

【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30日

【事業年度】 第18期(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

【会社名】 株式会社アーバンコーポレイション

【英訳名】 Urban Corporation

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 房園博行

【本店の所在の場所】 広島市中区上八丁堀4番1号

【電話番号】 (082)511-9000

【事務連絡者氏名】 常務取締役 宮地典之

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区麹町5丁目7番2号

【電話番号】 (03)5226-9000

【事務連絡者氏名】 常務取締役 宮地典之

【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)
当社 東京支社
(東京都千代田区麹町5丁目7番2号)
当社 大阪支社
(大阪市中央区伏見町4丁目1番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

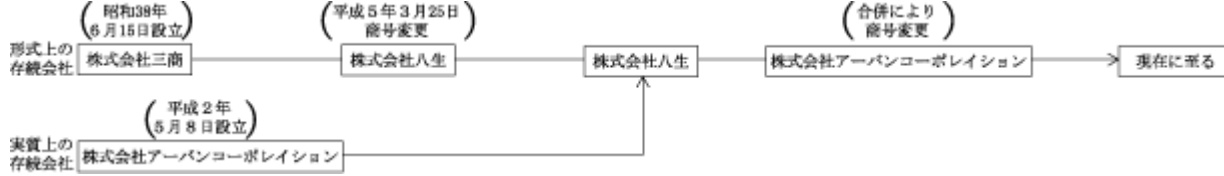
回次		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
(1) 連結経営指標等						
売上高	(百万円)	51,363	57,033	64,349	180,543	243,685
経常利益	(百万円)	4,812	9,479	10,677	56,398	61,677
当期純利益	(百万円)	2,670	6,455	7,868	30,039	31,127
純資産額	(百万円)	16,685	35,455	66,638	103,111	131,517
総資産額	(百万円)	66,598	120,550	202,990	443,304	602,566
1株当たり純資産額	(円)	1,013.73	881.22	297.83	394.95	489.54
1株当たり当期純利益	(円)	158.56	170.89	37.70	133.90	138.29
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	131.64	166.39	34.54	129.66	132.14
自己資本比率	(%)	25.1	29.4	32.8	20.0	18.3
自己資本利益率	(%)	17.21	24.76	15.42	38.65	31.27
株価収益率	(倍)	10.04	19.90	49.81	12.93	3.07
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	251	24,995	32,991	55,033	100,019
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,203	6,603	1,078	9,063	11,100
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,693	40,233	43,043	83,210	89,212
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	7,974	16,735	27,882	59,973	41,989
従業員数(ほか平均臨時 雇用者数)	(名)	578 (473)	605 (680)	851 (897)	1,244 (1,072)	1,544 (1,196)
(2) 提出会社の経営指標等						
売上高	(百万円)	44,518	45,322	48,969	100,696	132,472
経常利益	(百万円)	4,672	8,207	8,172	46,204	55,552
当期純利益	(百万円)	2,564	5,796	6,396	28,385	31,092
資本金	(百万円)	3,669	6,696	18,495	18,996	19,073
発行済株式総数	(株)	16,690,617	40,698,392	226,215,392	226,748,145	227,071,645
純資産額	(百万円)	16,327	34,306	64,063	86,480	107,854
総資産額	(百万円)	61,650	112,074	188,730	278,947	369,583
1株当たり純資産額	(円)	991.34	852.17	286.32	384.56	478.92
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円) (円)	20.00 ()	20.00 (5.00)	20.00 (10.00)	25.00 (5.00)	25.00 (10.00)
1株当たり当期純利益	(円)	152.16	149.65	30.61	126.53	138.14
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	126.34	145.81	28.05	122.53	131.99
自己資本比率	(%)	26.5	30.6	33.9	31.0	29.2
自己資本利益率	(%)	16.83	22.89	13.01	37.71	32.00
株価収益率	(倍)	10.46	22.72	61.35	13.68	3.07
配当性向	(%)	13.1	13.4	39.2	19.8	18.1
従業員数	(名)	219	227	261	293	342

- (注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。
- 2 平成17年2月18日付で株式1株を2株に分割しております。
なお、第15期の1株当たり当期純利益金額は期首に分割が行われたものとして計算しております。
- 3 平成18年3月1日付で株式1株を5株に分割しております。
なお、第16期の1株当たり当期純利益金額は期首に分割が行われたものとして計算しております。
- 4 純資産額の算定にあたり、第17期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。
- 5 第17期から「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号)を適用して連結財務諸表を作成しております。

