

【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6月23日

【事業年度】 第68期(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

【会社名】 有楽土地株式会社

【英訳名】 YURAKU REAL ESTATE CO., LTD.

【代表者の役職氏名】 取締役社長 城崎 啓一郎

【本店の所在の場所】 東京都中央区京橋三丁目13番1号

【電話番号】 03(3567)9416

【事務連絡者氏名】 管理本部経理部長 赤尾 洋介

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区京橋三丁目13番1号

【電話番号】 03(3567)9416

【事務連絡者氏名】 管理本部経理部長 赤尾 洋介

【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)  
有楽土地株式会社 大阪支店  
(大阪市中央区本町四丁目1番7号)  
有楽土地株式会社 横浜支店  
(横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号)  
有楽土地株式会社 千葉支店  
(千葉市中央区新町1000番地)

## 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 決算年月	第64期 平成16年3月	第65期 平成17年3月	第66期 平成18年3月	第67期 平成19年3月	第68期 平成20年3月
(1) 連結経営指標等					
営業収益 (百万円)	81,034	86,849	75,299	73,842	73,058
経常利益 (百万円)	7,673	8,693	8,085	8,280	8,891
当期純利益 (百万円)	4,370	5,114	3,805	4,246	4,957
純資産額 (百万円)	28,679	33,433	32,834	39,164	43,000
総資産額 (百万円)	171,184	171,681	187,975	206,371	218,280
1株当たり純資産額 (円)	500.15	583.23	572.91	638.67	701.31
1株当たり当期純利益 (円)	76.20	89.21	66.39	73.67	80.86
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	16.8	19.5	17.5	19.0	19.7
自己資本利益率 (%)	16.6	16.5	11.5	11.8	12.1
株価収益率 (倍)	5.4	5.1	12.2	9.4	3.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,898	16,387	3,459	20,142	11,296
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,639	927	1,787	3,538	382
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,643	10,768	3,099	24,360	9,192
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	5,543	10,235	8,087	8,767	7,045
従業員数 (人)	704	710	735	777	827
(2) 提出会社の経営指標等					
営業収益 (百万円)	70,722	77,494	66,974	62,034	61,990
経常利益 (百万円)	6,054	7,152	7,142	7,143	8,482
当期純利益 (百万円)	3,465	4,223	3,346	3,678	4,840
資本金 (百万円)	12,264	12,264	12,264	13,625	13,625
発行済株式総数 (千株)	57,370	57,370	57,370	61,389	61,389
純資産額 (百万円)	29,947	33,810	32,756	38,519	42,237
総資産額 (百万円)	172,149	171,332	184,501	203,183	216,224
1株当たり純資産額 (円)	522.26	589.81	571.56	628.15	688.87
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	5.00 ( )	7.00 ( )	7.00 ( )	7.00 ( )	7.00 (3.50)
1株当たり当期純利益 (円)	60.43	73.67	58.38	63.82	78.94
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	17.4	19.7	17.8	19.0	19.5
自己資本利益率 (%)	12.3	13.2	10.1	10.3	12.0
株価収益率 (倍)	6.9	6.2	13.9	10.8	3.2
配当性向 (%)	8.3	9.5	12.0	11.0	8.9
従業員数 (人)	250	250	254	273	291

- (注) 1 営業収益には、消費税等(消費税及び地方消費税をいう、以下同じ。)を含んでおりません。  
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。  
3 従業員数は、就業人員数を表示しております。

## 2 【沿革】

当社は、昭和28年4月1日に設立されましたが、株式の額面金額を500円から50円に変更するため、昭和18年12月28日設立の関東工業株式会社(昭和46年3月有楽土地株式会社に商号変更)を形式上の存続会社とし、昭和46年7月1日を合併期日として吸収合併を行ったものであります。したがって以下の記載については、実質上の存続会社である有楽土地株式会社(被合併会社)に関する事項について記載しました。

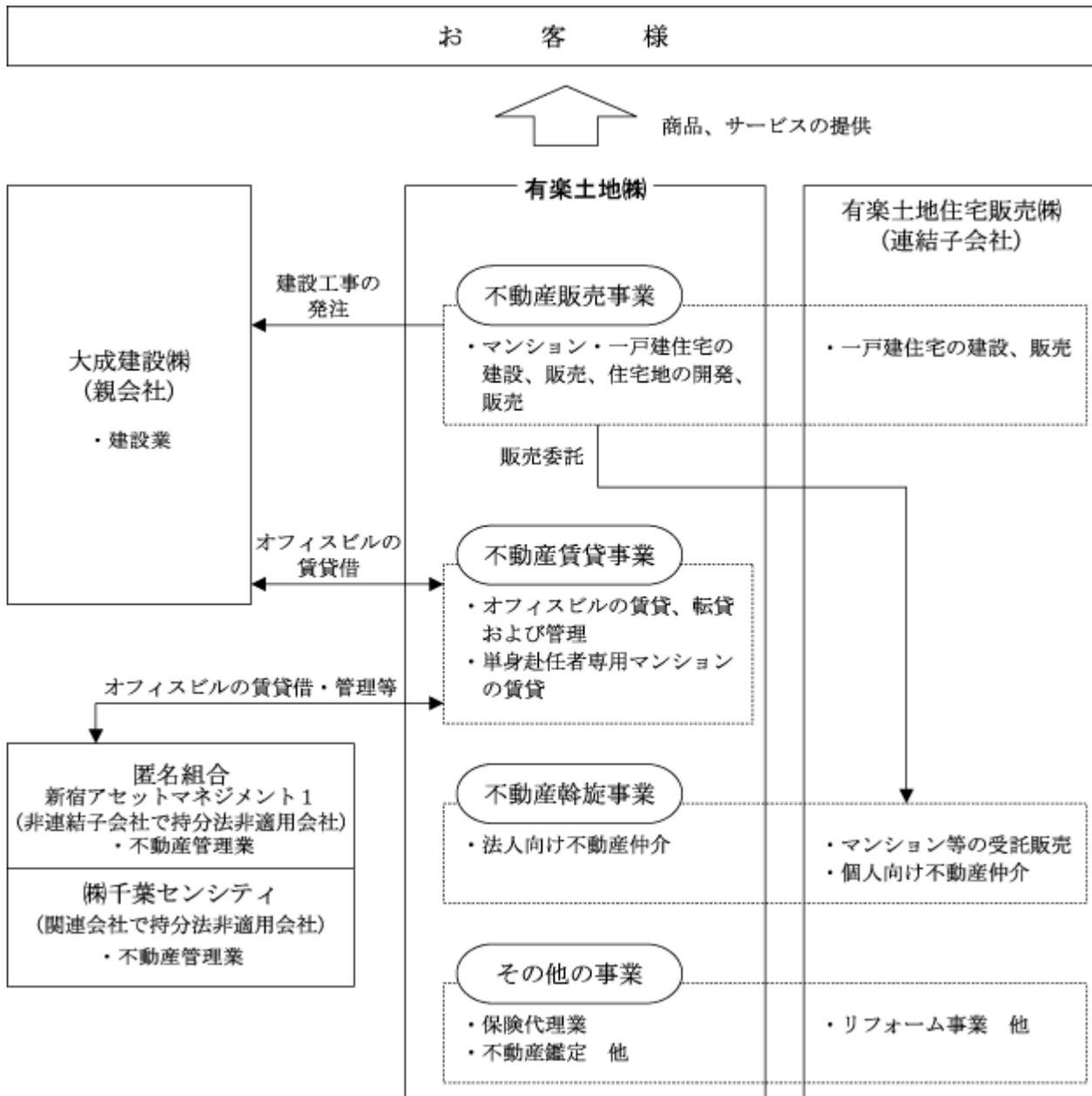
昭和28年4月	大成建設株式会社の全額出資により、東京都中央区銀座三丁目に設立(資本金1,000万円)。
昭和28年4月	大阪出張所(現支店)開設。
昭和28年10月	名古屋・札幌・福岡各出張所(現各支店)開設。
昭和29年1月	広島・横浜・仙台・高松各出張所(現各支店)開設。
昭和35年8月	東京都中央区京橋二丁目に本店移転。
昭和38年11月	東京都中央区宝町三丁目に本店移転。
昭和46年7月	株式額面変更のため、昭和18年12月28日設立の同名有楽土地株式会社(東京都江東区豊洲四丁目所在・資本金15万円)に吸収合併。
昭和48年11月	東京証券取引所の市場第二部に上場。
昭和53年1月	本店所在地の住居表示変更が実施され、東京都中央区京橋三丁目に変更。
昭和61年1月	有楽土地住宅販売株式会社(現・連結子会社)を設立。
平成元年4月	有宝ビルディング株式会社を設立。
平成7年8月	千葉支店開設。
平成7年10月	新潟支店開設。
平成11年7月	有宝ビルディング株式会社を完全子会社化。
平成12年1月	有楽土地住宅販売株式会社を完全子会社化。
平成13年12月	有宝ビルディング株式会社を吸収合併。

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社、親会社、連結子会社1社、非連結子会社1社および関連会社1社で構成されており、主な事業内容および当社グループの事業に係る位置付けは次のとおりであります。

- (1) 不動産販売事業 : 当社は、主に首都圏において、マンション・一戸建住宅の建設、販売、住宅地の開発、販売を行っており、連結子会社である有楽土地住宅販売㈱にその販売の大部分を委託し、親会社である大成建設㈱に販売用不動産の建設工事の一部を発注しております。また、有楽土地住宅販売㈱は、首都圏において一戸建住宅の建設、販売を行っております。
- (2) 不動産賃貸事業 : 当社は、東京・大阪のほか全国主要都市において、オフィスビルの賃貸、転貸および管理ならびに単身赴任者専用マンションの賃貸を行っており、親会社である大成建設㈱との間においてもオフィスビルの賃貸借を行っております。  
また、当社は、非連結子会社である匿名組合新宿アセットマネジメント1が管理、運営を行っている飯田橋ISビル(東京都千代田区)とイーストcommons清澄白河(東京都江東区)を賃借し、他の事業者へ転貸しております。  
関連会社である㈱千葉センシティは、センシティビル(千葉市)の管理、運営を行っております。
- (3) 不動産斡旋事業 : 当社は、全国各地において、主に法人向けに用地の仲介、コンサルティングを行っており、有楽土地住宅販売㈱は、首都圏において、個人向けに中古のマンション・一戸建住宅の仲介ならびにマンション・一戸建住宅・住宅地の受託販売を行っております。
- (4) その他の事業 : 当社は、全国各地において、法人・個人に対する損害保険および生命保険の代理業や不動産の鑑定等を行っており、有楽土地住宅販売㈱は、首都圏において、リフォーム事業を行っております。

事業の系統図(概要)は次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金または出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有(被所有)割合		関係内容
				所有割合 (%)	被所有割合 (%)	
(親会社) 大成建設㈱	東京都新宿区	112,448	建設事業		57.6 (0.1)	当社は、販売用不動産および賃貸用ビル等の建設工事を同社に発注しております。
(連結子会社) 有楽土地住宅販売㈱	東京都中央区	500	不動産斡旋 事業	100.0		当社は、販売用不動産の販売の大部分を同社に委託しております。 役員の兼任 2名

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 大成建設㈱は有価証券報告書の提出会社であります。

3 議決権の所有(被所有)割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

4 有楽土地住宅販売㈱は特定子会社であります。また同社は、有価証券届出書または有価証券報告書を提出して  
おりません。なお、同社は、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く。)の連結営業収益に占める割合が  
10%を超えております。

(主要な損益情報等)

営業収益	12,056百万円
経常利益	683百万円
当期純利益	385百万円
純資産	3,056百万円
総資産	9,508百万円

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成20年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	100
不動産賃貸事業	70
不動産斡旋事業	498
その他の事業	63
管理部門	96
合計	827

(注) 従業員数は就業人員数であります。

### (2) 提出会社の状況

平成20年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
291	43.0	17.3	7,815,796

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。  
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は下記のとおりであります。

名称 有楽土地株式会社社員組合

結成年月日 昭和47年7月29日

組合員数 93名

他団体との関係 単独組合で上部団体等との関係はありません。

会社との関係 結成以来円満に推移しております。

連結子会社においては、労働組合は結成されておられません。

## 第2 【事業の状況】

「第2 [事業の状況]」における各事項の記載については、消費税等抜きで金額で表示しております。

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の改善を背景とした景気の回復基調は継続したものの、サブプライムローン問題に端を発した金融資本市場の混乱や、原油価格の高騰等により先行きのリスク要因が増大しました。

不動産業界におきましては、マンション販売市場は、販売価格上昇等の影響によりお客様の購買意欲に陰りが見えはじめ、物件の立地特性によっては契約率が低下し、販売在庫が増加するなど、販売状況の二極化傾向が鮮明となってまいりました。その一方で、賃貸ビル市場は、企業の設備投資の増加を背景としたオフィス需要に支えられ、都心の大型ビルを中心に稼働率は高水準を維持しました。

このような状況のもと、当社グループは、当連結会計年度にスタートした中期経営計画（平成19 - 21年度）に基づき、より一層の経営基盤強化を推進すると同時に、将来を見据えた攻めの姿勢を打ち出し、住宅開発事業の拡大はもとより、ビル開発事業へも積極的に取り組んでまいりました。

当社グループの業績につきましては、営業収益は730億5千8百万円（前期比1.1%減）、営業利益は112億9千2百万円（前期比7.3%増）、経常利益は88億9千1百万円（前期比7.4%増）、当期純利益は49億5千7百万円（前期比16.7%増）となりました。

なお、事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

#### 〔事業セグメント別営業収益〕

事業の種類別 セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度		前年度比増減( )	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減( )率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
不動産販売事業	52,512	71.1	50,647	69.3	1,864	3.6
不動産賃貸事業	10,606	14.4	12,049	16.5	1,442	13.6
不動産斡旋事業	8,434	11.4	7,526	10.3	907	10.8
その他の事業	2,289	3.1	2,834	3.9	545	23.8
合計	73,842	100.0	73,058	100.0	784	1.1

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、「安全・安心・健康・快適」のコンセプトの下に、お客様のニーズにきめ細かく対応した商品性の高い住宅を提供するとともに、施工管理体制の充実・強化による品質の確保・向上に力を注いでまいりました。

当連結会計年度は、「品川シーサイドレジデンス」（東京都品川区）・「コロンブスシティ」（千葉市）・「東京フロンティアシティ パーク&パークス」（東京都荒川区）などの分譲マンションの販売を行いました。営業収益は506億4千7百万円（前期比3.6%減）となりました。

〔営業収益の内訳〕

(単位：百万円)

