##### 金融商品取引法の施行について

平成18年6月7日に「証券取引法の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度等、緊急性の高い項目から順次施行され、平成19年9月30日に「金融商品取引法」が施行されました。

信託受益権や匿名組合持分法については、みなし有価証券として同法の適用対象となるため、当社は第二種金融商品取引業者として登録いたしております（東海財務局長（金融）第105号）。今後予定される政令等につきましても内容に従って適時適切な対応をまいります。

##### (2) 不動産市況、金利動向等の影響について

不動産業界は、景気動向、金利動向および住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変化等が発生した場合には、当社の業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の購入代金、建築費等の上昇、ならびに供給過剰により販売価格が大幅下落した場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 業歴が浅いことについて

当社の不動産事業の開始は平成17年4月からであり、実質的な業歴は3年程度と浅く、期間業績の比較を行うための十分な実績数値が得られません。ゆえに、過年度の財政状態および経営成績から当社の今後の売上高、利益等の成長を判断するには不十分な面があります。

(4) 小規模組織であることについて

当社は本書提出日現在、取締役6名、監査役3名、従業員7名の小規模組織であり、内部管理体制も当該組織の規模に応じたものになっております。今後の業容拡大に合わせて内部管理組織の一層の充実を図っていく方針であります。また、現状は役職員一人一人の能力に依存している面があり、役職員に何らかの業務遂行上の支障が生じた場合、あるいは役職員が社外へ流出した場合には、当社業務に支障を来す可能性があります。

(5) 代表取締役への依存度について

当社の代表取締役である石川英樹は、当社の不動産事業開始以来の推進者であり、経営方針や事業戦略の決定ならびに事業スキームの構築において重要な役割を果たすとともに、同氏の知識・経験ならびに人脈が当社経営に大きな影響を及ぼしております。

当社では、今後の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築に努めておりますが、そのような体制構築前に何らかの要因により同氏の業務執行が困難となった場合には、当社の業績および事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 有利子負債への依存度について

当社では、不動産の取得資金および建設資金の調達を主に金融機関からの借入金によって調達しているため総資産に対する有利子負債の割合が他業種に比べて高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに自己資本を充実し、借入依存度を下げることに注力してまいります。金融情勢の変化等により市場金利が上昇した場合には、当社の業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 販売用不動産（土地等）の仕入について

当社の不動産販売事業は、土地（買取再販物件については建物含む）の仕入の成否が業績に重要な影響を及ぼします。土地等の仕入情報は、不動産業者、建設業者、設計事務所、金融機関、ならびに当社グループ会社などから入手し、価格・立地条件・周辺環境・権利関係・購入条件等を確認・調査するとともに、事業プランを作成して事業採算を検証したうえで購入の是非を判断しております。しかしながら、良質・安価な不動産の不足や同業他社との競合等により土地等の仕入が計画通りに実施できなかった場合や、突発的な市況の変化、購入者の購入意欲の低下などにより販売が計画通りに実施できなかった場合は、当社の業績に悪影響を与える可能性があります。

(8) 業務委託について

当社は、デベロップメント事業において設計、建設工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建設会社、販売会社等に業務委託しております。この方法により、当社は事業遂行に伴う固定的なコストを抑制できるほか、委託先が持つノウハウや情報を有効に活用できるものと考えておりますが、委託先との取引条件、取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、建築工事委託先の選定にあたっては施工能力、施工実績、財務内容、市場の評価等を総合的に勘案したうえで、工事着工後においても、品質・工程管理のため当社社員が随時委託業者との会議に参加して進捗確認を行うとともに、当社の要求する品質や工期に合致するよう、工程毎の監理を行っておりますが、委託先が経営不振に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合は、計画に支障をきたす可能性があり、その場合は、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 不動産引渡し時期等による業績の変動について

当社の売上計上基準は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、購入者へ物件を引渡しした時点で売上を計上する引渡基準としております。そのため、四半期毎に当社の業績をみた場合、物件の引渡し時期や規模により、売上高や利益が変動するため、月毎あるいは四半期毎の業績が大きく変動する可能性があります。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延、不測の事態により引渡し時期が遅延した場合は、当社の業績が変動する可能性があります。

(10) 瑕疵担保リスクについて

当社は、デベロップメント事業における建設工事を外部の建設工事業者に委託するとともに、国の定める第三者評価機関による「設計住宅性能評価書」および「建設住宅性能評価書」を全物件に対して取得し、品質および安全の確保に努めております。

また、当社は財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度の登録業者となっており、平成18年度以降に着工した自社開発の分譲マンションは、全て住宅性能保証制度に登録しております。住宅性能保証制度に登録したマンションは、財団法人住宅保証機構の定める「性能保証住宅設計施工基準」に適合しているかどうかの現場検査に合格し、保証住宅として登録されると、新築住宅に10年間義務付けられている瑕疵（構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分）について登録業者（当社）による保証が行われます。また、当社の保証の履行をより確実なものとするため、財団法人住宅保証機構が付保した保険により、補修費用の95%が保証金として当社に支払われます。

(11) 構造計算偽装問題について

構造計算偽装問題は、大きな社会問題となっており、不動産業界全般に対する不信感の高まりは否定できず、今後新たな構造計算書偽装問題が発生した場合は、さらに問題が深刻化する可能性もあります。これに伴い不動産に対する投資意欲の減退やマンション販売動向の悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、構造計算偽装問題に対応した法令の改正や新たな制度の導入等により、その対応のためのコストが増加し、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 土壌汚染等の対策について

当社は事業用地を仕入れる場合には、土壌汚染や地中埋設物等による建築スケジュールへの影響を回避するために必要に応じて土壌調査を行い、売買契約書においては土壌汚染があった場合の対策費用を売主負担としております。しかしながら、使用履歴上は問題ない土地であっても購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入するなど土壌汚染問題が発生し、当社が予期しないかたちで土壌汚染対策が求められた場合は、事業化スケジュールの遅延が生じ、もって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 新株予約権（ストック・オプション）について

当社は、当社の役員および従業員に対して、業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的としてストック・オプション制度を導入し、インセンティブを付与しております。当該新株予約権は、旧商法第280条ノ20および第280条ノ21の規定に基づき平成18年2月14日開催の臨時株主総会、ならびに会社法第239条に基づき平成18年5月25日開催の定時株主総会において、それぞれ決議されたものであります。現在付与しているストック・オプションが行使された場合、当社株式の価値は希薄化する可能性があります。

## (14) 関係会社について

当社は、株式会社ゲオを中心とする企業グループに属しております。当グループでは企業別に事業領域を明確に区分しており、本書提出日現在におけるグループの組織図は以下のとおりです。

株 ゲ オ	メディア事業	ゲオショップ店舗運営事業	株ゲオイエス	株ゲオリークル	株ゲオグローバル
			株ゲオナイン	株ゲオエブリ	株ゲオフロンティア
			株ゲオシティ	株ゲオステーション	株ゲオアクティブ
			株ベストゲオ		
		商品FC本部流通事業	株ゲオサプライ	株イーネット・フロンティア	
	E C ・ モバイル関連事業	株リテールコム			
	アミューズメント事業	アミューズメント施設運営事業	株スガイ・エンタテインメント	株ゲオフロンティア	
	不動産事業	不動産販売・賃貸事業	株ゲオエステート		
	その他事業	フィットネスクラブ運営事業	株ゲオフィットネス		
		卸売事業	株アムス		
その他		株スパイキー	株ゲオウェブサービス	株スリーワイ	
持分法適用会社	総合リサイクルショップ運営事業	株フォー・ユー			
	FC事業	株ディー・アンド・ジー			
	バイク及びバイク関連商品の買取・販売事業	株アークコア			