2 【沿革】

当社(昭和38年6月15日株式会社三商として設立、平成5年3月25日株式会社八生に商号変更、本店所在地広島市中区)は旧株式会社アーバンコーポレイション(平成2年5月8日設立、本店所在地広島市南区)の株式の額面金額を変更するため、平成7年4月1日を合併期日として、同社を吸収合併(合併により商号を株式会社八生から株式会社アーバンコーポレイションに変更)、同社の資産・負債及びその他一切の権利義務を引き継ぎましたが、合併前の当社は休業状態にあり、合併後において被合併会社の営業活動を全面的に継承いたしました。

従いまして、実質上の存続会社は、被合併会社である旧株式会社アーバンコーポレイションでありますから、以下の記載事項につきましては特段の記載がない限り、合併期日までは実質上の存続会社について記載しております。なお、事業年度の期数は実質上の存続会社の期数を承継しております。



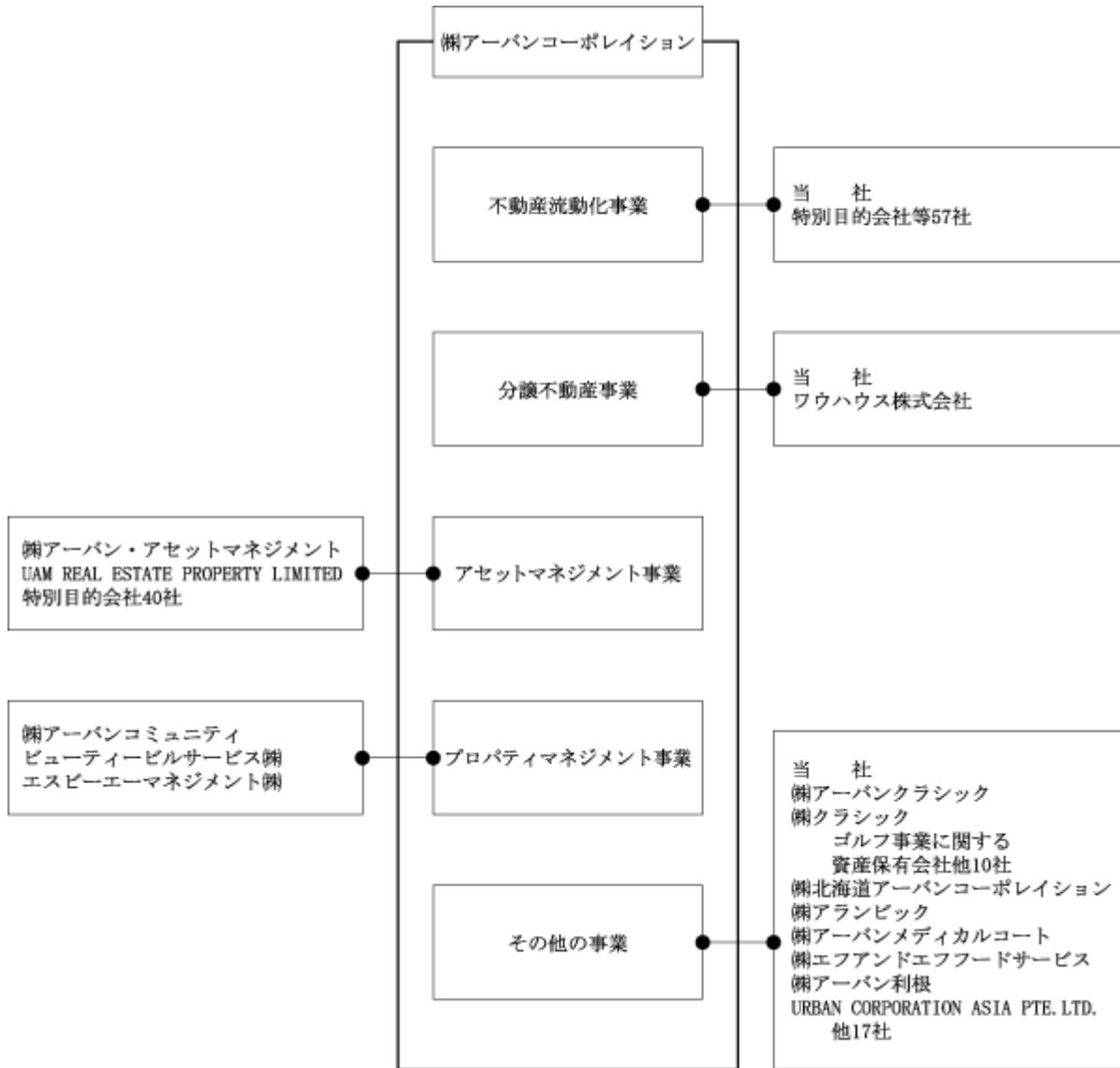
年月	事項
平成2年5月	分譲マンションの企画・販売代理を目的に株式会社アーバンコーポレイションを設立(資本金5,000千円、本店所在地 広島市南区皆実町5丁目14番1号)。
平成2年9月	手作りパンの製造販売を行う外食事業部を設置、「ブレッドサロンハトラス」を開店。
平成2年12月	企画・販売代理物件第1号を受託し販売。
平成3年8月	ビル、マンションの総合管理を行う管理事業部を設置。
平成4年1月	共同分譲事業物件第1号「アーバンビュー八丁堀」を販売。
平成5年3月	広島市中区八丁堀4番15号に本社移転。 ビル、マンションの総合管理を行う管理事業部を分離独立させ、100%出資子会社の株式会社アーバンコミュニティを設立。
平成7年2月	手作りパンの製造販売を行う外食事業部を分離独立させ、100%出資子会社の株式会社ハトラスを設立。
平成7年8月	広島市中区袋町4番25号に本社移転。
平成8年9月	日本証券業協会に株式を店頭登録。
平成9年3月	経営の合理化を目的として子会社株式会社ハトラスの全株式を売却。
平成9年4月	関西地区の営業展開を目的として大阪市中央区に大阪支社を設置。