摘要	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量	営業収益	販売数量	営業収益
マンション	1,211戸	47,197	1,088戸	46,515
戸建・宅地	73戸	3,889	57戸	3,678
その他		1,425		453
小計		52,512		50,647
消去又は全社				
合計		52,512		50,647

- (注) 1 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。  
2 他社との共同事業物件の販売数量および金額は当社持分によっております。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、前連結会計年度に取得した「ライズシティ池袋(区分所有床)」(東京都豊島区)が通期稼動したことにより、賃貸ビルおよび転貸ビルの収益が増加しました。また、テナントサービスを向上させるとともに、積極的な営業活動を行い、空室率を改善させました。その結果、当連結会計年度の営業収益は120億4千9百万円(前期比13.6%増)となりました。

〔営業収益の内訳〕

(単位：百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
オフィスビル等の賃貸	5,143	5,330
オフィスビル等の転貸	1,799	2,711
単身赴任者専用マンションの賃貸	864	883
オフィスビル等の管理	1,729	2,037
その他	1,115	1,149
小計	10,652	12,112
消去又は全社	45	63
合計	10,606	12,049

- (注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

〔賃貸有効面積等の状況〕

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
オフィスビル等		
(所有)	97,478m <sup>2</sup>	101,446m <sup>2</sup>
(転貸)	50,655m <sup>2</sup>	50,517m <sup>2</sup>
単身赴任者専用マンション	763室	763室

(不動産斡旋事業)

不動産斡旋事業におきましては、長年の実績とノウハウを活用し、取引形態の多様化、事業環境の変化に対応すべく積極的に営業活動を展開してまいりましたが、当連結会計年度の営業収益は75億2千6百万円(前期比10.8%減)となりました。

〔営業収益の内訳〕

(単位：百万円)

摘要	前連結会計年度		当連結会計年度	
	取扱件数	営業収益	取扱件数	営業収益
不動産仲介	5,730件	7,962	5,587件	6,831
販売受託	2,392件	1,549	2,259件	1,480
その他		56		114
小計		9,568		8,426
消去又は全社		1,133		899
合計		8,434		7,526

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(その他の事業)

その他の事業におきましては、保険代理業、リフォーム事業ならびに不動産鑑定などにおいて、新規取引先の開拓に努め、積極的な営業活動を展開してまいりました。また、開発型証券化事業に伴う配当による収益を計上いたしました。その結果、当連結会計年度の営業収益は28億3千4百万円(前期比23.8%増)となりました。

〔営業収益の内訳〕

(単位：百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
保険代理手数料	1,152	1,117
リフォーム売上高	871	922
その他	285	816
小計	2,308	2,856
消去又は全社	19	21
合計	2,289	2,834

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は70億4千5百万円となり、前連結会計年度末に比べ17億2千1百万円の減少（前期比19.6%減）となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の減少は112億9千6百万円（前期比+88億4千6百万円）となりました。これは主に当社グループの堅調な営業活動による資金の増加があったものの、不動産販売事業における分譲マンションに係る事業用地の取得による資金の減少があったためであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金の増加は3億8千2百万円（前期比+39億2千1百万円）となりました。これは主に開発型証券化事業における出資金の返還による資金の増加があったためであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の増加は91億9千2百万円（前期比 151億6千8百万円）となりました。これは借入金の調達による資金の増加があったためであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各事業の種類別セグメントの業績に関連付けて示しております。

## 3 【対処すべき課題】

当社グループは、「中期経営計画」（平成19 - 21年度）にもとづき、より一層の経営基盤強化を推進すると同時に、収益の柱である不動産販売事業においては、商品性と販売力の向上により競争力を強化するとともに、オフィスビル開発にも積極的に取り組み、不透明な市況の変化を見極めて、慎重かつ果断に事業の拡大を進めてまいります。その上で全部門にわたり、原価意識の徹底によりさらなるコスト削減を進め、目標利益の確保を目指します。

「中期経営計画」の推進にあたっては、「お客様本位の経営」、「新たなビジネスモデルの構築」、「高効率・低コストの徹底と利益の拡大」、「CSR（企業の社会的責任）の重視」を基本方針とし、不動産販売事業を核としながら、他の事業分野における利益水準のさらなる向上にも努め、強いグループ企業体を確立する所存であります。なお、基本方針の具体的な内容はそれぞれ以下のとおりであります。

### お客様本位の経営

・CS（お客様満足）を経営の原点に、お客様から選ばれる企業を目指し、常に商品とサービスの質の向上に取り組み、新たな価値創造を追求いたします。

### 新たなビジネスモデルの構築

・将来にわたり、事業基盤を確固としたものにするため、不動産販売事業、不動産賃貸事業における事業内容を見直し、新規分野の開拓や、新たなビジネスモデルの構築に挑戦いたします。

### 高効率・低コストの徹底と利益の拡大

・事業効率を高めるとともにコストの低減を図り、利益率の向上と事業規模の拡大を目指します。

### CSR(企業の社会的責任)の重視

・経済的利益を得るのみならず、法令の遵守・企業倫理の徹底を図り、環境への配慮、地域との共生に努め、社会貢献できる企業を目指します。

#### 4 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価および財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには以下のようなものがあります。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避および発生した場合の対応に努める所存であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成20年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 資産価値の下落

当社グループの営業活動のため保有している不動産・有価証券等は、当社グループの連結貸借対照表においては、たな卸資産、有形固定資産、投資有価証券として計上されておりますが、それらは当社グループの総資産の92.6%を占めており、重要性がある規模となっております。当社グループは、バブル崩壊後にもそれらの資産価値下落の影響を受けており、今後同様に当社所有資産の時価が下落した場合には、当社グループ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。

特に、有形固定資産については、不動産賃貸事業における賃貸用オフィスビルの占める割合が大きくなっておりますが、景気悪化やオフィスビルの供給過剰により賃料価格の下落や空室率が増加する可能性があり、それらの要因が当社所有の賃貸用オフィスビルの資産価値の下落等を招くおそれがあります。

##### (2) 金利変動

当社グループは、事業用地取得費用等の資金調達について、金融機関からの借入を基本としているため、有利子負債への依存度が高く、総資産に対して61.8%を占める状態となっております。そのため、現行の借入金利が上昇した場合は、当社グループの事業展開および業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、分譲マンションの購入者は主に金融機関より住宅ローンの借入を行うことから、金利の上昇は、住宅購入を検討しているお客様の購買意欲を低下させ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 製品の瑕疵補償

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」や社団法人不動産協会の定めるアフターサービス規準等に基づき、当社グループが分譲するマンションや戸建住宅等の販売用不動産は、構造耐力上影響のある部分と屋内への雨水の浸入を防止する部分に対して10年間の瑕疵保証を行っております。品質管理には万全を期しておりますが、それらの分譲済物件において、瑕疵担保責任および製造物責任による損害賠償が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (4) 構造計算書偽装問題

当社は、構造計算書偽装問題が社会問題化していることを重く受け止め、建築確認申請手続が民間へ委託開放された平成11年5月以降に指定確認検査機関において建築確認を取得した当社分譲物件(一部の当社非幹事共同事業物件を除く)について、当社と利害関係のない第三者機関である社団法人日本建築構造技術者協会(JSCA)による構造計算書等の再確認調査または国土交通大臣の指定する第三者機関による住宅性能表示の検査を実施しております。

また、当社は、構造計算書偽装問題を受けて「構造設計」に関する審査体制を強化し、マンションの構造に関する問題が生じないような体制を構築しておりますが、今後新たに販売した物件において構造計算書の偽装が判明した場合には、お客様への補償や当社グループに対する社会的信用の悪化により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 土壌汚染等

当社グループでは、分譲マンション事業用地等の取得の際には事前に調査を行っており、土壌汚染や地中埋設物が確認された場合には原則として売主の負担により汚染や埋設物の除去等を実施しております。しかしながら、調査によっても確認できなかった土壌汚染や埋設物が建物の建築中もしくは分譲後に発見され、それが事業用地の売主負担とできなかった場合には、事業スケジュールの変更や除去のための追加費用等が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 市況の動向

分譲マンション等の購入者の需要動向は、景気変動、金利変動、地価動向および住宅税制等の影響を受けやすいため、それら経済情勢の動向によりお客様の購買意欲が減退した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、土地価格や建築資材価格等が上昇した場合には、原価の上昇による利益の圧迫等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 法的規制等

当社グループは、不動産業者として「宅地建物取引業法」および当社グループの事業に関連する各種法令等により規制を受けております。これらの法律等の改廃または新たな法的規制が今後生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの主要な事業活動の継続には、以下の許認可等が必要となります。現在、これらの許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によりこれらの許認可等が取消された場合は、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、業績に影響を及ぼす可能性があります。

・許認可等の状況 (平成20年3月31日現在)

許認可等の名称	社名	許認可番号	有効期限	該当する事業	免許取消条項
宅地建物取引業者免許	有楽土地(株)	国土交通大臣(11)第968号	平成20年7月	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産斡旋事業	宅地建物取引業法第66条 第67条
	有楽土地住宅販売(株)	国土交通大臣(6)第3394号	平成20年6月		
第二種金融商品取引業登録	有楽土地(株)	関東財務局長(金商)第1535号	-	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産斡旋事業	金融商品取引法第52条
	有楽土地住宅販売(株)	関東財務局長(金商)第1536号			
一級建築士事務所登録	有楽土地(株)	東京都知事第1719号	平成23年5月	不動産販売事業	建築士法第26条
	有楽土地住宅販売(株)	東京都知事第50394号	平成21年10月		
不動産特定共同事業許可	有楽土地(株)	大蔵・建設大臣第19号	-	不動産販売事業	不動産特定共同事業法第36条
	有楽土地住宅販売(株)	大蔵・建設大臣第14号			
一般不動産投資顧問業登録	有楽土地(株)	国土交通大臣一般-第548号	平成24年10月	不動産賃貸事業 不動産斡旋事業	不動産投資顧問業登録規程第30条
マンション管理業者登録	有楽土地(株)	国土交通大臣(2)第032150号	平成24年11月	不動産賃貸事業	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条
不動産鑑定業者登録	有楽土地(株)	国土交通大臣(11)第48号	平成24年4月	その他の事業	不動産の鑑定評価に関する法律第30条
建設業許可	有楽土地(株)	東京都知事(特-17)第100047号	平成22年7月	その他の事業	建設業法第29条 第29条の2
	有楽土地住宅販売(株)	東京都知事(般-19)第119497号	平成25年3月		

(8) 天変地異

当社グループは、主に首都圏を事業エリアとしているため、当該エリアにおける地震や風水害等の天変地異または突発的な事故の発生により、当社グループが建築中の販売用不動産および保有している賃貸用不動産の毀損または滅失等を招くおそれがあり、その場合、当社グループ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。

(9) 業績の季節的集中

不動産販売事業における分譲マンション事業は、当社グループの営業収益の大部分を占めており、お客様への引渡し時に売上を計上しております。完成引渡時期についてはお客様の入居時期のニーズに対応するため第4四半期に設定することが多くなっており、その結果、売上の計上が当該四半期に集中する場合があります。

また、当該期にお客様への引渡しを予定しているマンションについて、建設工事の工程に遅延が生じてお客様への引渡しが翌期に繰り越された場合は、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 個人情報について

当社グループでは、営業活動に伴い様々な個人情報を入手しているため、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しておりますが、不測の事態により個人情報が流出した場合等には損害賠償費用の発生や当社グループの社会的信用の低下等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 親会社との関係について

大成建設グループにおける当社の位置付けについて

当社は、親会社である大成建設株式会社を中心とする企業グループ（大成建設グループ）に属しております。大成建設グループは、建設事業を主体として開発事業、その他の事業を営んでおり、当社はその中の開発事業、その他の事業に属しておりますが、不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産斡旋事業等を営む総合不動産会社は、当該企業グループの中で当社のみとなっております。

大成建設グループとの取引関係について

当社は、大成建設株式会社に対して販売用不動産の建設工事の一部を発注しており、また、同社との間でオフィスビルの賃貸借を行っておりますが、それらの取引については、当社事業における依存度が低いため、取引額の増減が当社の売上高に大きく影響することはありません。平成19年度における当社と同社グループの取引状況は、以下のとおりとなっております。

・大成建設(株)との取引 (単位：百万円)

取引の内容	取引金額
営業取引（マンション工事発注、オフィスビル賃貸収入等）	5,959
営業外取引（当社事務所の支払家賃等）	88

・大成建設(株)のグループ会社（大成ロテック(株)）との取引 (単位：百万円)

取引の内容	取引金額
営業取引（オフィスビル賃貸収入等）	273
営業外取引	-

・大成建設(株)のグループ会社（大成サービス(株)）との取引 (単位：百万円)

取引の内容	取引金額
営業取引（オフィスビル等の保守業務等委託費等）	1,134
営業外取引（当社社宅等の管理委託費等）	7

・その他の大成建設(株)のグループ会社との取引 (単位：百万円)

取引の内容	取引金額
営業取引（オフィスビル賃貸収入等）	83
営業外取引（当社事務所の支払家賃等）	36

大成建設グループとの人的関係について

当社と大成建設グループの人的関係については以下のとおりです。

・ 役員の兼任状況 (平成20年3月31日現在)

役職	氏名	大成建設グループでの役職	就任理由
常勤監査役	川村幸寛	大成ロテック(株) 非常勤監査役	財務・会計の経験・知識による監査業務強化のため
常勤監査役	久保田 一郎	大成ユーレック(株) 非常勤監査役	財務・会計の経験・知識による監査業務強化のため
非常勤監査役	大石 勝	大成建設(株) 管理本部理事 大成ロテック(株) 非常勤監査役 大成ユーレック(株) 非常勤監査役 (株)神戸ファッションプラザ 非常勤監査役 (株)ホテルプラザ神戸 非常勤監査役	企業法務の経験・知識による監査業務強化のため
非常勤監査役	岸本征夫	大成ロテック(株) 常勤監査役	財務・会計の経験・知識による監査業務強化のため

・ 出向者の受入状況 (平成20年3月31日現在)

部署名	人数	企業名	受入理由
管理本部	2名	大成建設(株)	管理部門業務効率化のため当社から依頼
開発本部	1名	大成建設(株)	開発部門強化のため当社から依頼
ビル・保険本部	2名	大成建設(株)	ビル部門強化のため当社から依頼
新潟支店	1名	大成建設(株)	支店業務強化のため当社から依頼