当社は株式会社ゲオグループに属しながら当社の特色を生かした独自の経営を目指しておりますが、当グループの方針によっては当社の事業及び業績が影響を受ける可能性があります。

また、当社と当グループ企業の間には遊休不動産の有効活用を目的とした不動産の仕入取引があります。さらに、当社の信頼度向上や当社知名度向上などを目的として、当社販促物に株式会社ゲオの社名およびロゴマークを必要に応じて使用するため、株式会社ゲオの商標使用契約を締結しております。

なお、第36期（自平成19年3月1日 至平成20年2月29日）の取引関係は以下のとおりであります。



## 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	(株)ゲオ	愛知県春日井市	8,592,602	DVD、CD、ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	(被所有) 直接83.7	兼任 4名	-	販売用土地建物の購入	135,400	-	-
							商標権の使用	使用料	4,800	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

商標権の使用料については、両者協議のうえ価格を決定しております。

## 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社の子会社	(株)ゲオイエス	札幌市東区	65,000	DVD、CD、ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	なし	兼任 1名	-	販売用土地建物の販売	274,200	-	-
							-	販売用土地建物の購入	274,200	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

## 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】

第36期事業年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、本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) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たり、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断していますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

#### (流動資産)

当事業年度末の流動資産の残高は7,754,692千円となり、前事業年度に対して2,491,900千円の増加となりました。現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで839,056千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで91,106千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで183,649千円の収入となり、前事業年度に対して746,513千円減少の348,197千円となりました。

たな卸資産は、来期以降の業績拡大に向けて販売用不動産及び仕掛販売用不動産の在庫手当を行ったことから前事業年度に対して2,849,351千円増加の6,739,537千円となりました。

#### (固定資産)

当事業年度末の固定資産は、前事業年度に対して1,915,912千円減少の502,741千円となりました。これは主に投資有価証券への出資額の減少によるものであります。

#### (流動負債)

当事業年度末の流動負債は、前事業年度に対して2,942,594千円減少の3,159,745千円となりました。これは主に短期借入金の減少によるものであります。

#### (固定負債)

当事業年度末の固定負債は、前事業年度に対して3,155,867千円増加の3,811,604千円となりました。これは主に事業用不動産の購入に伴う長期借入金の増加によるものであります。

#### (純資産)

当事業年度末の純資産の合計は、前事業年度に対して362,715千円増加の1,286,084千円となりました。これは主に第三者割当増資により169,600千円増加したこと、ならびに利益剰余金が199,363千円増加したことによるものであります。

### (3) 経営成績の分析

#### (売上高、売上総利益)

当事業年度の売上高は、デベロップメント事業として自社開発マンション1棟62戸、宅地開発5物件32区画、SPC(特別目的会社)による商業施設1棟を販売・引渡し、リセール事業として再販マンション2棟47戸、オフィスビル1棟を販売・引渡し、さらにインベストメント事業としてプロジェクト投資4件の出資・回収を行った結果、前事業年度に対して1,308,879千円増加の5,020,820千円となりました。売上高増加の主な要因は、デベロップメント事業の売上高が前期比152.5%増加したことによるものであります。

売上総利益は、前事業年度に対し316,051千円増加の1,010,947千円となり、売上総利益率も1.4ポイント増加の20.1%となりました。売上総利益率の増加理由は、主に当社が熊本市で行ったSPCによる商業施設の開発について、配当利益のみが売上計上されたこと、さらに当事業年度より開始したインベストメント事業のプロジェクト投資に係る利益が売上計上されたこと等によるものであります。

#### (販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、前事業年度に対して49,291千円減少の398,635千円となりました。これは主に、前事業年度に比べて法人向けの販売物件が多く、販売手数料および広告宣伝費等の変動費が減少したことによるものであります。

#### (営業利益)

営業利益は、前事業年度に対して365,342千円増加の612,312千円となり、売上高営業利益率は12.2%と前事業年度に対して5.6ポイント増加しました。

(営業外収益・費用および経常利益)

営業外収益は、前事業年度に対して9,689千円増加の34,842千円となりました。これは当事業年度においてコンサルティング収入30,000千円と前事業年度に計上された消費税等免税益21,005千円との差異によるものであります。営業外費用は、主に支払利息が増加したことにより158,735千円増加の207,581千円となりました。この結果、経常利益は前事業年度に対して216,296千円増加の439,573千円となりました。

(税引前当期純利益)

税引前当期純利益は、投資有価証券の評価損として50,000千円を計上した結果、前事業年度に対して166,296千円増加の389,573千円となりました。

(当期純利益)

税引前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した当期純利益は、前事業年度に対して97,609千円増加の229,543千円となり、売上高当期純利益率は1.0ポイント増加の4.6%となりました。

(4) 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)

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の残高は、税引前当期純利益が計上され、借入金及び新株発行による資金調達を行いました。たな卸資産の増加及び匿名組合出資金の回収等により348,197千円となり、前事業年度末の1,094,711千円より746,513千円の減少となりました。なお、営業活動、投資活動、財務活動別の詳細につきましては、次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、839,056千円の減少(前年同期は4,565,017千円の減少)となりました。主に、翌事業年度以降の事業拡大に向けての販売用不動産および仕掛販売用不動産の在庫手当を行ったことによるたな卸資産の増加2,849,351千円、ならびに匿名組合出資金の回収1,987,638千円によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、91,106千円の減少(前年同期は3,762千円の減少)となりました。主に投資有価証券の取得への支出であります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、183,649千円の増加(前年同期は5,009,524千円の増加)となりました。主に匿名組合出資金の回収にかかる短期借入金の純減額3,104,000千円および長期借入金の借入3,150,000千円、新株発行による収入167,829千円があったことによるものです。

(資金需要)

当社の資金需要は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産等の開発用不動産に関わるものであり、主に金融機関からの借入により調達しております。

(財務政策)

当社は現在、運転資金につきましては、主に金融機関からの借入により資金調達することとしており、当事業年度末現在、短期借入金及び長期借入金の残高は6,496,000千円となっております。

当社ではバランスシートの改善として、事業期間(短期・中期・長期)のバランスを勘案した事業資金の配分、必要資金の最小化を図る事業スキームの構築、特定金融機関に依存することなく個別物件ごとに融資の打診を行い、条件の良い金融機関からの借入実施、などにより総資産に対する有利子負債比率を低減し、健全な財務体質確立に取り組んでおります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社では、業務に使用するコンピューター、コピー機などの事務用機器以外には、特段の設備を必要としないため、主要な設備はありません。

#### 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	4,800,000
計	4,800,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年2月29日)	提出日現在発行数(株) (平成20年5月27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	1,218,000	1,518,000	非上場	
計	1,218,000	1,518,000	-	-