平成10年4月	首都圏の営業展開を目的として東京都千代田区に東京支社を設置。
平成10年4月	首都圏における分譲マンション等の総合管理サービス体制を万全なものにする目的にてビューティービルサービス株式会社の全株式を譲受(同年12月に株式会社アーバンコミュニティに全株式を譲渡)。
平成10年12月	管理戸数の拡大による生活インフラの整備事業、顧客サービスの一層の充実を図る目的としてホームサービス株式会社の全株式を株式会社アーバンコミュニティが譲受。
平成12年8月	株式会社アーバンコミュニティがビューティービルサービス株式会社の営業の一部を譲受。
平成12年9月	ホームサービス株式会社と株式会社アーバンコミュニティが合併。(合併により商号をホームサービス株式会社から株式会社アーバンコミュニティに変更)
平成12年12月	東京証券取引所市場第二部に上場。
平成13年2月	不動産投資ファンドの運用に取り組む目的として株式会社ピーアイテクノロジーの株式を譲受。
平成14年3月	東京証券取引所市場第一部に上場。
平成14年12月	グループ全体の事業拡大を目的に、株式会社アーバン利根を設立。
平成15年11月	商業モールの運営管理を目的に、株式会社アランピックを設立。
平成16年1月	東京都港区に東京支社移転。
平成16年2月	アセットマネジメント業務に本格参入のため、株式会社アーバン・アセットマネジメントを設立。
平成16年5月	広島市中区上八丁堀4番1号に本社移転。
平成17年8月	不動産運営力の強化を目的として、株式会社エフアンドエフフードサービスの株式を譲受。
平成17年10月	ゴルフ事業運営を目的として、株式会社アーバンクラシックを設立。
平成17年11月	医療施設・福祉施設の運営、支援を目的として、株式会社アーバンメディカルコートを設立。
平成18年4月	海外での営業展開を目的として、シンガポール駐在員事務所及びソウル駐在員事務所を設置。 北海道での営業展開を目的として、株式会社北海道アーバンコーポレイションを設立。
平成18年12月	戸建住宅事業の強化を目的として、ワウハウス株式会社の株式を譲受。
平成19年2月	当社初の海外投資を韓国ソウル市にて実施。
平成19年6月	九州での営業展開を目的として福岡支社を設置