大成建設グループに属することによる経営・事業活動への影響について

当社と大成建設グループの関係は上記 ~ に記載のとおりであります。当社は、大成建設株式会社のグループガバナンス上、経営上の重要な事項について同社に対し報告を行っておりますが、当社の事業運営面における経営判断や資金調達等については当社独自の判断により行っており、同社が当社の意思決定を妨げたり、拘束したりする状況にはありません。しかしながら、同社は当社の議決権の57.5%を所有しているため、同社のグループ経営方針に変更が生じた場合には、当社の大株主として当社の株主総会における議決権の行使を通じて当社の経営判断に影響を及ぼし得る状況にあります。

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】

### (1) 概況

当社グループは、お客様から選ばれる企業となるべく、顧客満足を重視した営業活動を展開するとともに、当連結会計年度に策定した「中期経営計画」(平成19 - 21年度)に基づき、全事業領域における収益力の向上と、経営基盤のさらなる強化を推進してきました。

なお、当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、連結財務諸表に基づき分析した内容であります。

### (2) 当連結会計年度の財政状態について

#### 資産の部

資産合計は2,182億8千万円となり、前連結会計年度に比べ5.8%、119億8百万円の増加となりました。これは不動産販売事業における分譲マンションに係る事業用地の取得によるたな卸資産の増加が主な要因であります。

#### 負債の部

負債合計は1,752億7千9百万円となり、前連結会計年度に比べ4.8%、80億7千2百万円の増加となりました。これは不動産販売事業における分譲マンションに係る事業用地の取得に伴う有利子負債の増加が主な要因であります。

#### 純資産の部

純資産合計は430億円となり、前連結会計年度に比べ9.8%、38億3千6百万円の増加となりました。これは当期純利益の計上による利益剰余金の増加が主な要因であります。その結果、自己資本比率は19.7%となり、前連結会計年度に比べ0.7%の増加となっております。

### (3) 当連結会計年度の経営成績について

#### 営業収益

営業収益は730億5千8百万円となり、前連結会計年度に比べ1.1%、7億8千4百万円の減少となりました。これは主に不動産販売事業における分譲マンションの引渡戸数が前連結会計年度に比べ123戸減少(1,211戸 - 1,088戸)したことにより、不動産販売事業における営業収益が前連結会計年度に比べ3.6%、18億6千4百万円減少したことが主な要因であります。

#### 経常利益

経常利益は88億9千1百万円となり、前連結会計年度に比べ7.4%、6億1千万円の増加となりました。これは上記のとおり営業収益は減少したものの、不動産販売事業における利益率の好転があったためであります。また、売上高経常利益率は12.2%となり、前連結会計年度に比べ1.0%の上昇となりました。

## 当期純利益

当連結会計年度における特別利益は貸倒引当金戻入益で1千8百万円を計上、特別損失はゴルフ会員権評価損等で1億9千3百万円を計上しました。法人税等、および法人税等調整額は37億5千7百万円を計上しました。

以上の結果、当期純利益は49億5千7百万円となり、前連結会計年度に比べ16.7%、7億1千1百万円の増加となりました。

### 第3 【設備の状況】

「第3 [設備の状況]」における各項目の記載については、消費税等抜きの金額で表示しております。

#### 1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の収益拡大を図るため、不動産賃貸事業を中心に総額4億3千4百万円の設備投資を実施いたしました。

当連結会計年度の設備投資の内訳は次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	設備投資額(百万円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	12	240.5
不動産賃貸事業	319	19.2
不動産斡旋事業	44	25.9
その他の事業	1	63.1
計	377	13.2
消去又は全社	56	
合計	434	0.2

不動産賃貸事業における設備投資の主な内容は、事業用賃貸ビル「恵寿総合病院宿舎」（石川県七尾市）の購入代金（3億1千3百万円）等であります。

なお、当連結会計年度においては、重要な設備の除却、売却等はありません。

## 2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

### (1) 提出会社

平成20年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)	摘要
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計		
本社及び支店他 (東京都中央区他)	全事業	事務所他	1,165	689 (2,941.58)	39	1,894	232	
センシティビル (千葉市中央区)	不動産賃貸事業	事業用賃貸 ビル	13,515	32,174 (8,128.20)	6	45,695	4	(注) 2
その他賃貸ビル (東京都中央区他)	不動産賃貸事業	事業用賃貸 ビル	11,439	32,471 (20,746.89)	80	43,991	55	(注) 3
合計			26,120	65,334	126	91,581	291	

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は器具及び備品であります。  
 2 上記の他に建物の一部を連結子会社以外から賃借(建物賃借面積3,017.74㎡)し、転貸を行っております。  
 連結子会社以外への建物賃借面積は、53,411.72㎡であります。  
 3 上記の他に土地の一部を連結子会社以外から賃借(土地賃借面積1,746.87㎡)しております。  
 上記の他に建物の一部を連結子会社以外から賃借(建物賃借面積15,265.38㎡)し、転貸を行っております。  
 連結子会社以外への建物賃借面積は、82,023.92㎡であります。  
 連結子会社以外への土地賃借面積は、170.57㎡であります。

### (2) 国内子会社

該当事項はありません。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設及び除却等の計画はありません。

## 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	130,000,000
計	130,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成20年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年6月23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	61,389,059	61,389,059	東京証券取引所 (市場第二部)	
計	61,389,059	61,389,059		

(注) 平成20年4月7日をもって、当社株式は東京証券取引所市場第一部に指定されております。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成19年3月14日 (注)1	3,660,000	61,030,059	1,238	13,503	1,238	6,477
平成19年3月27日 (注)2	359,000	61,389,059	121	13,625	121	6,598

(注) 1 有償一般募集 発行価格 714円 発行価額 677円 資本組入額 338.5円

2 第三者割当 発行価格 677円 資本組入額 338.5円 割当先 野村證券株

(5) 【所有者別状況】

平成20年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000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)		22	22	70	60	3	3,374	3,551	
所有株式数 (単元)		5,125	291	36,480	7,365	6	11,956	61,223	166,059
所有株式数 の割合(%)		8.37	0.48	59.58	12.04	0.00	19.53	100.00	

(注) 1 自己株式75,065株は「個人その他」に75単元、「単元未満株式の状況」に65株含まれております。

2 上記「その他の法人」の中には、証券保管振替機構名義の株式が2単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿 1 25 1	35,175	57.30
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB , U.K (東京都港区六本木 6 10 1 六本木ヒルズ森タワー)	3,781	6.16
米 山 鐘 秀	東京都世田谷区	2,582	4.21
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海 1 8 11	1,254	2.04
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019 (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行 兜町証券決 済業務室)	AIB INTERNATIONAL CENTRE P.O. BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋兜町 6 7)	1,115	1.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町 2 11 3	898	1.46
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町 2 2 1	750	1.22
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲 1 2 1	500	0.81
有楽土地社員持株会	東京都中央区京橋 3 13 1	467	0.76
シービーエヌワイ デイエフエ イ インターナショナル キャッ プ バリュウ ポートフォリオ (常任代理人 シティバンク銀行 株式会社)	1299 OCEAN AVENUE, 11F, SANTA MONICA, CA 90401 USA (東京都品川区東品川 2 3 14)	376	0.61
計		46,899	76.40

(注) タワー投資顧問株式会社から平成20年4月4日付で関東財務局長に提出された大量保有報告書により、平成20年3月31日現在で以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当期末現在における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができないため、上記「大株主の状況」では考慮しておりません。  
なお、大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
タワー投資顧問株式会社	東京都港区芝大門 1 12 16 住友芝大門ビル 2 号館 2 階	3,076	5.01

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年3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)	(自己保有株式) 普通株式 75,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 61,148,000	61,148	
単元未満株式	普通株式 166,059		
発行済株式総数	61,389,059		
総株主の議決権		61,148	

(注) 1 上記「完全議決権株式(その他)」の中には、証券保管振替機構名義の株式が2,000株(議決権2個)含まれております。

2 単元未満株式数には、当社所有の自己株式65株が含まれております。

【自己株式等】

平成20年3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(%)
(自己保有株式) 有楽土地株式会社	東京都中央区京橋 3 13 1	75,000		75,000	0.1
計		75,000		75,000	0.1

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

### (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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	7,505	3,869
当期間における取得自己株式	310	90

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増し)			900	372
保有自己株式数	75,065		74,475	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成20年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増しによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社は、株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを経営課題としつつ、将来的な事業展開と経営基盤の強化に備えるための内部留保の充実などを勘案して、利益配分を行うことを基本方針としております。

毎事業年度における配当は、期末と中間の2回行うこととしており、これらの配当の決定機関は、期末は株主総会、中間は取締役会であります。

上記の基本方針に基づき、当事業年度におきましては、1株あたり年7円の普通配当（うち中間配当3円50銭）を実施することとしました。

今後とも、業績の向上と経営基盤の強化に一層の努力を重ね、安定した配当の維持向上を目指してまいります。

内部留保金の使途については、今後の事業展開のための投資に活用する予定であります。

なお、当社は会社法第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款で定めております。

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成19年11月12日取締役会決議	214	3.5
平成20年6月23日定時株主総会決議	214	3.5

### 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64期	第65期	第66期	第67期	第68期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)	417	536	830	839	681
最低(円)	146	335	420	528	240

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

#### (2) 【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年 10月	11月	12月	平成20年 1月	2月	3月
最高(円)	504	442	404	393	353	344
最低(円)	426	372	365	326	295	240

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役社長 (代表取締役)		城崎 啓一郎	昭和17年2月18日生	昭和41年4月 平成13年6月 平成15年4月 平成15年6月 平成17年6月 平成17年6月	大成建設株式会社入社 同社常務役員就任 同社顧問 大成コーレック株式会社取締役社長(代表取締役)就任 有楽土地住宅販売株式会社取締役社長(代表取締役)就任(現) 当社取締役社長(代表取締役)就任(現)	(注)2	33
取締役副社長	ビル・保険本部長兼開発担当	藤原 義弘	昭和20年9月21日生	昭和44年6月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月	大成建設株式会社入社 同社常務役員都市開発本部長就任 当社顧問 当社取締役副社長ビル・保険本部長兼開発担当就任(現)	(注)2	5
専務取締役	開発本部長	清水 壽夫	昭和23年9月29日生	昭和46年4月 平成13年6月 平成15年6月 平成17年6月 平成19年6月	当社入社 当社管理本部総務部長 当社取締役開発本部長就任 当社常務取締役開発本部長就任 当社専務取締役開発本部長就任(現)	(注)2	15
常務取締役	営業本部長	越井 幹雄	昭和23年8月29日生	昭和46年4月 平成12年2月 平成15年6月 平成17年6月 平成19年6月	当社入社 当社営業本部営業部長 当社取締役営業本部営業部長就任 当社取締役営業本部長就任 当社常務取締役営業本部長就任(現)	(注)2	14
常務取締役	管理本部長	上野 保明	昭和23年3月30日生	昭和47年4月 平成16年4月 平成17年6月 平成19年6月	大成建設株式会社入社 同社管理本部広報部長 当社取締役管理本部経理部長就任 当社常務取締役管理本部長就任(現)	(注)2	10
常務取締役	開発本部建設担当	鈴木 文雄	昭和24年12月22日生	昭和48年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成19年6月	大成建設株式会社入社 同社東京支店建築部長 当社顧問 当社常務取締役開発本部建設担当就任(現)	(注)2	2
取締役	営業本部営業部長	蜂須賀 正之	昭和22年9月17日生	昭和45年4月 平成11年7月 平成17年6月	大成建設株式会社入社 同社建築営業本部統括営業部長 当社取締役営業本部営業部長就任(現)	(注)2	6
取締役	ビル・保険本部企画推進部長兼ビル開発部長	是成 陽一	昭和25年2月27日生	昭和47年4月 平成12年1月 平成17年6月 平成19年6月	当社入社 当社開発本部開発事業部長 当社取締役開発本部開発企画部長就任 当社取締役ビル・保険本部企画推進部長兼ビル開発部長就任(現)	(注)2	25
取締役	開発本部開発企画部長	牧 博志	昭和25年6月16日生	昭和49年4月 平成15年6月 平成19年6月	当社入社 当社管理本部総務部長 当社取締役開発本部開発企画部長就任(現)	(注)2	5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		武宮 治 則	昭和24年10月17日生	昭和48年4月 平成19年4月 平成20年6月 平成20年6月	大成建設株式会社入社 同社管理本部財務部長(理事) 当社常勤監査役就任(現) 有楽土地住宅販売株式会社監査役 就任(現)	(注)3	
監査役 (常勤)		窪 添 貴 治	昭和21年1月3日生	昭和44年7月 平成18年4月 平成20年4月 平成20年6月	大成建設株式会社入社 同社常務役員営業推進本部長就任 同社顧問 当社常勤監査役就任(現)	(注)3	
監査役		大 石 勝	昭和18年7月30日生	昭和37年4月 平成13年7月 平成15年6月 平成16年6月	大成建設株式会社入社 同社管理本部法務部長(理事) 同社管理本部理事(現) 当社監査役就任(現)	(注)3	
監査役		佐 藤 利 省	昭和25年10月4日生	昭和49年4月 平成17年6月 平成20年6月	大成建設株式会社入社 同社管理本部広報部長 当社監査役就任(現)	(注)3	
計							118

- (注) 1 監査役(常勤)武宮治則、監査役(常勤)窪添貴治、監査役大石 勝および監査役佐藤利省は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役の任期は、平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成24年3月期に係る定時株主総会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・ガバナンスの状況に関する基本的な考え方

当社は、経営環境・社会環境の変化に適切に対応するためには、経営の迅速性、的確性、公正性、透明性の確保が不可欠であるという認識のもと、当社にふさわしい仕組みを随時検討し、コーポレート・ガバナンスの強化に積極的に取り組んでおります。

### (2) 会社の機関の内容

#### 取締役会

取締役会は、取締役9名(社内取締役9名)で構成され、毎月1回定時取締役会を開催しているほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針ならびに重要な業務執行を決定するとともに業務執行の監督を行っております。なお、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

#### 監査役会

当社は、会社の規模、取締役の員数等を考慮した上で、監査役制度を採用しております。監査役会は監査の独立性を図るため、社外監査役4名で構成されております。

監査役会は監査方針と分担を定め、各監査役はそれに従って取締役会をはじめ、経営会議等の会議体に出席するなど、取締役の職務執行の監査を行っております。

#### 経営会議

経営会議を必要に応じて随時開催し、各部門長からの報告に基づき、重要な業務執行に関する詳細な審議を行い、業務執行責任者である代表取締役の意思決定を支援しております。なお、経営会議には常勤監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

### (3) 内部統制システムの整備の状況

#### 基本的考え方

当社は、企業としての社会的責任を遂行し、優れた商品・サービスを提供して、会社を持続的に発展させていくためには、内部統制システムの整備を継続的に行うことが不可欠と考え、経営の有効性・効率性の向上、財務報告の信頼性の確保、関連法規の遵守、資産の保全、を達成するための諸施策を実施しております。