(注) 当社株式は平成20年3月27日付で、名古屋証券取引所セントレックスに上場いたしました。

#### (2)【新株予約権等の状況】

旧商法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年2月14日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成20年2月29日)	提出日の前月末現在 (平成20年4月30日)
新株予約権の数(個)	70,000(注1)	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)	70,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500(注2)	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年2月15日 至平成28年2月14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 500 資本組入額 500	同左
新株予約権の行使の条件	(注3)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	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個当たり株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、1株とする。

ただし、当社普通株式の分割または併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合は、必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合（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1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

### 3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社および当社グループ会社の役員または従業員の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任・退職後2年間を期限として行使することができる。
- ・任期満了を理由に当社及び当社グループ会社の役員を退任した場合
  - ・当社グループ会社への転籍により当社を退任・退職した場合
  - ・本新株予約権者が定年を理由に当社または当社グループ会社を退職した場合
- (2) その他、権利行使の条件は、当社取締役会で承認された「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。  
平成18年5月25日定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成20年2月29日)	提出日の前月末現在 (平成20年4月30日)
新株予約権の数(個)	1,060(注1)	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)	106,000	同左
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20年5月26日 至平成28年5月25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3)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	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個当たりの株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

ただし、当社普通株式の分割または併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合は、必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合（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1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

### 3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社および当社グループ会社の役員または従業員

の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任

- ・退職後2年間の期間として行使することができる。
- ・任期満了を理由に当社及び当社グループ会社の役員を退任した場合
- ・当社グループ会社への転籍により当社を退任・退職した場合
- ・本新株予約権者が定年を理由に当社または当社グループ会社を退職した場合

(2) その他、権利行使の条件は、当社取締役会で承認された「第2回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

(3) 【ライツプランの状況】

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17年8月25日(注1)	170,000	190,000	85,000	95,000	-	-
平成18年2月27日(注2)	800,000	990,000	400,000	495,000	-	-
平成18年6月30日(注3)	16,000	1,006,000	4,800	499,800	4,800	4,800
平成19年5月15日(注4)	95,000	1,101,000	76,000	575,800	-	4,800
平成19年8月31日(注5)	117,000	1,218,000	93,600	669,400	-	4,800

(注) 1. 株主割当増資 170,000株

割当先 株式会社ゲオ

発行価格 500円 資本組入額 500円

2. 株主割当増資 800,000株

割当先 株式会社ゲオ

発行価格 500円 資本組入額 500円

3. 有償第三者割当増資 16,000株

割当先 石川英樹、沢田喜代則、笹野和雄、田上滋、清水松生、稲生克典

発行価格 600円 資本組入額 300円

4. 有償第三者割当増資 95,000株

割当先 株式会社ゲオ、石川英樹、沢田喜代則、清水松生、田端勝彦

発行価格 800円 資本組入額 800円

5. 有償第三者割当増資 117,000株

割当先 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社百五銀行、

株式会社ユニディオコーポレーション、株式会社アイディーユー、

サムシングホールディングス株式会社、株式会社十六銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、

十六フロンティア第2号投資事業有限責任組合 無限責任組合員 十六キャピタル株式会社、

株木建設株式会社

発行価格 800円 資本組入額 800円

6. 事業年度末後、平成20年3月26日を払込期日とする一般募集による増資により、発行済株式総数が300,000株、資本金が179,400千円増加しております。

## (5)【所有者別状況】

平成20年2月29日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	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)	-	5	-	5	-	-	8	18	-
所有株式数(単元)	-	650	-	10,650	-	-	880	12,180	-
所有株式数の割合(%)	-	5.34	-	87.44	-	-	7.22	100.00	-



(6) 【大株主の状況】

平成20年2月29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(%)
株式会社ゲオ	愛知県春日井市如意申町5丁目11-3	1,020,000	83.74
沢田 喜代則	名古屋市千種区	34,000	2.79
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.72
清水 松生	愛知県小牧市	21,000	1.72
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区内幸町1丁目1-5	20,000	1.64
株式会社百五銀行	三重県津市岩田21-27	15,000	1.23
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	15,000	1.23
株式会社アイディーユー	大阪市北区梅田2丁目2-2	15,000	1.23
株式会社ユニディオコーポレーション	東京都千代田区内幸町2丁目2-2	15,000	1.23
サムシングホールディングス株式会社	東京都中央区新川1丁目17-24	10,000	0.82
計	-	1,186,000	97.37

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年2月29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 1,218,000	12,180	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	1,218,000	-	-
総株主の議決権	-	12,180	-

【自己株式等】

平成20年2月29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、旧商法および会社法の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

(平成18年2月14日臨時株主総会決議)

決議年月日	平成18年2月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員6名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	-

(平成18年5月25日定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年5月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役6名、当社従業員7名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	-

## 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】

不動産事業は多額の資金を要するため、今後の永続的な事業運営および利益成長を目指すために、まずは財務体質の強化に向けた内部留保の充実に重点を置く必要があると考えておりますが、一方で株主に対する利益還元を経営の重要課題の1つと認識しております。

当社は、将来の事業拡大と経営体質の強化のために一定規模の内部留保を確保しつつ、安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針として業績に応じた柔軟な利益還元策を実施してまいります。具体的な配当政策としましては、当期純利益の30%を配当原資とする「30%配当」を基準としております。

当事業年度の配当につきましては、当期純利益229,543千円の30%を配当原資として算定し、1株当たり57円を予定しております。なお、内部留保資金の用途については、今後の当社の事業展開を見据えた中期的な投資資源として、あるいは今後の経営環境の変化に対応できる企業体質強化のための資金として有効に活用してまいります。

配当の回数については、定時株主総会にて1回もしくは中間配当を含めた2回を基本方針としております。

また、当社は会社法第454条第5項に基づき「取締役会の決議によって、毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、第36期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成20年5月26日 定時株主総会決議	69,426	57