#### 整備状況

当社は、内部統制システムに関する基本方針を明文化するため、「会社の業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）に関する基本方針」について、取締役会において以下のとおり決議しております。

#### 1. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

法令・定款を遵守し、企業の社会的責任を果たすために、企業行動の基本方針として「企業行動憲章」を制定し、役職員等が遵守すべき規範として「企業行動規範」を定めている。

代表取締役を長とする業務委員会として倫理委員会を設置し、役職員等にコンプライアンスに関する教育を実施するとともに、役職員等の法令等違反行為および「企業行動規範」の遵守状況の監視等を行う。

取締役会は、「取締役会規則」に基づき適切に運営し、取締役は、相互監視義務を履行する。

「内部通報者保護規程」を制定し、役職員等の法令等違反行為に関する通報・是正のための社内体制を整備する。

業務監査室を設置し、「内部監査規程」に基づいた内部監査を行い、法令・定款の適合性に関する監視体制を整備する。

## 2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会議事録・稟議書・伺書等、取締役の職務執行に係る情報については、「文書保存規程」、「営業秘密および社内用文書管理規程」、「情報セキュリティ規程」等の文書・情報関連規程に従い、適切に保存・管理を行う。

## 3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理に関しては、「リスク管理規程」を制定し、リスクの予防および危機発生時の対応を的確に行うための体制を整備する。

情報漏洩等のリスクに対応するため「営業秘密および社内用文書管理規程」、「情報セキュリティ規程」、「個人情報保護方針」、「個人情報保護規程」等を整備する。

## 4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

「取締役会規則」、「業務分掌規程」、「職務権限規程」等の社内規程に基づいて、適正かつ効率的に職務の執行が行われる体制を構築する。

会社の意思決定の基準および手続を「意思決定手続規程」に定め、決裁権限の明確化と意思決定が迅速かつ効率的に行われる体制を整備する。

「経営会議規程」に基づく経営会議を必要に応じ開催し、事前に意思決定を効率的に行う体制を整備する。

## 5. 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

親会社のグループ管理部門・コンプライアンス部門・内部監査部門等と定期的な情報交換を行い、業務の適正を確保する体制を構築する。

「子会社等管理規程」を制定し、子会社の業務執行状況を確認するとともに、社内規程、リスク管理体制、コンプライアンス体制等の整備について指導・助言を行う。

## 6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役の求めがあった場合には、監査役の職務を補助する使用人を置くこととする。

監査役の職務の補助者の任命、異動等については、事前に監査役と協議するものとし、当社の業務執行にかかる役職を兼務しない。

7. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制  
役職員等は、会社に重大な損害を与える事項が発生したまたは発生するおそれがあるとき、役職員等による法令等違反行為を発見したときは、監査役に報告する。  
「監査役監査基準」に基づき、監査役が内部統制の整備および実施状況を監査するため、いつでも必要に応じ、役職員等から、報告を受けることができる体制を整備する。
8. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
代表取締役は、監査役と定期的に会合を行い、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見交換や意思疎通を行う。  
会計監査人および業務監査室は、監査役と定期的に会合を行い、連携した監査活動を実施する。
9. 財務報告の適正性を確保するための体制  
財務計算に関する書類その他の情報の適正性を確保するために必要な体制を整備し、運用する。

#### (4) 内部監査、監査役監査及び会計監査の状況

##### 内部監査の状況

内部監査部門である業務監査室(3名)は、業務執行部門から独立し、本支店の各部署および子会社・関連会社における管理運営の制度および業務遂行状況を合法性・合理性の観点から検証・評価し、その結果に基づく改善・助言・提案等を通じて、会社の健全な発展に寄与することを目的とした業務を遂行しております。また、業務監査室は、監査役および会計監査人と必要に応じて監査に関する報告をするとともに情報交換を行うなどの連携を保ち、それぞれの監査機能を相互補完し合うことにより、監査効率の向上を図っております。

##### 監査役監査の状況

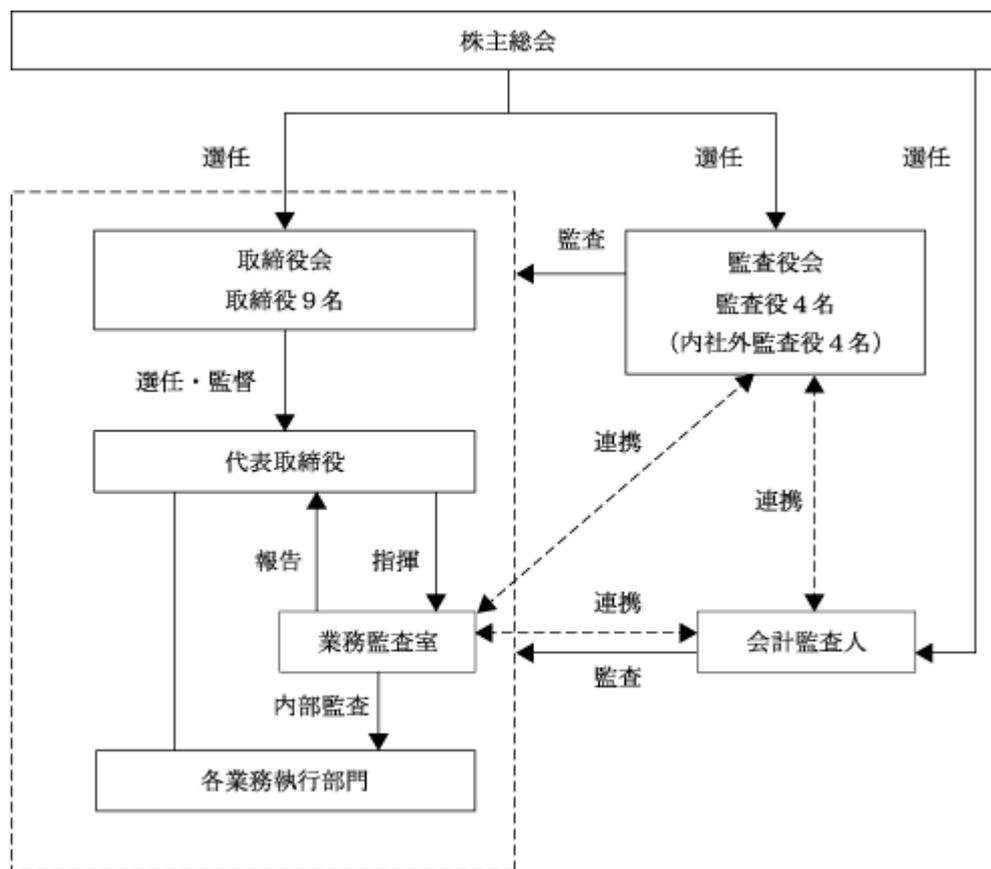
監査役は、取締役会や経営会議などの重要な会議に出席し、意見具申や取締役の業務執行状況の監査を行うほか、当社の業務監査を積極的に実施し、業務執行の適法性・妥当性に関するチェックを行っており、経営監視の機能を果たしております。なお、当社と社外監査役4名との間には特別な人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

##### 会計監査の状況

当社では、会計監査については、あずさ監査法人与会社法監査および金融商品取引法監査について監査契約を結んでおります。会計監査人は、監査計画・監査結果について、随時監査役会に対して報告を行い監査役との連携を保っております。当社と同監査法人また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ありません。

なお、当事業年度において業務を執行した公認会計士は、中里猛志氏、原田一氏であり、監査業務にかかる補助者の構成は、公認会計士3名、会計士補3名、その他5名であります。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は次のとおりであります。



(5) 役員報酬の内容

区分	支払人員	支払総額
取締役	9名	178百万円
監査役 (うち社外監査役)	4名 (4名)	44百万円 (44百万円)

(注) 上記報酬等の額には、当事業年度に係る役員退職慰労引当金として計上した69百万円(取締役9名、監査役2名)を含んでおります。

(6) 監査報酬の内容

区分	報酬額
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	21百万円
上記以外の報酬	5百万円

(注) 当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、財務報告に係る内部統制に対するアドバイザー業務等についての対価を支払っております。

(7) 責任限定契約の締結

当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役全員および会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定している額としております。

(8) 取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款に定めております。

(9) 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い、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

(10) 自己株式の取得

当社は、経済情勢等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に、取締役会の決議によって市場取引等により自己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。

(11) 中間配当

当社は、株主への利益配分の機会を充実させるため、取締役会の決議によって、毎年9月30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。

(12) 取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役がその期待される役割を十分に発揮できるように、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(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。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

(13) 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会を円滑に行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、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以上をもって行う旨を定款に定めております。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)については、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」(平成19年8月15日内閣府令第65号)附則第10条第2項第1号ただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成18年4月1日から平成19年3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4月1日から平成20年3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。

なお、当事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)については、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」(平成19年8月15日内閣府令第65号)附則第9条第2項第1号ただし書きにより、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(3) 従来、語尾を「である」調で記載しておりましたが、当連結会計年度および当事業年度より「ですます」調の丁寧な表現で記載することに変更いたしました。

### 2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)の連結財務諸表、及び前事業年度(平成18年4月1日から平成19年3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、当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)の連結財務諸表、及び当事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		8,767		7,045	
2 未収入金		693		384	
3 たな卸資産	5	81,220		105,766	
4 繰延税金資産		1,615		746	
5 その他		1,433		1,779	
貸倒引当金		1		0	
流動資産合計		93,728	45.4	115,722	53.0
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	2.5	47,923		46,137	
減価償却累計額		19,481	28,442	20,181	25,956
(2) 土地	2.3 .5		71,169		65,347
(3) その他		417		432	
減価償却累計額		311	105	311	121
有形固定資産合計			99,718		91,424
			48.3		41.9
2 無形固定資産					
借地権他			1,062		1,087
無形固定資産合計			1,062		1,087
			0.5		0.5
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1.2		6,714		5,013
(2) 長期保証金			3,727		3,699
(3) 繰延税金資産			420		509
(4) その他			1,609		1,470
貸倒引当金			609		648
投資その他の資産合計			11,862		10,045
			5.8		4.6
固定資産合計			112,643		102,557
			54.6		47.0
資産合計			206,371		218,280
			100.0		100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
<b>流動負債</b>					
1 支払手形		5,029		4,746	
2 短期借入金	2	64,861		53,672	
3 未払金		1,323		1,614	
4 未払法人税等		1,965		1,093	
5 その他		12,525		11,916	
流動負債合計		85,704	41.5	73,043	33.5
<b>固定負債</b>					
1 長期借入金	2	60,205		81,233	
2 再評価に係る 繰延税金負債	3	5,298		5,298	
3 退職給付引当金		1,997		1,804	
4 役員退職慰労引当金		208		215	
5 預り保証金敷金	2	13,753		13,593	
6 その他		40		90	
固定負債合計		81,502	39.5	102,236	46.8
負債合計		167,207	81.0	175,279	80.3
<b>(純資産の部)</b>					
<b>株主資本</b>					
1 資本金		13,625	6.6	13,625	6.3
2 資本剰余金		6,599	3.2	6,599	3.0
3 利益剰余金		21,672	10.5	25,977	11.9
4 自己株式		27	0.0	31	0.0
株主資本合計		41,869	20.3	46,171	21.2
<b>評価・換算差額等</b>					
1 その他有価証券評価 差額金		764	0.4	285	0.1
2 繰延ヘッジ損益		8	0.0	3	0.0
3 土地再評価差額金	3	3,461	1.7	3,452	1.6
評価・換算差額等合計		2,705	1.3	3,171	1.5
純資産合計		39,164	19.0	43,000	19.7
負債純資産合計		206,371	100.0	218,280	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)			
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)	
営業収益	1		73,842	100.0		73,058	100.0	
営業原価			55,285	74.9		52,682	72.1	
営業総利益				18,556	25.1		20,375	27.9
販売費及び一般管理費				8,035	10.9		9,082	12.4
営業利益				10,521	14.2		11,292	15.5
営業外収益								
1 受取利息	2		97			7		
2 受取配当金			8			11		
3 受取保険配当金						12		
4 その他			21	127	0.2	11	42	0.0
営業外費用								
1 支払利息			1,901			2,310		
2 その他			465	2,367	3.2	132	2,443	3.3
経常利益				8,280	11.2		8,891	12.2
特別利益								
1 貸倒引当金戻入益				17			18	
2 固定資産売却益			2					
3 その他			1	21	0.0		18	0.0
特別損失								
1 貸倒引当金繰入額						53		
2 たな卸資産評価損			974					
3 ゴルフ会員権評価損						90		
4 その他			80	1,054	1.4	50	193	0.3
税金等調整前当期純利益			7,247	9.8		8,715	11.9	
法人税、住民税 及び事業税			3,300			2,653		
法人税等調整額			299	3,001	4.0	1,104	3,757	5.1
当期純利益			4,246	5.8		4,957	6.8	

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高(百万円)	12,264	5,238	17,826	20	35,309
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	1,360	1,360			2,720
剰余金の配当(注)			401		401
当期純利益			4,246		4,246
自己株式の取得				6	6
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	1,360	1,360	3,845	6	6,560
平成19年3月31日残高(百万円)	13,625	6,599	21,672	27	41,869

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成18年3月31日残高(百万円)	986		3,461	2,475	32,834
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					2,720
剰余金の配当(注)					401
当期純利益					4,246
自己株式の取得					6
自己株式の処分					0
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	221	8		230	230
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	221	8		230	6,329
平成19年3月31日残高(百万円)	764	8	3,461	2,705	39,164

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目である。

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日残高(百万円)	13,625	6,599	21,672	27	41,869
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			643		643
当期純利益			4,957		4,957
自己株式の取得				3	3
土地再評価差額金取崩額			8		8
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)			4,305	3	4,301
平成20年3月31日残高(百万円)	13,625	6,599	25,977	31	46,171

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成19年3月31日残高(百万円)	764	8	3,461	2,705	39,164
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当					643
当期純利益					4,957
自己株式の取得					3
土地再評価差額金取崩額			8	8	
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	479	5		474	474
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	479	5	8	465	3,836
平成20年3月31日残高(百万円)	285	3	3,452	3,171	43,000

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		7,247	8,715
減価償却費		1,591	1,609
減損損失			19
たな卸資産評価損		974	24
退職給付引当金の減少額		138	193
貸倒引当金の増加額		143	38
受取利息及び受取配当金		105	19
支払利息		1,901	2,310
固定資産売却損益		2	16
売上債権の減少・増加( )額		397	309
たな卸資産の増加額		15,700	17,269
仕入債務の減少額		11,513	272
前受金・前受収益の増加・減少( )額		1,104	2,749
預り金の増加・減少( )額		69	2,181
その他		53	214
小計		14,909	5,495
利息及び配当金の受取額		105	18
利息の支払額		1,813	2,301
法人税等の支払額		3,524	3,518
営業活動によるキャッシュ・フロー		20,142	11,296
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券・投資有価証券の取得による支出		3,525	297
有価証券・投資有価証券の売却等による収入		4	1,194
有形固定資産の取得による支出		434	434
有形固定資産の売却による収入		2	55
預り保証金敷金の支出		2,336	1,222
預り保証金敷金の収入		2,987	1,091
差入保証金敷金の支出		767	117
差入保証金敷金の収入		465	123
その他		64	11
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,538	382
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		154,371	189,500
短期借入金の返済による支出		134,640	195,251
長期借入れによる収入		41,800	35,100
長期借入金の返済による支出		39,465	19,510
株式の発行による収入		2,703	
配当金の支払額		402	642
その他		6	3
財務活動によるキャッシュ・フロー		24,360	9,192
現金及び現金同等物の増加・減少( )額		679	1,721
現金及び現金同等物の期首残高		8,087	8,767
現金及び現金同等物の期末残高	1	8,767	7,045

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 1社 連結子会社名 有楽土地住宅販売(株)</p> <p>(2) 非連結子会社名 匿名組合新宿アセットマネジメント1 連結の範囲から除いた理由 非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いている。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 1社 連結子会社名 有楽土地住宅販売(株)</p> <p>(2) 非連結子会社名 匿名組合新宿アセットマネジメント1 連結の範囲から除いた理由 非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用会社 なし</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称 非連結子会社 匿名組合新宿アセットマネジメント1 関連会社 (株)千葉センシティ 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用していない。</p>	<p>(1) 持分法適用会社 なし</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称 非連結子会社 匿名組合新宿アセットマネジメント1 関連会社 (株)千葉センシティ 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用しておりません。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の決算日は、連結決算日と同一である。</p>	<p>連結子会社の決算日は、連結決算日と同一であります。</p>
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 ...償却原価法(定額法) 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)</p> <p>(時価のないもの) ...移動平均法による原価法 デリバティブ ...時価法</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 同左 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しております。)</p> <p>(時価のないもの) 同左 デリバティブ 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
	<p>たな卸資産 個別法による原価法 (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)</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の 方法 有形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数及び残存価 額については、法人税法に規 定する方法と同一の基準に よっている。</p> <p>無形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数については、 法人税法に規定する方法と同 一の基準によっている。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 ...債権の貸倒れによる損失に備え るため、一般債権については 貸倒実績率により、貸倒懸念 債権等特定の債権については 個別に回収可能性を検討し、 回収不能見込額を計上してい る。</p>	<p>たな卸資産 個別法による原価法 (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 算定しております。)</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の 方法 有形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数及び残存価 額については、法人税法に規 定する方法と同一の基準に よっております。</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年 度より、平成19年4月1日以降に取得 した有形固定資産について、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。</p> <p>なお、この変更による損益およびセグ メント情報に与える影響は軽微であり ます。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月 31日以前に取得した資産については、 改正前の法人税法に基づく減価償却の 方法の適用により取得価額の5%に到 達した連結会計年度の翌連結会計年度 より、取得価額の5%相当額と備忘価 額との差額を5年間にわたり均等償却 し、減価償却費に含めて計上してい ます。</p> <p>なお、この変更による損益およびセグ メント情報に与える影響は軽微であり ます。</p> <p>無形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数については、 法人税法に規定する方法と同 一の基準によっております。 ただし、ソフトウェア(自社利 用分)については、社内におけ る利用可能期間(5年)に基 づく定額法によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 ...債権の貸倒れによる損失に備え るため、一般債権については 貸倒実績率により、貸倒懸念 債権等特定の債権については 個別に回収可能性を検討し、 回収不能見込額を計上してい ります。</p>
項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

	<p>退職給付引当金                  ...従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上している。数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定率法により、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしている。</p> <p>役員退職慰労引当金                  ...役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上している。</p>	<p>退職給付引当金                  ...従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定率法により、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>役員退職慰労引当金                  ...役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>
--	--	--

項目	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ取引は特例処理を採用している。 ヘッジ手段とヘッジ対象 金利変動リスクにさらされている借入金のリスクを回避する目的で金利スワップを用いている。</p> <p>ヘッジ方針 リスク管理方針に関する内部規程に基づき、金利変動リスクを回避する目的及び金融費用を低減する目的に限りデリバティブ取引を利用している。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動額比率によって有効性を評価し、6ヶ月毎に有効性の検証を実施している。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっている。また、当連結会計年度の負担すべき消費税等は、期間費用に計上している。なお、固定資産に係る控除対象外の長期前払消費税等は、5年間で均等償却を行っている。</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ取引は特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 金利変動リスクにさらされている借入金のリスクを回避する目的で金利スワップを用いております。</p> <p>ヘッジ方針 リスク管理方針に関する内部規程に基づき、金利変動リスクを回避する目的及び金融費用を低減する目的に限りデリバティブ取引を利用しております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動額比率によって有効性を評価し、6ヶ月毎に有効性の検証を実施しております。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。また、当連結会計年度の負担すべき消費税等は、期間費用に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外の長期前払消費税等は、5年間で均等償却を行っております。</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっている。	連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、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りリスクしか負わない短期的な投資からなっている。	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、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りリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

会計方針の変更

前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 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」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用している。 従来の資本の部の合計に相当する金額は39,173百万円である。 なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部は、改正後の連結財務諸表規則により作成している。</p> <p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 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日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度より同会計基準を適用している。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、税金等調整前当期純利益が974百万円減少している。 当該会計方針の変更は、受入準備が整った当下半年より適用している。 したがって、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益が974百万円多く計上されている。</p>	

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
<p>(連結損益計算書) 前連結会計年度まで区分掲記していた営業外費用の「貸倒引当金繰入額」(当連結会計年度162百万円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度から営業外費用の「その他」に含めて表示することに変更した。 従来、特別利益の「その他」に含めて表示していた「固定資産売却益」(前連結会計年度0百万円)は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度から区分掲記することに変更した。</p>	<p>(連結損益計算書) 従来、営業外収益の「その他」に含めて表示していた「受取保険配当金」(前連結会計年度2百万円)は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度から区分掲記することに変更いたしました。 従来、特別損失の「その他」に含めて表示していた「ゴルフ会員権評価損」(前連結会計年度55百万円)は特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度から区分掲記することに変更いたしました。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																
<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券 (株式及び匿名組合出資金)</td> <td style="text-align: right;">446百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりである。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">8,383百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,880</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,263</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">112百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">432</td> </tr> <tr> <td>預り保証金敷金</td> <td style="text-align: right;">416</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">960</td> </tr> </table> <p>(3) 上記のほか宅地建物取引営業保証金供託等として投資有価証券270百万円を担保として差入れている。</p> <p>3 土地の再評価 当社及び連結子会社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、再評価差額から税金相当額を控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上している。</p> <p>再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価等に基づき算出している。</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日(平成13年11月30日) ( )内は、被合併会社が土地の再評価を行った年月日である。</p> <p>4 偶発債務 保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(1) 住宅ローン保証</td> <td style="text-align: right;">140百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 従業員住宅購入資金</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>(3) 従業員一般ローン保証</td> <td style="text-align: right;">98</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">265</td> </tr> </table> <p>5</p>	投資有価証券 (株式及び匿名組合出資金)	446百万円	建物	8,383百万円	土地	15,880	計	24,263	短期借入金	112百万円	長期借入金	432	預り保証金敷金	416	計	960	(1) 住宅ローン保証	140百万円	(2) 従業員住宅購入資金	27	(3) 従業員一般ローン保証	98	計	265	<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券 (株式及び匿名組合出資金)</td> <td style="text-align: right;">446百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">7,817百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,880</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,697</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">112百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">320</td> </tr> <tr> <td>預り保証金敷金</td> <td style="text-align: right;">416</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">848</td> </tr> </table> <p>(3) 上記のほか宅地建物取引営業保証金供託等として投資有価証券280百万円を担保として差入れております。</p> <p>3 土地の再評価 当社及び連結子会社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、再評価差額から税金相当額を控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価等に基づき算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日(平成13年11月30日) ( )内は、被合併会社が土地の再評価を行った年月日であります。</p> <p>4 偶発債務 保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(1) 住宅ローン保証</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 従業員住宅購入資金</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>(3) 従業員一般ローン保証</td> <td style="text-align: right;">75</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">99</td> </tr> </table> <p>5 固定資産からたな卸資産への振替 当連結会計年度において固定資産から建物及び構築物1,521百万円、土地5,780百万円をたな卸資産へ振替えております。</p>	投資有価証券 (株式及び匿名組合出資金)	446百万円	建物	7,817百万円	土地	15,880	計	23,697	短期借入金	112百万円	長期借入金	320	預り保証金敷金	416	計	848	(1) 住宅ローン保証	13百万円	(2) 従業員住宅購入資金	10	(3) 従業員一般ローン保証	75	計	99
投資有価証券 (株式及び匿名組合出資金)	446百万円																																																
建物	8,383百万円																																																
土地	15,880																																																
計	24,263																																																
短期借入金	112百万円																																																
長期借入金	432																																																
預り保証金敷金	416																																																
計	960																																																
(1) 住宅ローン保証	140百万円																																																
(2) 従業員住宅購入資金	27																																																
(3) 従業員一般ローン保証	98																																																
計	265																																																
投資有価証券 (株式及び匿名組合出資金)	446百万円																																																
建物	7,817百万円																																																
土地	15,880																																																
計	23,697																																																
短期借入金	112百万円																																																
長期借入金	320																																																
預り保証金敷金	416																																																
計	848																																																
(1) 住宅ローン保証	13百万円																																																
(2) 従業員住宅購入資金	10																																																
(3) 従業員一般ローン保証	75																																																
計	99																																																

(連結損益計算書関係)

(自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
<p>1 販売費及び一般管理費の主な内訳</p> <p>  広告宣伝費 3,740百万円</p> <p>  役員退職慰労引当金繰入額 74</p> <p>2 固定資産売却益の内容は、次のとおりである。</p> <p>  土地 2百万円</p>	<p>1 販売費及び一般管理費の主な内訳</p> <p>  広告宣伝費 3,866百万円</p> <p>  役員退職慰労引当金繰入額 79</p> <p>2</p>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	57,370,059	4,019,000		61,389,059

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりである。

平成19年3月14日付一般募集による新株の発行による増加 3,660,000株

平成19年3月27日付第三者割当による新株の発行による増加 359,000株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	58,820	9,715	975	67,560

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりである。

単元未満株式の買取りによる増加 9,715株

減少数の内訳は、次のとおりである。

単元未満株式の買増しによる減少 975株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はない。

4 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 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月23日 定時株主総会	普通株式	401	7	平成18年3月31日	平成18年6月26日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	429	7	平成19年3月31日	平成19年6月25日

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	61,389,059			61,389,059

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	67,560	7,505		75,065

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 7,505株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 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 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月22日 定時株主総会	普通株式	429	7	平成19年3月31日	平成19年6月25日
平成19年11月12日 取締役会	普通株式	214	3.5	平成19年9月30日	平成19年12月7日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	214	3.5	平成20年3月31日	平成20年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)												
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">8,767百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,767百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	8,767百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	百万円	現金及び現金同等物	8,767百万円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">7,045百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,045百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,045百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	百万円	現金及び現金同等物	7,045百万円
現金及び預金勘定	8,767百万円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	百万円												
現金及び現金同等物	8,767百万円												
現金及び預金勘定	7,045百万円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	百万円												
現金及び現金同等物	7,045百万円												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)																																																																																				
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">23</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">63</td> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">27</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定している。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定している。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">2,050百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11,095百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">13,146百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,768百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,568百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,337百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略している。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	器具備品	50	26	23	車輛運搬具	13	8	4	合計	63	35	27	1年内	14百万円	1年超	13百万円	合計	27百万円	支払リース料	14百万円	減価償却費相当額	14百万円	未経過リース料		1年内	2,050百万円	1年超	11,095百万円	合計	13,146百万円	未経過リース料		1年内	1,768百万円	1年超	10,568百万円	合計	12,337百万円	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">47</td> <td style="text-align: center;">21</td> <td style="text-align: center;">26</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">57</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">27</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">2,432百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">12,817百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">15,250百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,999百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,659百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,658百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	器具備品	47	21	26	車輛運搬具	9	8	0	合計	57	30	27	1年内	10百万円	1年超	16百万円	合計	27百万円	支払リース料	16百万円	減価償却費相当額	16百万円	未経過リース料		1年内	2,432百万円	1年超	12,817百万円	合計	15,250百万円	未経過リース料		1年内	1,999百万円	1年超	10,659百万円	合計	12,658百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																		
器具備品	50	26	23																																																																																		
車輛運搬具	13	8	4																																																																																		
合計	63	35	27																																																																																		
1年内	14百万円																																																																																				
1年超	13百万円																																																																																				
合計	27百万円																																																																																				
支払リース料	14百万円																																																																																				
減価償却費相当額	14百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	2,050百万円																																																																																				
1年超	11,095百万円																																																																																				
合計	13,146百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	1,768百万円																																																																																				
1年超	10,568百万円																																																																																				
合計	12,337百万円																																																																																				
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																		
器具備品	47	21	26																																																																																		
車輛運搬具	9	8	0																																																																																		
合計	57	30	27																																																																																		
1年内	10百万円																																																																																				
1年超	16百万円																																																																																				
合計	27百万円																																																																																				
支払リース料	16百万円																																																																																				
減価償却費相当額	16百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	2,432百万円																																																																																				
1年超	12,817百万円																																																																																				
合計	15,250百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	1,999百万円																																																																																				
1年超	10,659百万円																																																																																				
合計	12,658百万円																																																																																				

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成19年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債			
	小計			
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債	270	267	2
	小計	270	267	2
合計		270	267	2

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成19年3月31日)

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	328	1,623	1,294
	小計	328	1,623	1,294
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	63	57	5
	小計	63	57	5
合計		391	1,681	1,289

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額である。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計(百万円)	売却損の合計(百万円)
3	1	

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成19年3月31日)

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	206
匿名組合出資金等	4,109
関連会社株式	86
子会社匿名組合出資金	360

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成19年3月31日)

	1年以内(百万円)	1年超5年以内(百万円)	5年超(百万円)
債券			
国債	14	255	
合計	14	255	

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債	125	125	0
	小計	125	125	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債	155	154	0
	小計	155	154	0
合計		280	280	0