## 4【株価の推移】

当社株式は非上場でありましたので、該当事項はありません。

なお、当社株式は平成20年3月27日付で、株式会社名古屋証券取引所セントレックスに上場いたしました。

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		石川英樹	昭和32年6月17日生	昭和56年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ入社 平成15年9月 株式会社ゲオエステート (現株式会社ゲオアクティブ) 取締役 平成17年1月 当社取締役 平成17年4月 当社代表取締役社長(現任)	(注)1	21,000
取締役		沢田喜代則	昭和32年1月2日生	平成元年1月 株式会社テーブ堂(平成4年5月株式会 社ゲオステーション、平成7年11月株式会 社ゲオに商号変更)設立 代表取締役社長 平成8年4月 株式会社ゲオ専務取締役 平成9年6月 株式会社ゲオ代表取締役専務 平成10年9月 当社取締役(現任) 平成15年8月 当社代表取締役社長 平成16年6月 株式会社ゲオ代表取締役社長 平成19年6月 株式会社ゲオ代表取締役会長(現任) (主要な兼職) 平成18年9月 株式会社ベストゲオ代表取締役社長 (現任) 平成19年6月 株式会社ゲオサプライ代表取締役社長 (現任)	(注)1	34,000
取締役		笹野和雄	昭和23年3月21日生	昭和46年4月 株式会社日本長期信用銀行(現株式会 社新生銀行) 入行 平成9年6月 株式会社ゲオ常務取締役財務部長 平成10年9月 当社取締役(現任) 平成18年8月 株式会社ゲオ財務部・情報管理部担当 常務取締役(現任)	(注)1	1,000
取締役	企画開発部長	田上 滋	昭和37年1月15日生	昭和59年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ入社 平成15年9月 株式会社ゲオエステート (現株式会社ゲオアクティブ) 転籍 平成17年4月 当社転籍 平成17年11月 当社企画開発部次長 平成18年5月 当社取締役企画開発部長(現任)	(注)1	1,000
取締役		清水松生	昭和30年1月7日生	平成6年6月 株式会社ゲオミルダ (現株式会社ゲオ) 入社 平成10年6月 株式会社ゲオ取締役管理本部長 平成10年9月 当社取締役(現任) 平成18年8月 株式会社ゲオ経理部・経営企画部担当 取締役 平成19年6月 株式会社ゲオ常務取締役(現任)	(注)1	21,000
取締役	管理部長	田端勝彦	昭和42年7月18日生	平成7年6月 株式会社ゲオミルダ (現株式会社ゲオ) 入社 平成16年2月 株式会社ゲオオール入社 平成17年4月 同社取締役 平成18年6月 当社入社 管理部長 平成19年2月 当社取締役管理部長(現任)	(注)1	2,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役		青木秀生	昭和12年9月15日生	昭和31年3月 株式会社大和銀行(現株式会社りそな銀行)入行 平成元年7月 同社本店不動産部審議役 平成7年8月 大和ビジネスサービス株式会社(現りそなビジネスサービス株式会社)名古屋支店長 平成12年3月 同社退職 平成18年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
常勤監査役		大徳洋文	昭和16年12月11日生	昭和39年4月 株式会社十六銀行入行 平成3年6月 同社取締役 平成5年6月 岐阜商事株式会社取締役社長 平成14年6月 同社監査役 平成17年6月 同社監査役 平成18年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
監査役		森田良一	昭和24年8月21日生	平成2年8月 株式会社ゲオミルダ(現株式会社ゲオ)入社 平成3年4月 同社取締役 平成17年4月 当社監査役(現任) 平成18年8月 株式会社ゲオ 総務部・人事部・監査室担当取締役 平成19年7月 株式会社ゲオ 監査室・コンプライアンス部担当取締役(現任)	(注)2	-
計						80,000

- (注) 1. 取締役の任期は、平成19年11月29日開催の臨時株主総会終結の時から、平成21年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、平成19年11月29日開催の臨時株主総会終結の時から、平成23年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役青木秀生および大徳洋文は、会社法第2条16号に定める社外監査役の要件を満たしております。

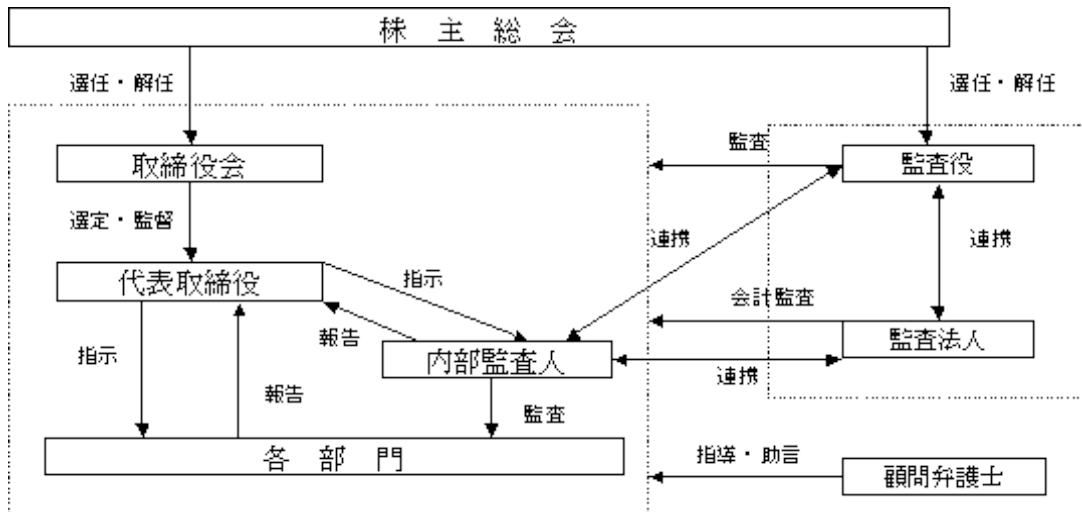
## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、業容ならびに組織規模に見合ったコーポレート・ガバナンスの充実を経営の重要課題として位置づけ、経営効率の向上、経営の健全性及び透明性の確保、企業倫理の確立、コンプライアンス体制の充実のための諸施策を実施しております。

### (2) 会社の機関の内容

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと下記の通りです。



#### 株主総会

当社の定時株主総会は、毎年5月に取締役会の決議によって取締役社長が招集することを定款に定めております。

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使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、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）は、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以上に当たる多数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。

株主総会は会社の最高意思決定機関であり、株主総会を通して株主へ経営状況を適切に開示するとともに、各株主の意見を幅広く会社経営に反映させることができるよう、開かれた株主総会の開催を心がけております。

#### 取締役会

当社の取締役は10名以内とする旨定款で定めており、平成20年2月29日現在6名の取締役が選任されております。毎月1回の定時取締役会、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法令で定められた事項及び重要事項の決定を行っております。

#### 監査役

当社は監査役制度を採用しており、監査役は5名以内とする旨定款で定めております。平成20年2月29日現在3名の監査役が選任されており、そのうち2名は会社法第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。監査役は取締役会に出席し、また常勤監査役については取締役会以外にも定例の社内会議に出席し、取締役の業務執行状況を十分に監督できる体制になっております。

#### 内部監査

当社は従業員7名（平成20年2月29日現在）の小規模組織であるため、内部監査を担当する独立した部署を置かず、経営企画室の分掌業務として実施しております。当社の内部監査は各部門において内部統制が機能しているかの確認、各種コンプライアンス状況の確認、リスク管理の状況確認等を重要課題として行っております。今後は業容及び組織の拡大に合わせて、規模に見合った体制を適時整備していく方針であります。

## 会計監査

当社は三優監査法人と監査契約を締結しております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は杉田純、林寛尚であり、監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士1名、その他3名であります。

### (3) 内部統制システム整備の状況

内部統制につきましては、業務プロセス全体に相互牽制体制および計画・実施・検証・改善のサイクルが組み込まれ適切に運営されることを基本としております。また、経営上必要な情報収集と意思決定の仕組みを明確にし、経営の透明性を高めることを目的に、取締役会規則、業務分掌・職務権限規程を定めて運用しております。

内部統制システム整備の中心となる部署は内部監査を担当する経営企画室であり、各部門の業務執行の妥当性・適法性・効率性の検証を行うため、内部監査計画に基づく内部監査のほか、必要に応じて随時監査を実施しております。

### 内部監査及び監査役監査の状況

当社では上記のとおり、内部牽制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うため内部監査制度を設けております。内部監査は経営企画室が担っており、内部監査規程に基づいて業務監査を実施しております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に実施されておりますが、非常勤監査役も業務を分担して実施しております。監査役は取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業状況の報告を受け、重要書類の閲覧等を行っております。また、経営の妥当性、効率性等に関して助言や提案を行っており、取締役職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。

監査役と内部監査担当者は連携して効率的かつ有効的な監査が実施できるように努めており、会計監査人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても適宜相互に報告するようにしております。

### (4) 役員報酬の内容

当事業年度（平成20年2月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬等の支払金額は、以下のとおりであります。

取締役に支払った報酬 47,040千円

監査役に支払った報酬 3,150千円

### (5) 監査報酬の内容

当事業年度（平成20年2月期）における三優監査法人に対する報酬の金額は、以下のとおりであります。

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 7,200千円

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以外の報酬はありません。

### (6) 社外取締役及び社外監査役と提出会社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

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いる青木秀生、大徳洋文の2名の監査役は、いずれも人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係等はありません。

なお、社外取締役については該当者がいないため該当事項はありません。

### (7) 取締役等による責任免除の決定機関

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）および監査役（監査役であった者を含む）の当社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役および監査役が期待される役割を十分発揮することを目的とするものであります。

### (8) 剰余金の配当の決定機関

当社は、資本政策の機動性を確保するため、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当（中間配当）を取締役会決議により可能とする旨を定款に定めております。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

(1) 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3月1日から平成19年2月28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3月1日から平成20年2月29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、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、前事業年度（平成18年3月1日から平成19年2月28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3月1日から平成20年2月29日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

なお、前事業年度に係る監査報告書は、平成20年2月21日提出の有価証券届出書に添付されたものによっております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。



## 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19年2月28日)		当事業年度 (平成20年2月29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		1,094,711		348,197	
2.受取手形		-		230,000	
3.売掛金		38,700		-	
4.販売用不動産		1,006,139		499,554	
5.仕掛販売用不動産	2	2,884,046		6,239,983	
6.前渡金		-		10,000	
7.前払費用		170,930		385,819	
8.繰延税金資産		3,759		11,314	
9.その他		64,504		29,824	
流動資産合計		5,262,791	68.5	7,754,692	93.9
固定資産					
(1)有形固定資産					
1.建物		-		6,530	
減価償却累計額		-		879	5,651
2.工具・器具及び備品		1,822		3,477	
減価償却累計額		703	1,118	1,275	2,201
有形固定資産合計			1,118	7,853	0.1
(2)無形固定資産					
1.商標権			2,243	1,969	
2.その他			771	771	
無形固定資産合計			3,014	2,741	0.0
(3)投資その他の資産					
1.投資有価証券			2,400,000	423,581	
2.出資金			-	17,500	
3.長期前払費用			2,095	2,907	
4.繰延税金資産			-	24,541	
5.その他			12,425	23,616	
投資その他の資産合計			2,414,520	492,147	6.0
固定資産合計			2,418,654	502,741	6.1
資産合計			7,681,446	8,257,434	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年2月28日)		当事業年度 (平成20年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 工事未払金		103,024		41,763	
2. 短期借入金		5,800,000		2,696,000	
3. 未払金		10,267		16,081	
4. 未払費用		2,923		15,792	
5. 未払法人税等		25,790		147,972	
6. 前受金		154,266		239,766	
7. 預り金		2,067		2,368	
8. 役員賞与引当金		4,000		-	
流動負債合計		6,102,340	79.5	3,159,745	38.3
固定負債					
1. 長期借入金	2	650,000		3,800,000	
2. その他		5,737		11,604	
固定負債合計		655,737	8.5	3,811,604	46.1
負債合計		6,758,077	88.0	6,971,350	84.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年2月28日)			当事業年度 (平成20年2月29日)		
		金額(千円)	構成比 (%)		金額(千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)							
株主資本							
1. 資本金			499,800	6.5		669,400	8.1
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		4,800			4,800		
資本剰余金合計			4,800	0.1		4,800	0.1
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		3,300			6,318		
(2) その他利益剰余金							
別途積立金		-			300,000		
繰越利益剰余金		415,468			311,813		
利益剰余金合計			418,768	5.4		618,131	7.5
株主資本合計			923,368	12.0		1,292,331	15.7
評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価 差額金			-			6,247	0.1
評価・換算差額等合計			-			6,247	0.1
純資産合計			923,368	12.0		1,286,084	15.6
負債純資産合計			7,681,446	100.0		8,257,434	100.0

## 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)			当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 不動産売上高	1	3,667,378			5,016,207		
2. その他売上高		44,561	3,711,940	100.0	4,612	5,020,820	100.0
売上原価	1		3,017,044	81.3		4,009,872	79.9
売上総利益			694,896	18.7		1,010,947	20.1
販売費及び一般管理費	2		447,926	12.1		398,635	7.9
営業利益			246,969	6.6		612,312	12.2
営業外収益							
1. 受取利息		782			2,522		
2. 受取配当金		-			150		
3. 解約違約金収入		3,366			2,170		
4. 消費税等免税益		21,005			-		
5. コンサルティング収入		-	25,153	0.7	30,000	34,842	0.7
営業外費用							
1. 支払利息	1	48,539			116,869		
2. 株式交付費		75			1,770		
3. 株式上場関連費用		-			9,777		
4. シンジケートローン手数料		-			79,164		
5. その他		230	48,846	1.3	-	207,581	4.1
経常利益			223,276	6.0		439,573	8.8
特別損失							
1. 投資有価証券評価損		-	-	-	50,000	50,000	1.0
税引前当期純利益			223,276	6.0		389,573	7.8
法人税、住民税及び 事業税		85,528			187,863		
法人税等調整額		5,815	91,343	2.4	27,833	160,030	3.2
当期純利益			131,933	3.6		229,543	4.6

## 売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)		当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地原価		1,419,588	47.1	2,001,294	49.9
建物原価		1,582,191	52.4	1,996,515	49.8
その他		15,265	0.5	12,063	0.3
合計		3,017,044	100.0	4,009,872	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自平成18年3月1日 至平成19年2月28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	利益準備金	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2月28日残高（千円）	495,000	-	-	2,500	292,335	294,835	789,835	789,835
事業年度中の変動額								
新株の発行	4,800	4,800	4,800				9,600	9,600
利益処分による役員賞与					8,000	8,000	8,000	8,000
利益準備金の積立				800	800	-	-	-
当期純利益					131,933	131,933	131,933	131,933
事業年度中の変動額合計（千円）	4,800	4,800	4,800	800	123,133	123,933	133,533	133,533
平成19年2月28日残高（千円）	499,800	4,800	4,800	3,300	415,468	418,768	923,368	923,368

当事業年度（自平成19年3月1日 至平成20年2月29日）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金		
平成19年2月28日残高（千円）	499,800	4,800	4,800	3,300	-	415,468	418,768	923,368
事業年度中の変動額								
新株の発行	169,600						-	169,600
利益準備金の積立				3,018		3,018	-	-
別途積立金の積立					300,000	300,000	-	-
剰余金の配当						30,180	30,180	30,180
当期純利益						229,543	229,543	229,543
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）							-	-
事業年度中の変動額合計（千円）	169,600	-	-	3,018	300,000	103,654	199,363	368,963
平成20年2月29日残高（千円）	669,400	4,800	4,800	6,318	300,000	311,813	618,131	1,292,331

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年2月28日残高（千円）	-	-	923,368
事業年度中の変動額			
新株の発行			169,600
利益準備金の積立			-
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			30,180
当期純利益			229,543

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）	6,247	6,247	6,247
事業年度中の変動額合計 （千円）	6,247	6,247	362,715
平成20年2月29日残高 （千円）	6,247	6,247	1,286,084