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	328	824	495
	小計	328	824	495
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	63	49	13
	小計	63	49	13
合計		391	873	481

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成20年3月31日)

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
非上場株式	209
匿名組合出資金等	3,204
関連会社株式	86
子会社匿名組合出資金	360

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成20年3月31日)

	1年以内(百万円)	1年超5年以内(百万円)	5年超(百万円)
債券			
国債	23	256	
合計	23	256	

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>取引の内容 当社グループは、金利スワップ取引を行っている。</p> <p>取引の利用目的及び取引に対する取組方針 当社グループは、金利変動リスクを回避する目的、及び金融費用を低減する目的に限りデリバティブ取引を利用している。従って、短期的な売買差益を獲得する目的ではデリバティブ取引を利用しない方針である。また、当社グループは、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っている。ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項 (5) 重要なヘッジ会計の方法」に記載している。</p> <p>取引に係るリスクの内容</p> <p>1 信用リスク 当社グループのデリバティブ取引は、取引相手の債務不履行等により発生するリスクを有しているが、取引相手先を主要金融機関に限り、一取引先ごとの取引限度額を定めているため、リスクは限定されている。</p> <p>2 市場リスク 当社グループのデリバティブ取引は、金利変動により発生するリスクを有しているが、上記のとおり金利上昇リスクの回避を目的とする取引のため、スワップ取引については支払固定金利以上の損失は発生しない。よって、リスクは限定されている。</p> <p>取引に係るリスクの管理体制 当社グループは、デリバティブ取引に関する手続・権限等を定めた当社の規定に基づき、管理部門責任者が取引の決裁を行い、当社の経理部において取引内容の決定・実行・リスク管理が行われている。リスク管理に当たっては、保有する取引内容及び取引の状況等を毎月末に各社の役員へ報告を行っている。</p>	<p>取引の内容 当社グループは、金利スワップ取引を行っております。</p> <p>取引の利用目的及び取引に対する取組方針 当社グループは、金利変動リスクを回避する目的、及び金融費用を低減する目的に限りデリバティブ取引を利用しております。従って、短期的な売買差益を獲得する目的ではデリバティブ取引を利用しない方針であります。また、当社グループは、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。ヘッジ会計の方法については、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項 (5) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。</p> <p>取引に係るリスクの内容</p> <p>1 信用リスク 当社グループのデリバティブ取引は、取引相手の債務不履行等により発生するリスクを有しておりますが、取引相手先を主要金融機関に限り、一取引先ごとの取引限度額を定めているため、リスクは限定されております。</p> <p>2 市場リスク 当社グループのデリバティブ取引は、金利変動により発生するリスクを有しておりますが、上記のとおり金利上昇リスクの回避を目的とする取引のため、スワップ取引については支払固定金利以上の損失は発生しておりません。よって、リスクは限定されております。</p> <p>取引に係るリスクの管理体制 当社グループは、デリバティブ取引に関する手続・権限等を定めた当社の規定に基づき、管理部門責任者が取引の決裁を行い、当社の経理部において取引内容の決定・実行・リスク管理が行われております。リスク管理に当たっては、保有する取引内容及び取引の状況等を毎月末に各社の役員へ報告を行っております。</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度末(平成19年3月31日)

該当事項はない。

なお、金利スワップ取引を行っているが、ヘッジ会計を適用しているため、注記の対象から除いている。

当連結会計年度末(平成20年3月31日)

該当事項はありません。

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

(退職給付関係)

(前連結会計年度)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けている。また、従業員の退職等において退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合がある。

2 退職給付債務に関する事項(平成19年3月31日)

退職給付債務	4,616百万円
年金資産	3,514
未積立退職給付債務( + )	1,101
未認識数理計算上の差異	672
連結貸借対照表計上額純額( + )	1,774
前払年金費用	223
退職給付引当金( - )	1,997

3 退職給付費用に関する事項(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

勤務費用	198百万円
利息費用	119
期待運用収益	100
数理計算上の差異の費用処理額	132
臨時に支払った割増退職金	18
退職給付費用( + + + + )	102

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.5%
期待運用収益率	3.0%
数理計算上の差異の処理年数	10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定率法により、翌連結会計年度から費用処理することとしている。)

(当連結会計年度)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

2 退職給付債務に関する事項(平成20年3月31日)

退職給付債務	4,468百万円
年金資産	3,033
<hr/>	
未積立退職給付債務( + )	1,435
未認識数理計算上の差異	29
<hr/>	
連結貸借対照表計上額純額( + )	1,405
前払年金費用	398
<hr/>	
退職給付引当金( - )	1,804

3 退職給付費用に関する事項(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

勤務費用	187百万円
利息費用	115
期待運用収益	105
数理計算上の差異の費用処理額	138
臨時に支払った割増退職金	10
<hr/>	
退職給付費用( + + + + )	70

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.5%
期待運用収益率	3.0%
数理計算上の差異の処理年数	10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定率法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はない。

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																												
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">401百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">158</td></tr> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">205</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">829</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">84</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">248</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">721</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">423</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,072</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">318</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,753</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社株式譲渡損等</td><td style="text-align: right;">193</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">524</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">718</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,035</td></tr> </table>	未払賞与	401百万円	未払事業税否認	158	前受幹旋手数料	205	たな卸資産評価損	829	役員退職慰労引当金	84	貸倒引当金損金算入限度超過額	248	退職給付引当金	721	その他	423	繰延税金資産小計	3,072	評価性引当額	318	繰延税金資産合計	2,753	関係会社株式譲渡損等	193	その他有価証券評価差額金	524	繰延税金負債合計	718	繰延税金資産の純額	2,035	<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">402百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">96</td></tr> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">190</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">49</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">87</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">286</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">571</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">451</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,136</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">491</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,645</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社株式譲渡損等</td><td style="text-align: right;">193</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">195</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">389</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,256</td></tr> </table>	未払賞与	402百万円	未払事業税	96	前受幹旋手数料	190	たな卸資産評価損	49	役員退職慰労引当金	87	貸倒引当金	286	退職給付引当金	571	その他	451	繰延税金資産小計	2,136	評価性引当額	491	繰延税金資産合計	1,645	関係会社株式譲渡損等	193	その他有価証券評価差額金	195	繰延税金負債合計	389	繰延税金資産の純額	1,256
未払賞与	401百万円																																																												
未払事業税否認	158																																																												
前受幹旋手数料	205																																																												
たな卸資産評価損	829																																																												
役員退職慰労引当金	84																																																												
貸倒引当金損金算入限度超過額	248																																																												
退職給付引当金	721																																																												
その他	423																																																												
繰延税金資産小計	3,072																																																												
評価性引当額	318																																																												
繰延税金資産合計	2,753																																																												
関係会社株式譲渡損等	193																																																												
その他有価証券評価差額金	524																																																												
繰延税金負債合計	718																																																												
繰延税金資産の純額	2,035																																																												
未払賞与	402百万円																																																												
未払事業税	96																																																												
前受幹旋手数料	190																																																												
たな卸資産評価損	49																																																												
役員退職慰労引当金	87																																																												
貸倒引当金	286																																																												
退職給付引当金	571																																																												
その他	451																																																												
繰延税金資産小計	2,136																																																												
評価性引当額	491																																																												
繰延税金資産合計	1,645																																																												
関係会社株式譲渡損等	193																																																												
その他有価証券評価差額金	195																																																												
繰延税金負債合計	389																																																												
繰延税金資産の純額	1,256																																																												
<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以下のため記載を省略している。</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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実行税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に参入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.35</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.28</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">1.98</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.19</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43.11</td></tr> </table>	法定実行税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に参入されない項目	0.35	住民税均等割	0.28	評価性引当額の増減	1.98	その他	0.19	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.11																																														
法定実行税率	40.69%																																																												
(調整)																																																													
交際費等永久に損金に参入されない項目	0.35																																																												
住民税均等割	0.28																																																												
評価性引当額の増減	1.98																																																												
その他	0.19																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.11																																																												
<p>3 上記のほか、土地の再評価に係る繰延税金負債5,298百万円を固定負債に計上している。</p>	<p>3 上記のほか、土地の再評価に係る繰延税金負債5,298百万円を固定負債に計上しております。</p>																																																												

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

該当事項はない。

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	不動産 幹旋事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	52,512	10,606	8,434	2,289	73,842		73,842
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高		45	1,133	19	1,199	(1,199)	
計	52,512	10,652	9,568	2,308	75,041	(1,199)	73,842
営業費用	46,935	7,597	7,111	1,300	62,944	376	63,321
営業利益	5,576	3,054	2,457	1,008	12,097	(1,575)	10,521
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	84,634	105,507	2,411	349	192,902	13,469	206,371
減価償却費	2	1,532	15	0	1,550	41	1,591
資本的支出	3	394	35	0	434	0	434

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	不動産 幹旋事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益							
営業収益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	50,647	12,049	7,526	2,834	73,058		73,058
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高		63	899	21	985	( 985)	
計	50,647	12,112	8,426	2,856	74,043	( 985)	73,058
営業費用	43,270	8,745	7,381	1,355	60,753	1,011	61,765
営業利益	7,376	3,366	1,044	1,500	13,289	(1,996)	11,292
資産、減価償却費、 減損損失及び、 資本的支出							
資産	95,690	110,540	4,541	761	211,535	6,744	218,280
減価償却費	2	1,544	19	0	1,566	42	1,609
減損損失						19	19
資本的支出	15	343	52	2	414	176	591

(注) 1 事業区分は、営業収益集計区分によっております。

2 各事業の主要な内容

- (1) 不動産販売事業.....マンション・一戸建住宅の建設、販売
- (2) 不動産賃貸事業.....オフィスビルの賃貸、転貸、管理
- (3) 不動産斡旋事業.....不動産仲介、コンサルティング、受託販売
- (4) その他の事業.....不動産鑑定、保険代理業、リフォーム事業等

3 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	前連結 会計年度	当連結 会計年度	主な内容
消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額(百万円)	1,616	2,022	当社本社の事務管理部門に係る費用であります。
消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額(百万円)	14,749	11,817	当社での余資運用資金(現金及び短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券)及び事務管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)、当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)、当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)において、海外売上高がないため該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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(百万円)	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(百万円)	科目	期末残高(百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	大成建設(株)	東京都新宿区	112,448	土木建築その他の建設工事全般に関する事業	被所有 直接57.5 間接 0.1	転籍 6名	当社は、主に販売用不動産の建設工事の一部を発注している。	販売用不動産等の建築工事	4,768	支払手形	765
										未払金	

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 取引金額には消費税等を含まず、期末残高には消費税等が含まれている。
- (2) 販売用不動産等の建築工事価額は、建物規模、仕様等個別の要因によって決定している。

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を早期適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、親会社の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、当該会社の子会社、重要な子会社の役員が開示対象に追加されております。

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	大成建設(株)	東京都新宿区	112,448	土木建築その他の建設工事全般に関する事業	被所有 直接57.5 間接 0.1	販売用不動産等の建築工事の発注	販売用不動産等の建築工事	4,625	支払手形	
									未払金	

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金(百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその 近親者	藤原義弘			当社取締役	被所有 直接 0.0		分譲マンションの 販売	24		
	藤原義弘 の次男				なし		分譲マンションの 販売	16		
親会社の役員 及びその近親 者が議決権の 過半数を所有 している会社 (当該会社の子 会社を含む)	(株)タマケン	東京都 新宿区	10	建設工事の 設計・管理 ・請負及び 施工等	被所有 直接 0.0	建物の賃借	賃借料の支払	292	長期保証 金	345
	(株)玉健商店	東京都 新宿区	10	木材販売	なし	建物の賃借	賃借料の支払	45	長期保証 金	54

(注) 1 上記(ア)~(イ)の金額のうち、取引金額及び期末残高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

(1) 販売用不動産等の建築工事の発注価格については、一般取引先と同様に適正な見積に基づき、交渉の上

決定しております。

(2) 分譲マンションの販売については、市場価格を勘案して、一般取引条件と同様に決定しております。

(3) 当社取締役藤原義弘及び藤原義弘の次男は、共有で分譲マンションを購入しております。

(4) 賃借料の支払については、近隣の取引実勢等に基づいて、一般取引条件と同様に決定しております。

(5) (株)タマケンについては、親会社取締役園田邦之の近親者が議決権の99.4%を直接保有しております。

(6) (株)玉健商店については、(株)タマケンが議決権の100%を直接保有しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金(百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
重要な子会社 の役員	大熊和夫			子会社監査 役	なし	分譲戸建の 販売	分譲戸建の 販売	75		

(注) 1 上記(ア)の金額のうち、取引金額及び期末残高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

(1) 分譲戸建の販売については、市場価格を勘案して、一般取引条件と同様に決定しております。

## 2 親会社及び重要な関連会社に関する情報

### (1) 親会社情報

大成建設(株) (東京証券取引所・大阪証券取引所・名古屋証券取引所に上場)

### (2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	638.67円	1株当たり純資産額	701.31円
1株当たり当期純利益	73.67円	1株当たり当期純利益	80.86円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については潜在株式がないため記載していない。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益(百万円)	4,246	4,957
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	4,246	4,957
普通株式の期中平均株式数(千株)	57,641	61,316

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	45,551	39,800	1.4	
1年以内に返済予定の長期借入金	19,310	13,872	1.7	
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。)	60,205	81,233	1.5	平成21年9月～ 平成25年3月
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				
合計	125,066	134,905		

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

2 長期借入金の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金 (百万円)	15,989	22,323	28,272	14,649

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		8,421		6,701	
2 未収入金		421		282	
3 販売用不動産	5	3,355		20,577	
4 仕掛不動産		34,803		32,634	
5 素材不動産		39,869		50,438	
6 前払費用		227		228	
7 繰延税金資産		1,134		309	
8 その他		1,058		1,392	
流動資産合計		89,293	43.9	112,564	52.1
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	1.5	48,175		46,344	
減価償却累計額		19,536	28,639	20,257	26,087
(2) 構築物	5	89		96	
減価償却累計額		61	27	64	32
(3) 器具備品		369		393	
減価償却累計額		250	118	267	126
(4) 土地	1.2 .5		71,157		65,334
有形固定資産合計		99,943	49.2	91,581	42.3