## 【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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		223,276	389,573
減価償却費		900	1,930
受取利息及び受取配当金		782	2,672
支払利息		48,539	116,869
株式交付費		75	1,770
投資有価証券評価損		-	50,000
売上債権の増減額(増加額)		38,700	191,300
たな卸資産の増減額 (増加額)		2,138,847	2,849,351
匿名組合出資金の増減額 (増加額)		2,400,000	1,987,638
出資金の増減額(増加額)		-	17,500
前渡金の増減額(増加額)		70,421	10,000
前払費用の増減額(増加額)		61,775	214,889
工事未払金の増減額 (減少額)		103,024	61,261
未払金の増減額(減少額)		159,253	5,814
未払費用の増減額(減少額)		3,076	712
前受金の増減額(減少額)		67,206	85,500
役員賞与の支払額		8,000	4,000
その他		36,418	41,978
小計		4,333,407	669,187
利息及び配当金の受取額		782	2,672
利息の支払額		50,002	104,713
法人税等の支払額		182,389	67,828
営業活動によるキャッシュ・ フロー		4,565,017	839,056



		前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・ フロー			
有形固定資産の取得による支出		-	8,185
敷金・保証金の増加による 支出		3,762	11,191
投資有価証券の取得による支出		-	71,730
投資活動によるキャッシュ・ フロー		3,762	91,106
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		8,730,000	3,894,000
短期借入金の返済による支出		4,380,000	6,998,000
長期借入れによる収入		650,000	3,150,000
株式の発行による収入		9,524	167,829
配当金の支払額		-	30,180
財務活動によるキャッシュ・ フロー		5,009,524	183,649
現金及び現金同等物の増減額 ( 減少額)		440,744	746,513
現金及び現金同等物の期首残高		653,966	1,094,711
現金及び現金同等物の期末残高		1,094,711	348,197

## 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法によっており ます。</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部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 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。 なお、賃貸中のものについては有形固 定資産に準じて償却を行っております。</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は次の通りでありま す。 工具・器具及び備品 6～8年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は次の通りでありま す。 建物 10～15年 工具・器具及び備品 6～8年</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支払時に全額費用として処理しておりま す。</p> <p>(2) 社債発行費等 支払時に全額費用として処理しておりま す。</p>	<p>(1) 株式交付費 同左</p>
5. 引当金の計上基準	<p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充て る支給見込額を計上しております。</p>	

項目	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
6. 収益及び費用の計上基準	<p>販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。</p> <p>(1) 販売手数料 販売委託契約等に基づく販売手数料は売上計上に応じて費用処理することとし、売上未計上の物件に係る販売手数料は前払費用に計上しております。</p> <p>(2) 広告宣伝費 未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、引渡までに発生した費用を前払費用に計上し、引渡時に一括して費用処理しております。</p>	<p>同左</p> <p>(1) 販売手数料 同左</p> <p>(2) 広告宣伝費 同左</p>
7. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
8. 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ヶ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であります。</p>	<p>同左</p>
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。 なお、当事業年度は、免税事業者に該当するため、免税差額分21,005千円を営業外収益に計上しております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資金については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」に計上しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。 なお、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資金については、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」に計上しております。 匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、「営業損益」に計上しており、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p>

## 重要な会計方針の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)</p>
<p>(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923,368千円であります。 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。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)が適用されることとなったため、同基準を適用しております。これにより、従来の方法によった場合に比べて営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ4,000千円減少しております。</p> <p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当事業年度より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 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。 これにより、前事業年度まで新株の発行に係る費用は「新株発行費」として表示しておりましたが、当事業年度より「株式交付費」として表示しております。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当事業年度より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)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」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>(減価償却方法の変更) 当事業年度より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

## 注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年2月28日)	当事業年度 (平成20年2月29日)																
<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約を締結しております。 当事業年度末における当座貸越契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">6,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">4,850,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,650,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	6,500,000千円	借入実行残高	4,850,000千円	差引額	1,650,000千円	<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。 当事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントライン契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">6,394,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,696,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,698,000千円</td> </tr> </table> <p>2 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,872,953千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,800,000千円</td> </tr> </table> <p>3 財務上の特約</p> <p>借入金のうちシンジケートローン契約及びコミットメントライン契約(当事業年度末残高2,800,000千円)には、契約期間中において貸借対照表の純資産の部を一定の水準に維持する等の財務上の特約が定められております。</p>	当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額	6,394,000千円	借入実行残高	2,696,000千円	差引額	3,698,000千円	仕掛販売用不動産	2,872,953千円	長期借入金	2,800,000千円
当座貸越極度額の総額	6,500,000千円																
借入実行残高	4,850,000千円																
差引額	1,650,000千円																
当座貸越極度額及び貸出コミットメントラインの総額	6,394,000千円																
借入実行残高	2,696,000千円																
差引額	3,698,000千円																
仕掛販売用不動産	2,872,953千円																
長期借入金	2,800,000千円																

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)																																								
<p>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。</p> <table data-bbox="199 315 655 383"> <tr> <td>関係会社からの仕入高</td> <td>685,200千円</td> </tr> <tr> <td>関係会社への支払利息</td> <td>10,524千円</td> </tr> </table> <p>2 販売費に属する費用のおおよその割合は60%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は40%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="199 544 655 824"> <tr> <td>販売手数料</td> <td>140,284千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>128,343千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td>26,700千円</td> </tr> <tr> <td>給与</td> <td>53,540千円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>4,000千円</td> </tr> <tr> <td>賞与</td> <td>3,920千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>900千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>23,918千円</td> </tr> </table>	関係会社からの仕入高	685,200千円	関係会社への支払利息	10,524千円	販売手数料	140,284千円	広告宣伝費	128,343千円	役員報酬	26,700千円	給与	53,540千円	役員賞与引当金繰入額	4,000千円	賞与	3,920千円	減価償却費	900千円	租税公課	23,918千円	<p>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。</p> <table data-bbox="847 315 1303 383"> <tr> <td>関係会社への売上高</td> <td>274,200千円</td> </tr> <tr> <td>関係会社からの仕入高</td> <td>409,600千円</td> </tr> </table> <p>2 販売費に属する費用のおおよその割合は44%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は56%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="847 544 1303 824"> <tr> <td>販売手数料</td> <td>75,155千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>98,889千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td>50,190千円</td> </tr> <tr> <td>給与</td> <td>47,155千円</td> </tr> <tr> <td>賞与</td> <td>3,690千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,930千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td>18,002千円</td> </tr> <tr> <td>消費税等</td> <td>22,074千円</td> </tr> </table>	関係会社への売上高	274,200千円	関係会社からの仕入高	409,600千円	販売手数料	75,155千円	広告宣伝費	98,889千円	役員報酬	50,190千円	給与	47,155千円	賞与	3,690千円	減価償却費	1,930千円	租税公課	18,002千円	消費税等	22,074千円
関係会社からの仕入高	685,200千円																																								
関係会社への支払利息	10,524千円																																								
販売手数料	140,284千円																																								
広告宣伝費	128,343千円																																								
役員報酬	26,700千円																																								
給与	53,540千円																																								
役員賞与引当金繰入額	4,000千円																																								
賞与	3,920千円																																								
減価償却費	900千円																																								
租税公課	23,918千円																																								
関係会社への売上高	274,200千円																																								
関係会社からの仕入高	409,600千円																																								
販売手数料	75,155千円																																								
広告宣伝費	98,889千円																																								
役員報酬	50,190千円																																								
給与	47,155千円																																								
賞与	3,690千円																																								
減価償却費	1,930千円																																								
租税公課	18,002千円																																								
消費税等	22,074千円																																								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成18年3月1日至平成19年2月28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

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	990,000	16,000	-	1,006,000
合計	990,000	16,000	-	1,006,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成18年6月30日 第三者割当増資による新株発行 16,000株

2. 新株予約権に関する事項

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)				当事業年度 末残高 (千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年2月期 ストック・オブ ションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	-

(注) 平成19年2月期ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

当事業年度において配当は行われておりません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年5月25日 定時株主総会	普通株式	30,180	利益剰余金	30	平成19年 2月28日	平成19年 5月28日

当事業年度(自平成19年3月1日至平成20年2月29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

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,006,000	212,000	-	1,218,000
合計	1,006,000	212,000	-	1,218,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

平成19年5月15日 第三者割当増資による新株発行 95,000株

平成19年8月31日 第三者割当増資による新株発行 117,000株

## 2. 新株予約権に関する事項

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)				当事業年度末残高(千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年2月期 ストック・オプションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	-

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年5月25日 定時株主総会	普通株式	30,180	30	平成19年 2月28日	平成19年 5月28日

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年5月26日 定時株主総会	普通株式	69,426	利益剰余金	57	平成20年 2月29日	平成20年 5月27日



## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年2月28日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年2月29日現在)
現金及び預金勘定 <span style="float: right;">1,094,711千円</span>	現金及び預金勘定 <span style="float: right;">348,197千円</span>
現金及び現金同等物 <span style="float: right;"><u>1,094,711千円</u></span>	現金及び現金同等物 <span style="float: right;"><u>348,197千円</u></span>

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29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 内容の重要性が乏しく、リース契約1件当たりのリース料総額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。	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 同左

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年2月28日現在)

時価評価されていない主な有価証券の内容

	前事業年度(平成19年2月28日)
	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 匿名組合出資金	2,400,000

当事業年度(平成20年2月29日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	当事業年度(平成20年2月29日)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
(1) 株式	21,730	11,220	10,510
合計	21,730	11,220	10,510

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

種類	当事業年度(平成20年2月29日)
	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 匿名組合出資金	412,361

(注) 1. その他有価証券のうち時価のある株式については、個別銘柄毎に事業年度末の市場価格と取得価額との比較をし、下落率が50%以上の銘柄については全て減損処理を行い、2年連続して下落率が30%以上50%未満の範囲で推移した銘柄については、時価下落の内的、外的要因を分析し、今後時価が回復すると認められる場合を除いて、減損処理を行っております。また、その他有価証券のうち時価評価のない株式については、原則として当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が取得原価の50%以上下落したのものについて減損処理を行っております。

2. 当事業年度において、その他有価証券で時価のない株式について50,000千円減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成18年3月1日至平成19年2月28日)

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自平成19年3月1日至平成20年2月29日)

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前事業年度(自平成18年3月1日至平成19年2月28日)

当社は退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自平成19年3月1日至平成20年2月29日)

当社は退職給付制度がないため、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3月1日至平成19年2月28日)

1. スtock・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

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25日まで

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業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。

ストック・オプションの数

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	-	-
付与	70,000	106,000
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	70,000	106,000
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

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	500	600
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-

2. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価を単位当たりの本源的価値により算定しております。

3. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

4. 財務諸表への影響額

平成19年2月期ストック・オプションについて、財務諸表への影響はありません。

当事業年度（自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日）

1. 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19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25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

当事業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。

ストック・オプションの数

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	70,000	106,000
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	70,000	-
未確定残	-	106,000
権利確定後 (株)		
前事業年度末	-	-
権利確定	70,000	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	70,000	-

単価情報

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	500	600
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-

2. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価を単位当たりの本源的価値により算定しております。

また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる自社の株式価値は、配当還元法及び純資産価値法に基づいて算出しております。

なお、当事業年度末における本源的価値はゼロとなり、ストック・オプションの公正な評価単価もゼロと算定しております。

### 3. スtock・オプションの権利確定数の見積り方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## ( 税効果会計関係 )

前事業年度 (平成19年2月28日)	当事業年度 (平成20年2月29日)																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">2,137</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">1,622</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,759</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	未払事業税否認	2,137	役員賞与引当金	1,622	繰延税金資産合計	3,759	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">11,314</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">20,279</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">其他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">4,262</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,856</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>	未払事業税否認	11,314	固定資産		投資有価証券評価損	20,279	其他有価証券評価差額	4,262	繰延税金資産合計	35,856
未払事業税否認	2,137																
役員賞与引当金	1,622																
繰延税金資産合計	3,759																
未払事業税否認	11,314																
固定資産																	
投資有価証券評価損	20,279																
其他有価証券評価差額	4,262																
繰延税金資産合計	35,856																

## ( 持分法損益等 )

前事業年度 ( 自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日 )

当社には関連会社がないため、該当事項はありません。

当事業年度 ( 自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日 )

該当事項はありません。



## 【関連当事者との取引】

前事業年度（自平成18年3月1日 至平成19年2月28日）

## (1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	(株)ゲオ	愛知県 春日井市	8,552,438	DVD、CD、 ゲーム、書籍 等のレンタル、リサイクル、 販売他	(被所有) 直接 98.4	兼任 4名	-	仲介 手数料 収入	840	-	-
								商標権 の使用	2,800	-	-
							-	支払利息	10,524	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

商標権の使用料については、両者協議のうえ決定しております。

借入金の金利は市場金利を勘案して、決定しております。

## (2) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の子会社	(株)スガイ・ エンタテインメント	札幌市 中央区	948,775	映画館、 ボウリング 場、ゲーム センター等の 運営	なし	-	-	販売用土地 の購入	619,989	-	-
	(株)スリー ワイ	名古屋市 熱田区	10,000	生鮮食料品 スーパーの 経営	なし	兼任 1名	-	販売用土地 の購入	65,211	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

当事業年度（自平成19年3月1日 至平成20年2月29日）

## (1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	(株)ゲオ	愛知県 春日井市	8,592,602	DVD、CD、 ゲーム、書籍等のレ ンタル、リ サイクル、 販売他	(被所有) 直接 83.7	兼任 4名	-	販売用土地 建物の購入	135,400	-	-
								商標権 の使用	4,800	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

商標権の使用料については、両者協議のうえ決定しております。

## (2) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社の子会社	(株)ゲオイエス	札幌市東区	65,000	DVD、CD、ゲーム、書籍等のレンタル、リサイクル、販売他	なし	兼任 1名	-	販売用土地 建物の販売	274,200	-	-
							-	販売用土地 建物の購入	274,200	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)		当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	
1株当たり純資産額	917.86円	1株当たり純資産額	1,055.90円
1株当たり当期純利益金額	131.85円	1株当たり当期純利益金額	201.35円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。	