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
(1) 借地権		980		980	
(2) その他		53		66	
無形固定資産合計		1,034	0.5	1,046	0.5
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1	6,066		4,355	
(2) 関係会社株式		2,313		2,313	
(3) 長期前払費用		73		122	
(4) 繰延税金資産		265		346	
(5) 長期保証金	4	3,291		3,228	
(6) その他		1,511		1,314	
貸倒引当金		609		647	
投資その他の資産合計		12,912	6.4	11,032	5.1
固定資産合計		113,890	56.1	103,660	47.9
資産合計		203,183	100.0	216,224	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形	4	5,029		4,746	
2 短期借入金		45,551		39,800	
3 一年以内に返済予定の 長期借入金	1	19,310		13,872	
4 未払金		819		1,498	
5 未払費用	4	1,719		1,558	
6 未払法人税等		1,509		1,065	
7 前受金		5,542		2,803	
8 預り金		2,735		1,748	
9 関係会社預り金		1,255		5,036	
10 前受収益		603		630	
11 その他		15		6	
流動負債合計		84,090	41.4	72,766	33.7

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
<b>固定負債</b>					
1 長期借入金	1	60,205		81,233	
2 再評価に係る 繰延税金負債	2	5,298		5,298	
3 退職給付引当金		1,681		1,473	
4 役員退職慰労引当金		188		190	
5 預り保証金敷金	1.4	13,160		12,934	
6 その他		40		90	
<b>固定負債合計</b>		<b>80,574</b>	<b>39.6</b>	<b>101,221</b>	<b>46.8</b>
<b>負債合計</b>		<b>164,664</b>	<b>81.0</b>	<b>173,987</b>	<b>80.5</b>
<b>(純資産の部)</b>					
<b>株主資本</b>					
1 資本金		13,625	6.7	13,625	6.3
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		6,598		6,598	
(2) その他資本剰余金		0		0	
<b>資本剰余金合計</b>		<b>6,599</b>	<b>3.3</b>	<b>6,599</b>	<b>3.1</b>
3 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
別途積立金		15,000		18,000	
繰越利益剰余金		6,008		7,196	
<b>利益剰余金合計</b>		<b>21,008</b>	<b>10.3</b>	<b>25,196</b>	<b>11.6</b>
4 自己株式		27	0.0	31	0.0
<b>株主資本合計</b>		<b>41,205</b>	<b>20.3</b>	<b>45,389</b>	<b>21.0</b>
<b>評価・換算差額等</b>					
1 その他有価証券評価 差額金		764	0.4	285	0.1
2 繰延ヘッジ損益		8	0.0	3	0.0
3 土地再評価差額金	2	3,442	1.7	3,434	1.6
<b>評価・換算差額等合計</b>		<b>2,686</b>	<b>1.3</b>	<b>3,152</b>	<b>1.5</b>
<b>純資産合計</b>		<b>38,519</b>	<b>19.0</b>	<b>42,237</b>	<b>19.5</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>203,183</b>	<b>100.0</b>	<b>216,224</b>	<b>100.0</b>

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)			当事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益							
1 販売用不動産売上高		48,512			47,473		
2 不動産賃貸収益		10,160			11,563		
3 その他の事業収益		3,362	62,034	100.0	2,952	61,990	100.0
営業原価							
1 販売用不動産売上原価	1	38,998			35,871		
2 不動産賃貸費用		7,257			8,380		
3 その他の事業費用		968	47,224	76.1	861	45,114	72.8
営業総利益			14,809	23.9		16,876	27.2
販売費及び一般管理費	2		5,691	9.2		6,255	10.1
営業利益			9,118	14.7		10,620	17.1
営業外収益							
1 受取利息		103			4		
2 受取配当金	1	278			311		
3 その他		9	390	0.6	15	332	0.6
営業外費用							
1 支払利息		1,903			2,338		
2 その他		462	2,365	3.8	132	2,471	4.0
経常利益			7,143	11.5		8,482	13.7
特別利益							
1 貸倒引当金戻入益		17			18		
2 固定資産売却益	3	2					
3 その他		1	21	0.0		18	0.0
特別損失							
1 貸倒引当金繰入額					53		
2 たな卸不動産評価損		974					
3 減損損失					19		
4 ゴルフ会員権評価損					90		
5 その他		72	1,047	1.6	24	187	0.3
税引前当期純利益			6,117	9.9		8,313	13.4
法人税、住民税 及び事業税		2,642			2,402		
法人税等調整額		203	2,439	4.0	1,070	3,472	5.6
当期純利益			3,678	5.9		4,840	7.8

営業原価明細書

販売用不動産売上原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)		当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代			14,918 38.3		14,014 39.1
建設工事費			21,026 53.9		18,953 52.8
諸経費 (うち人件費)			3,053 (952) 7.8		2,904 (961) 8.1
合計			38,998 100.0		35,871 100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算により、実際原価をもって計算しております。

不動産賃貸費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)		当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課			401 5.5		401 4.8
人件費			538 7.4		540 6.5
諸経費					
外注管理費		1,324		1,557	
動力用水光熱費		685		737	
地代家賃		2,122		3,053	
修繕維持費		416		370	
その他		196	4,744 65.4	135	5,854 69.8
減価償却費			1,573 21.7		1,583 18.9
合計			7,257 100.0		8,380 100.0

(注) 租税公課の主なものは固定資産税であります。

その他の事業費用内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)		当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払手数料			131 13.5		57 6.7
諸経費 (うち人件費)			837 (811) 86.5		804 (769) 93.3
合計			968 100.0		861 100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合計	
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	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18年3月31日残高(百万円)	12,264	5,238	0	5,238	12,000	5,730	17,730	20	35,213
事業年度中の変動額									
新株の発行	1,360	1,360		1,360					2,720
剰余金の配当(注)						401	401		401
当期純利益						3,678	3,678		3,678
別途積立金の積立(注)					3,000	3,000			
自己株式の取得								6	6
自己株式の処分			0	0				0	0
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 (百万円)	1,360	1,360	0	1,360	3,000	277	3,277	6	5,992
平成19年3月31日残高(百万円)	13,625	6,598	0	6,599	15,000	6,008	21,008	27	41,205

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成18年3月31日残高(百万円)	986		3,442	2,456	32,756
事業年度中の変動額					
新株の発行					2,720
剰余金の配当(注)					401
当期純利益					3,678
別途積立金の積立(注)					
自己株式の取得					6
自己株式の処分					0
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	221		8	230	230
事業年度中の変動額合計 (百万円)	221		8	230	5,762
平成19年3月31日残高(百万円)	764		3,442	2,686	38,519

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目である。

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式		
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	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3月31日残高(百万円)	13,625	6,598	0	6,599	15,000	6,008	21,008	27	41,205
事業年度中の変動額									
剰余金の配当						643	643		643
当期純利益						4,840	4,840		4,840
別途積立金の積立					3,000	3,000			
自己株式の取得								3	3
土地再評価差額金取崩額						8	8		8
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 (百万円)					3,000	1,188	4,188	3	4,184
平成20年3月31日残高(百万円)	13,625	6,598	0	6,599	18,000	7,196	25,196	31	45,389

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成19年3月31日残高(百万円)	764	8	3,442	2,686	38,519
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					643
当期純利益					4,840
別途積立金の積立					
自己株式の取得					3
土地再評価差額金取崩額			8	8	
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	479	5		474	474
事業年度中の変動額合計 (百万円)	479	5	8	465	3,718
平成20年3月31日残高(百万円)	285	3	3,434	3,152	42,237

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び 評価方法	(1) 満期保有目的の債券 ...償却原価法(定額法)  (2) 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)  (時価のないもの) ...移動平均法による原価法  (3) 子会社株式及び関連会社株式 ...移動平均法による原価法	(1) 満期保有目的の債券 同左  (2) 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し ております。)  (時価のないもの) 同左  (3) 子会社株式及び関連会社株式 同左
2 デリバティブ等の評価基 準及び評価方法	デリバティブ.....時価法	同左
3 たな卸資産の評価基準及 び評価方法	販売用不動産.....個別法による原価法 (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)  仕掛不動産.....個別法による原価法 (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)  素材不動産.....個別法による原価法 (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.....個別法による原価法 (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して おります。)  仕掛不動産.....個別法による原価法 (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して おります。)  素材不動産.....個別法による原価法 (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して おります。)
4 固定資産の減価償却の方 法	(1) 有形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数及び残存価額につ いては、法人税法に規定する方 法と同一の基準によっている。	(1) 有形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数及び残存価額につ いては、法人税法に規定する方 法と同一の基準によっておりま す。 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度 より、平成19年4月1日以降に取得し た有形固定資産について、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、この変更による損益に与える影 響は軽微であります。

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
----	--	--

	<p>(2) 無形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっている。</p>	<p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 ...定額法 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。</p>
5 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費 支出時に全額費用として処理している。</p>	
6 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 ...債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 ...債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(2) 退職給付引当金 ...従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上している。数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定率法により、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしている。</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 ...役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上している。</p>	<p>(2) 退職給付引当金 ...従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定率法により、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理することしております。</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 ...役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>
7 収益及び費用の計上基準	販売用不動産売上高 完成引渡基準	販売用不動産売上高 同左
8 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。	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。
9 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用している。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ取引は特例処理を採用している。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 金利変動リスクにさらされている借入金のリスクを回避する目的で金利スワップを用いている。</p> <p>(3) ヘッジ方針 リスク管理方針に関する内部規程に基づき、金利変動リスクを回避する目的及び金融費用を低減する目的に限りデリバティブ取引を利用している。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動額比率によって有効性を評価し、6ヶ月毎に有効性の検証を実施している。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ取引は特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 金利変動リスクにさらされている借入金のリスクを回避する目的で金利スワップを用いております。</p> <p>(3) ヘッジ方針 リスク管理方針に関する内部規程に基づき、金利変動リスクを回避する目的及び金融費用を低減する目的に限りデリバティブ取引を利用しております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動額比率によって有効性を評価し、6ヶ月毎に有効性の検証を実施しております。</p>
10 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっている。また、当事業年度の負担すべき消費税等は、期間費用に計上している。なお、固定資産に係る控除対象外の長期前払消費税等は、5年間で均等償却を行っている。	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。また、当事業年度の負担すべき消費税等は、期間費用に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外の長期前払消費税等は、5年間で均等償却を行っております。

会計方針の変更

前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
<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」(企業会計基準委員会 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」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用している。 従来の資本の部の合計に相当する金額は38,527百万円である。 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は、改正後の財務諸表等規則により作成している。</p> <p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 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に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度より同会計基準を適用している。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、税引前当期純利益が974百万円減少している。 当該会計方針の変更は、受入準備が整った当下半年より適用している。 したがって、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の税引前中間純利益が974百万円多く計上されている。</p>	

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
<p>(損益計算書) 前事業年度まで区分掲記していた営業外費用の「貸倒引当金繰入額」(当事業年度162百万円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、当事業年度から営業外費用の「その他」に含めて表示することに変更した。</p>	<p>(損益計算書) 従来、特別損失の「その他」に含めて表示していた「ゴルフ会員権評価損」(前事業年度55百万円)は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当事業年度から区分掲記することに変更いたしました。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																												
<p>1 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりである。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">8,383百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">15,880</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">24,263</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年以内に返済 予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">112百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">432</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り保証金敷金</td> <td style="text-align: right;">416</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">960</td> </tr> </table> <p>(3) 上記のほか宅地建物取引営業保証金供託等として投資有価証券70百万円を担保として差入れている。</p> <p>2 土地の再評価</p> <p>「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、再評価差額から税金相当額を控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上している。</p> <p>再評価の方法</p> <p>「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価等に基づき算出している。</p> <p>再評価を行った年月日</p> <p>平成14年3月31日(平成13年11月30日)</p> <p>( )内は、被合併会社が土地の再評価を行った年月日である。</p>	建物	8,383百万円	土地	15,880	計	24,263	一年以内に返済 予定の長期借入金	112百万円	長期借入金	432	預り保証金敷金	416	計	960	<p>1 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">7,817百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">15,880</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">23,697</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年以内に返済 予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">112百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">320</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り保証金敷金</td> <td style="text-align: right;">416</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">848</td> </tr> </table> <p>(3) 上記のほか宅地建物取引営業保証金供託等として投資有価証券70百万円を担保として差入れています。</p> <p>2 土地の再評価</p> <p>「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成11年3月31日公布法律第24号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、再評価差額から税金相当額を控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法</p> <p>「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価等に基づき算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日</p> <p>平成14年3月31日(平成13年11月30日)</p> <p>( )内は、被合併会社が土地の再評価を行った年月日であります。</p>	建物	7,817百万円	土地	15,880	計	23,697	一年以内に返済 予定の長期借入金	112百万円	長期借入金	320	預り保証金敷金	416	計	848
建物	8,383百万円																												
土地	15,880																												
計	24,263																												
一年以内に返済 予定の長期借入金	112百万円																												
長期借入金	432																												
預り保証金敷金	416																												
計	960																												
建物	7,817百万円																												
土地	15,880																												
計	23,697																												
一年以内に返済 予定の長期借入金	112百万円																												
長期借入金	320																												
預り保証金敷金	416																												
計	848																												

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																														
<p>3 偶発債務</p> <p>保証債務</p> <p>当社販売の分譲地・マンション購入者及び従業員の債務保証を次のとおり行っている。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(1) 住宅ローン保証</td> <td style="text-align: right;">88百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 従業員住宅購入資金</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>(3) 従業員一般ローン保証</td> <td style="text-align: right;">98</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">214</td> </tr> </table> <p>4 関係会社に対する主な資産・負債を区分掲記した以外の各科目に含まれるものは次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期保証金</td> <td style="text-align: right;">73百万円</td> </tr> <tr> <td>支払手形</td> <td style="text-align: right;">765</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">302</td> </tr> <tr> <td>預り保証金敷金</td> <td style="text-align: right;">236</td> </tr> </table> <p>5</p>	(1) 住宅ローン保証	88百万円	(2) 従業員住宅購入資金	27	(3) 従業員一般ローン保証	98	計	214	長期保証金	73百万円	支払手形	765	未払費用	302	預り保証金敷金	236	<p>3 偶発債務</p> <p>保証債務</p> <p>当社販売の分譲地・マンション購入者及び従業員の債務保証を次のとおり行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(1) 住宅ローン保証</td> <td style="text-align: right;">78百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 従業員住宅購入資金</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>(3) 従業員一般ローン保証</td> <td style="text-align: right;">75</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">165</td> </tr> </table> <p>4 関係会社に対する主な資産・負債を区分掲記した以外の各科目に含まれるものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期保証金</td> <td style="text-align: right;">76百万円</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">109</td> </tr> <tr> <td>預り保証金敷金</td> <td style="text-align: right;">246</td> </tr> </table> <p>5 固定資産からたな卸不動産への振替</p> <p>当事業年度において固定資産から建物1,519百万円、構築物1百万円、土地5,780百万円を販売用不動産へ振替えております。</p>	(1) 住宅ローン保証	78百万円	(2) 従業員住宅購入資金	10	(3) 従業員一般ローン保証	75	計	165	長期保証金	76百万円	未払費用	109	預り保証金敷金	246
(1) 住宅ローン保証	88百万円																														
(2) 従業員住宅購入資金	27																														
(3) 従業員一般ローン保証	98																														
計	214																														
長期保証金	73百万円																														
支払手形	765																														
未払費用	302																														
預り保証金敷金	236																														
(1) 住宅ローン保証	78百万円																														
(2) 従業員住宅購入資金	10																														
(3) 従業員一般ローン保証	75																														
計	165																														
長期保証金	76百万円																														
未払費用	109																														
預り保証金敷金	246																														

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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いる。</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産等の仕入高 4,768百万円 受取配当金 270</p> <p>2 販売費の主な内訳 66%</p> <p style="padding-left: 20px;">広告宣伝費 2,389百万円 支払手数料 1,356</p> <p style="padding-left: 40px;">一般管理費の主な内訳 34%</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当賞与 464百万円 役員退職慰労引当金繰入額 65 減価償却費 41</p> <p>3 固定資産売却益の内容は、次のとおりである。</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 2百万円</p>	<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> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産等の仕入高 4,638百万円 受取配当金 300</p> <p>2 販売費の主な内訳 61%</p> <p style="padding-left: 20px;">広告宣伝費 2,393百万円 支払手数料 1,423</p> <p style="padding-left: 40px;">一般管理費の主な内訳 39%</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当賞与 500百万円 役員退職慰労引当金繰入額 69 減価償却費 42</p> <p>3</p>

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 自己株式に関する事項

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)	58,820	9,715	975	67,560

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりである。

単元未満株式の買取りによる増加 9,715株

減少数の内訳は、次のとおりである。

単元未満株式の買増しによる減少 975株

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 自己株式に関する事項

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)	67,560	7,505		75,065

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 7,505株

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																																																																				
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">43</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">17</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">56</td> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">21</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定している。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定している。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">2,050百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11,095百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">13,146百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,768百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,568百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,337百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略している。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	器具備品	43	26	17	車輛運搬具	13	8	4	合計	56	35	21	1年内	13百万円	1年超	8百万円	合計	21百万円	支払リース料	14百万円	減価償却費相当額	14百万円	未経過リース料		1年内	2,050百万円	1年超	11,095百万円	合計	13,146百万円	未経過リース料		1年内	1,768百万円	1年超	10,568百万円	合計	12,337百万円	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">34</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">44</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">2,432百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">12,817百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">15,250百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸主側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,999百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,659百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,658百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	器具備品	34	18	16	車輛運搬具	9	8	0	合計	44	27	16	1年内	6百万円	1年超	10百万円	合計	16百万円	支払リース料	13百万円	減価償却費相当額	13百万円	未経過リース料		1年内	2,432百万円	1年超	12,817百万円	合計	15,250百万円	未経過リース料		1年内	1,999百万円	1年超	10,659百万円	合計	12,658百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																		
器具備品	43	26	17																																																																																		
車輛運搬具	13	8	4																																																																																		
合計	56	35	21																																																																																		
1年内	13百万円																																																																																				
1年超	8百万円																																																																																				
合計	21百万円																																																																																				
支払リース料	14百万円																																																																																				
減価償却費相当額	14百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	2,050百万円																																																																																				
1年超	11,095百万円																																																																																				
合計	13,146百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	1,768百万円																																																																																				
1年超	10,568百万円																																																																																				
合計	12,337百万円																																																																																				
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																		
器具備品	34	18	16																																																																																		
車輛運搬具	9	8	0																																																																																		
合計	44	27	16																																																																																		
1年内	6百万円																																																																																				
1年超	10百万円																																																																																				
合計	16百万円																																																																																				
支払リース料	13百万円																																																																																				
減価償却費相当額	13百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	2,432百万円																																																																																				
1年超	12,817百万円																																																																																				
合計	15,250百万円																																																																																				
未経過リース料																																																																																					
1年内	1,999百万円																																																																																				
1年超	10,659百万円																																																																																				
合計	12,658百万円																																																																																				

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)及び当事業年度(自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年 3月31日)	当事業年度 (平成20年 3月31日)																																																												
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">169百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">122</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">829</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">76</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">248</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">593</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">49</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">349</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,437</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">318</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">2,118</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社株式譲渡損等</td><td style="text-align: right;">193</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">524</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">718</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">1,400</td></tr> </table>	未払賞与	169百万円	未払事業税否認	122	たな卸資産評価損	829	役員退職慰労引当金	76	貸倒引当金損金算入限度超過額	248	退職給付引当金	593	ゴルフ会員権評価損	49	その他	349	繰延税金資産小計	2,437	評価性引当額	318	繰延税金資産合計	2,118	関係会社株式譲渡損等	193	その他有価証券評価差額金	524	繰延税金負債合計	718	繰延税金資産の純額	1,400	<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">172百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">91</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">49</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">77</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">285</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">437</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">34</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">388</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,535</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">491</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">1,044</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社株式譲渡損等</td><td style="text-align: right;">193</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">195</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">389</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">655</td></tr> </table>	未払賞与	172百万円	未払事業税	91	たな卸資産評価損	49	役員退職慰労引当金	77	貸倒引当金	285	退職給付引当金	437	ゴルフ会員権評価損	34	その他	388	繰延税金資産小計	1,535	評価性引当額	491	繰延税金資産合計	1,044	関係会社株式譲渡損等	193	その他有価証券評価差額金	195	繰延税金負債合計	389	繰延税金資産の純額	655
未払賞与	169百万円																																																												
未払事業税否認	122																																																												
たな卸資産評価損	829																																																												
役員退職慰労引当金	76																																																												
貸倒引当金損金算入限度超過額	248																																																												
退職給付引当金	593																																																												
ゴルフ会員権評価損	49																																																												
その他	349																																																												
繰延税金資産小計	2,437																																																												
評価性引当額	318																																																												
繰延税金資産合計	2,118																																																												
関係会社株式譲渡損等	193																																																												
その他有価証券評価差額金	524																																																												
繰延税金負債合計	718																																																												
繰延税金資産の純額	1,400																																																												
未払賞与	172百万円																																																												
未払事業税	91																																																												
たな卸資産評価損	49																																																												
役員退職慰労引当金	77																																																												
貸倒引当金	285																																																												
退職給付引当金	437																																																												
ゴルフ会員権評価損	34																																																												
その他	388																																																												
繰延税金資産小計	1,535																																																												
評価性引当額	491																																																												
繰延税金資産合計	1,044																																																												
関係会社株式譲渡損等	193																																																												
その他有価証券評価差額金	195																																																												
繰延税金負債合計	389																																																												
繰延税金資産の純額	655																																																												
<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以下のため記載を省略している。</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以下のため記載を省略しております。</p>																																																												
<p>3 上記のほか、土地の再評価に係る繰延税金負債5,298百万円を固定負債に計上している。</p>	<p>3 上記のほか、土地の再評価に係る繰延税金負債5,298百万円を固定負債に計上しております。</p>																																																												

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はない。

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	628.15円	1株当たり純資産額	688.87円
1株当たり当期純利益	63.82円	1株当たり当期純利益	78.94円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載していない。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益(百万円)	3,678	4,840
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	3,678	4,840
普通株式の期中平均株式数(千株)	57,641	61,316

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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(百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	(株)みずほフィナンシャルグループ	580	211
		みずほ信託銀行(株)	1,390,000	198
		(株)地域冷暖房千葉	3,400	170
		(株)長谷工コーポレーション	1,131,000	166
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	100,000	86
		新立川航空機(株)	20,000	77
		芙蓉総合リース(株)	18,000	52
		(株)エスライン	210,000	49
		(株)りそなホールディングス	150	24
		不動産信用保証(株)	2,000	20
		他10銘柄	52,223	25
		小計	2,927,353	1,081
計		2,927,353	1,081	

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)	
投資有価証券	満期保有目的の債券	第42回利付国債	70	70
		小計	70	70
計		70	70	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	〔優先出資証券〕 ワイビー浜町開発特定目的会社	56,000	2,800
		〔匿名組合出資金〕 (有)新宿アセットマネジメント1		400
		〔匿名組合出資金〕 (有)ビーコンヒル・パートナーズ		4
		小計		3,204
計			3,204	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償 却累計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	48,175	641	2,472 (8)	46,344	20,257	1,603	26,087
構築物	89	10	3	96	64	4	32
器具備品	369	25	1	393	267	17	126
土地	71,157		5,822 (11)	65,334			65,334
建設仮勘定		607	607				
有形固定資産計	119,791	1,285	8,907 (19)	112,170	20,588	1,626	91,581
無形固定資産							
借地権	980			980			980
その他	53	119	106	66			66
無形固定資産計	1,034	119	106	1,046			1,046
長期前払費用	133	59		192	70	10	122

(注) 1 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2 当期減少の主な内訳は次のとおりであります。

建物 販売用不動産へ振替(賃貸ビル) 2,389百万円

土地 販売用不動産へ振替(賃貸ビル) 5,780百万円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	609	56		18	647
役員退職慰労引当金	188	69	67		190

(注) 貸倒引当金の当期減少額その他のうち18百万円は債権の回収に伴う取崩によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

現金及び預金

摘要	金額(百万円)
現金	2
預金の種類	
当座預金	17
普通預金	2,003
通知預金	4,675
別段預金	2
計	6,698
合計	6,701

未収入金

摘要	金額(百万円)
販売用不動産売上高	85
当期分譲物件購入者	85
不動産賃貸収益	64
(株)千葉センシティ	30
その他	34
その他事業収益	132
計	282

未収入金の発生及び回収並びに滞留状況は次のとおりであります。

前期繰越残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留月数(月)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100\%$	$\frac{(D)}{(B) \div 12}$
421	63,728	63,867	282	99.56	0.05

(注) 上記金額は消費税等を含んでおります。

販売用不動産

摘要	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)
分譲住宅・マンション	13,349	11,213
分譲土地等	3,002	1,578
その他	1,484	7,784
計	17,835	20,577

仕掛不動産

摘要	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)
分譲住宅・マンション	43,912	32,634
計	43,912	32,634

素材不動産

摘要	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)
分譲住宅・マンション	85,518	42,963
分譲土地等	61,116	2,121
関東地方	36,474	2,020
中部地方	24,642	101
その他	1,853	5,352
計	148,488	50,438

流動負債

支払手形

(a) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)ピーエス三菱	2,214
(株)長谷工コーポレーション	1,854
南海辰村建設(株)	678
計	4,746

(b) 期日別内訳

期日	金額(百万円)
平成20年 4月	335
5月	395
6月	3,166
7月	848
計	4,746

短期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)みずほコーポレート銀行	10,700
三菱UFJ信託銀行(株)	7,500
みずほ信託銀行(株)	6,000
(株)三菱東京UFJ銀行	3,800
(株)りそな銀行	3,000
(株)三井住友銀行	2,000
その他 8 社	6,800
計	39,800

一年以内に返済予定の長期借入金

借入先	金額(百万円)
みずほ信託銀行(株)	5,000
(株)りそな銀行	3,050
(株)あおぞら銀行	1,960
三菱UFJ信託銀行(株)	1,180
住友信託銀行(株)	800
中央三井信託銀行(株)	800
その他8社	1,082
計	13,872

未払金

相手先	金額(百万円)
(株)ピーエス三菱	1,025
大成建設(株)	322
(株)長谷工コーポレーション	86
(株)日建ハウジングシステム	23
その他	40
計	1,498

固定負債

長期借入金

借入先	金額(百万円)
シンジケートローン (株)みずほコーポレート銀行他25社)	35,000
(株)みずほコーポレート銀行	10,000
みずほ信託銀行(株)	9,250
三菱UFJ信託銀行(株)	7,020
(株)りそな銀行	6,675
その他12社	13,288
計	81,233

預り保証金敷金

摘要	金額(百万円)
賃貸ビル入室保証金	2,593
賃貸ビル入室敷金	8,037
転賃 "	2,081
その他	221
計	12,934

(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	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	毎年6月中
基準日	毎年3月31日
株券の種類	100株券、500株券、1,000株券、10,000株券、100株未満表示株券
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	不所持株券の交付請求、分割、株券失効、汚損、毀損により株券を再発行する場合は株券1枚につき200円、その他の場合は無料
株券喪失登録に伴う手数料	株券喪失登録申請料 1件につき 10,000円 株券登録料 株券1枚につき 500円
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	東京都において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注) 1 当会社の株主は、その所有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利

株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

2 平成20年6月23日開催の定時株主総会決議により定款の一部変更が行われ、当会社の公告方法は次のとおりとなりました。

当会社の公告方法は、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、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行なう。

なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。

<http://www.yuraku.co.jp>

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、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) 有価証券報告書<br>およびその添付書類 | 事業年度<br>(第67期)     | 自 平成18年4月1日<br>至 平成19年3月31日 | 平成19年6月22日<br>関東財務局長に提出。  |
| (2) 有価証券報告書の訂正<br>報告書    | 事業年<br>度<br>(第67期) | 自 平成18年4月1日<br>至 平成19年3月31日 | 平成19年10月26日<br>関東財務局長に提出。 |
| (3) 半期報告書                | (第68期中)            | 自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日 | 平成19年12月20日<br>関東財務局長に提出。 |
| (3) 有価証券報告書の<br>訂正報告書    | 事業年度<br>(第67期)     | 自 平成18年4月1日<br>至 平成19年3月31日 | 平成20年3月31日<br>関東財務局長に提出。  |

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

平成19年6月22日

有楽土地株式会社

取締役社長 城 崎 啓一郎 殿

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中 里 猛 志

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 原 田 一

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」に掲げられている有楽土地株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、有楽土地株式会社及び連結子会社の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より棚卸資産の評価に関する会計基準が適用できることとなったため、この会計基準により連結財務諸表を作成している。

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

以上

上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が、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)が別途保管している。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年 6月23日

有楽土地株式会社

取締役社長 城 崎 啓一郎 殿

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中 里 猛 志

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 原 田 一

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」に掲げられている有楽土地株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、有楽土地株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

---

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

## 独立監査人の監査報告書

平成19年 6月22日

有楽土地株式会社

取締役社長 城 崎 啓一郎 殿

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中 里 猛 志

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 原 田 一

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」に掲げられている有楽土地株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第67期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、有楽土地株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より棚卸資産の評価に関する会計基準が適用できることとなったため、この会計基準により財務諸表を作成している。

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

以上

---

上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が、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)が別途保管している。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年 6月23日

有楽土地株式会社

取締役社長 城 崎 啓一郎 殿

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中 里 猛 志

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 原 田 一

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」に掲げられている有楽土地株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第68期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、有楽土地株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が、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。