(注) 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。

	前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
当期純利益(千円)	131,933	229,543
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
(うち利益処分による役員賞与金)	(-)	(-)
普通株式に係る当期純利益(千円)	131,933	229,543
期中平均株式数(株)	1,000,652	1,140,032
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	新株予約権2種類(新株予約権の数71,060個)。詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権2種類(新株予約権の数71,060個)。詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日)	当事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)
<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、平成19年3月28日に株式会社十六銀行をエージェントとするコミットメントライン契約(シンジケート方式)を締結いたしました。</p> <p>(1) 調達金額 10億円 (2) 契約期間 平成19年3月30日～平成20年3月28日 (3) エージェント 株式会社十六銀行 (4) 参加金融機関 株式会社十六銀行 株式会社百五銀行 三菱UFJリース株式会社 株式会社岐阜銀行 株式会社百十四銀行</p> <p>なお、同契約には、下記の財務制限条項が付されております。</p> <p>各事業年度の末日において単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額を、平成18年2月期の末日における単体の貸借対照表における資本の部の合計金額の75%以上を維持すること。</p> <p>各事業年度に係る単体の損益計算書上の経常損益に関して経常損失を計上しないこと。</p> <p>2 当社は、平成19年3月30日開催の臨時株主総会において、以下のとおり募集株式の発行を決議いたしました。</p> <p>(1) 募集株式の数 普通株式95,000株 (2) 募集株式の払込金額 1株につき800円 (3) 増加する資本金および資本準備金の額 全額資本金に組み入れる 76,000千円 (4) 払込期日 平成19年5月15日 (5) 割当先及び株式数 株式会社ゲオ30,000株 当社の取締役65,000株 (6) 資金使途 運転資金 プロジェクト用資金</p>	<p>1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、平成20年3月26日に株式会社十六銀行をエージェントとするコミットメントライン契約(シンジケート方式)を締結いたしました。</p> <p>(1) 調達金額 15億円 (2) 契約期間 平成20年3月28日～平成22年3月25日 (3) エージェント 株式会社十六銀行 (4) 参加金融機関 株式会社十六銀行 株式会社百五銀行 株式会社百十四銀行 株式会社岐阜銀行 愛知県信用農業協同組合連合会</p> <p>なお、同契約には、下記の財務制限条項が付されております。</p> <p>各事業年度の末日において単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額を、前事業年度の末日又は平成19年2月期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額から75%以上を維持すること。</p> <p>各事業年度に係る単体の損益計算書上の経常損益に関して経常損失を計上しないこと。</p> <p>2 当社は平成20年2月21日付で株式会社名古屋証券取引所から上場承認を受け、平成20年3月27日にセントレックス市場に上場いたしました。株式上場にあたり、平成20年2月21日及び平成20年3月5日開催の当社取締役会において、新株発行及び募集の条件を決議し、平成20年3月26日に払込が完了いたしました。その概要は以下のとおりであります。</p> <p>この結果、平成20年3月26日付で資本金は848,800千円、発行済株式総数は1,518,000株となっております。</p> <p>(1) 募集 一般募集(ブックビルディング方式による募集) (2) 発行する株式の種類及び数 普通株式300,000株 (3) 発行価格 1株につき650円 (4) 引受価額 1株につき598円 (5) 発行価額の総額 160,650,000円 (6) 資本組入額 598円 (7) 資本組入額の総額 179,400,000円 (8) 増資資金の使用用途 借入金の返済に充当</p>

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有 価証券	サムシングホールディングス株式会社	150	11,220
		小計	150	11,220
		計	150	11,220

## 【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	(匿名組合出資金) 有限会社E v e n	-	412,361
		小計	-	412,361
		計	-	412,361

## 【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	-	6,530	-	6,530	879	879	5,651
工具・器具及び備品	1,822	1,654	-	3,477	1,275	571	2,201
有形固定資産計	1,822	8,185	-	10,008	2,155	1,451	7,853
無形固定資産							
商標権	2,734	-	-	2,734	764	273	1,969
その他	771	-	-	771	-	-	771
無形固定資産計	3,505	-	-	3,505	764	273	2,741
長期前払費用	2,490	1,017	-	3,508	600	206	2,907
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

## 【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	5,800,000	2,696,000	1.52	-
1年以内に返済予定の長期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	650,000	3,800,000	1.8	平成21年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	6,450,000	6,496,000	-	-

(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	3,800,000			

## 【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)
役員賞与引当金	4,000	-	4,000	-	-

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	71
預金	
当座預金	43,740
普通預金	304,386
小計	348,126
合計	348,197

b 受取手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社ユニディコーポレーション	230,000
合計	230,000

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成20年3月	230,000
合計	230,000

c 販売用不動産

品目	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)	構成比(%)
マンション	宮城県仙台市	-	270,592	54.2
土地	宮城県仙台市	2,970.55	228,961	45.8
合計	-	2,970.55	499,554	100.0

d 仕掛販売用不動産

品目	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)	構成比(%)
商業施設	神奈川県横浜市	-	2,872,953	46.0
マンション	北海道札幌市他	-	2,090,864	33.5
土地	神奈川県横須賀市他	25,195.23	1,276,165	20.5
合計	-	25,195.23	6,239,983	100.0

流動負債

a 工事未払金

相手先	金額(千円)
中井エンジニアリング株式会社	30,510
タツト建設株式会社	7,087
その他	4,165
合計	41,763



## b 短期借入金

借入先	金額(千円)
株式会社りそな銀行	1,496,000
株式会社新生銀行	900,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	200,000
株式会社十六銀行	100,000
合計	2,696,000

## 固定負債

## a 長期借入金

借入先	金額(千円)
シンジケートローン(注)	2,800,000
株式会社みずほ銀行	1,000,000
合計	3,800,000

(注) シンジケートローンの貸出人は、株式会社みずほ銀行ほか10行によるものであります。

## (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	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	事業年度末日の翌月から3ヶ月以内
基準日	2月末日
株券の種類	100株券、1,000株券、10,000株券
剰余金の配当の基準日	2月末日、8月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番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
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番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	無料(注)
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 <a href="http://www.geoestate.co.jp/">http://www.geoestate.co.jp/</a> ただし、やむを得ない事由により電子公告することができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が株式会社名古屋証券取引所に上場された平成20年3月27日から、「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」に変更されました。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類  
平成20年2月21日東海財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書  
平成20年3月6日、平成20年3月12日及び平成20年3月17日東海財務局長に提出。  
平成20年2月21日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

## 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20年2月20日

株式会社 ゲオエステート

取締役会 御中

### 三優監査法人

代表社員 公認会計士 杉田 純  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 林 寛尚

当監査法人は、旧証券取引法第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ゲオエステートの平成18年3月1日から平成19年2月28日までの第35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、株式会社ゲオエステートの平成19年2月28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

1. 重要な会計方針の変更に記載されているとおり、会社は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を適用している。
2. 重要な会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度から役員賞与に関する会計基準を適用している。
3. 重要な会計方針の変更に記載されているとおり、会社は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を適用している。
4. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成19年3月28日にコミットメントライン契約（シンジケート方式）を締結した。

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

以上

---

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）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5月26日

株式会社 ゲオエステート

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 杉田 純  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 林 寛尚

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ゲオエステートの平成19年3月1日から平成20年2月29日までの第36期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、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、株式会社ゲオエステートの平成20年2月29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

1. 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21日及び平成20年3月5日開催の取締役会において新株発行を決議し、平成20年3月26日に払込が完了している。
2. 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3月26日にコミットメントライン契約(シンジケート方式)を締結した。

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

以上

---

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