3 【事業の内容】

当企業集団は、株式会社アーバンコーポレイション(当社)及び連結子会社138社により構成されており、事業は不動産流動化事業、分譲不動産事業、アセットマネジメント事業、プロパティマネジメント事業等を行っております。

事業内容と当社及び連結子会社の当該事業に係る位置づけは、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	主としてJ-REITや私募ファンドなどの不動産投資市場に対して、投資対象となる不動産物件を開発・販売する事業を行っております。なかでも、稼働状況の低い低収益ビルや老朽化ビル並びに土地などに対して、仕入・企画・開発・金融・運営の各プロセスで不動産価値創造力を発揮して稼働率及び賃料単価を向上させ、安定的に高収益を生む不動産物件を創り上げることができるのが当社の不動産流動化事業の強みであります。	当 社 特別目的会社等57社
分譲不動産事業	主として新築分譲マンションの企画、開発、販売、戸建住宅の建築・販売を行っております。マンション用地の取得から企画、開発、販売にいたるまでを一貫した体制で行うことにより、当社の企画力、開発力、販売力を最大限に発揮しております。	当 社 ワウハウス株式会社
アセットマネジメント事業	主として不動産ファンドの組成・スキーム作成業務、金融機関へのドキュメント作成業務、ファンド資産の運営・管理業務等を行っております。	株式会社アーバン・アセットマネジメント UAM REAL ESTATE PROPERTY LIMITED 特別目的会社40社
プロパティマネジメント事業	分譲マンション、オフィスビル等における清掃、設備管理を中心とする従来型の管理業務はもとより、運用不動産として管理コスト低減など経営的な観点からの管理を行うファシリティマネジメント及び工事の進行管理などを行うコンストラクションマネジメントなど不動産価値を高めるための総合不動産サービスを提供しております。	株式会社アーバンコミュニティ ビューティービルサービス株式会社 エスピーエーマネジメント株式会社
その他の事業	国内外の地下開発工事の請負やコンサルティング業務、土壌汚染対策の環境関連工事、調査・修復工事業務、商業施設の運営・管理業務等、医療経営に関するコンサルタント業務、ゴルフ場及びそれに関連する諸施設の経営等を行っております。	当 社 株式会社アーバンクラシック 株式会社クラシック ゴルフ事業に関する 資産保有会社他10社 株式会社北海道アーバンコーポレイション 株式会社アランピック 株式会社アーバンメディカルコート 株式会社エフアンドエフフードサービス 株式会社アーバン利根 URBAN CORPORATION ASIA PTE.LTD. 他17社



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社 アーバンコミュニティ	東京都千代田区	938	プロパティ マネジメン ト事業	100.0	主として当社販売のマン ションを管理しております。 役員兼任 1名
株式会社アーバン・アセット マネジメント	東京都千代田区	100	アセット マネジメン ト事業	100.0	役員兼任 2名
株式会社アーバンクラシック	東京都千代田区	10	その他の事業	100.0	役員兼任 3名
株式会社アーバン利根	東京都千代田区	495	その他の事業	100.0	役員兼任 2名
ワウハウス株式会社	広島県福山市	82	分譲不動産 事業	100.0	役員兼任 3名
株式会社北海道アーバンコーポ レイション	北海道札幌市	300	その他の事業	100.0	役員兼任 3名
株式会社アーバン・インターナ ショナル・プロパティーズ	東京都千代田区	252	その他の事業	96.0	役員兼任 2名
その他 35社					
有限会社 マーキュリー・プロパティ	東京都港区	3	不動産流動化 事業		当社が匿名組合出資
その他特別目的会社 95社					

(注) 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。

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(名)
不動産流動化事業	82
分譲不動産事業	281 (1)
アセットマネジメント事業	57 (1)
プロパティマネジメント事業	299 (604)
その他の事業	716 (590)
共通(総務部他)	109
合計	1,544 (1,196)

- (注) 1 従業員数は、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員であります。
 2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3 前連結会計年度末に比べ従業員が300名増加しておりますが、主として株式会社東和テクノロジーを子会社化したこと、及び業務内容拡大に伴う増員によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
342	34.7	4.2	7,895

- (注) 1 従業員数は、就業人員であります。
 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 前事業年度末に比べ従業員が49名増加しておりますが、主として新卒採用及び業務内容拡大に伴う中途採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合はありませんが、労使関係については円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、総じて好調な企業業績を背景に設備投資が堅調に推移し、雇用環境の改善とともに個人消費も底堅く推移するなど、景気は緩やかな回復が続きましたが、年度後半には、米国におけるサブプライムローン問題を発端とした世界的な金融市場の混乱や急速な円高の進行、原油価格の高騰などを背景に、景気の先行きに対する不透明感が台頭しました。

不動産業界におきましては、企業業績の好調さと設備投資の拡大によるタイトなオフィス需給が継続し空室率が低位で推移するなか、賃料水準は上昇傾向にあります。また、金融商品取引法の施行などの各種法整備や市場参加者の努力による、不動産取引の透明性や流動性も引き続き改善傾向にあり、これらを背景とするグローバルな投資資金の流入が続いたことから、国内不動産投資市場の拡大が継続しました。しかしながら、上記サブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱と信用収縮は、わが国不動産市場に対しても、J-REIT投資口価格の下落や不動産業界に対する融資姿勢の厳格化などを通じて、年度後半以降その影響が色濃く表れており、今後の市場環境の変化に対しては十分な注意が必要な状況となっております。一方、分譲マンション市場におきましては、改正建築基準法の影響などから供給戸数が減少に転じるなか、地価や建築費・資材費の高騰によって販売価格が上昇傾向を示したことで、顧客による立地や商品企画による選別がますます強まり、一部で在庫水準の増加が見られるなど販売環境の悪化が懸念される状況となりました。

こうした事業環境のもと、当連結会計年度における経営成績は、不動産流動化事業における優良収益物件の販売が拡大したことなどから、売上高243,685百万円（前連結会計年度比35.0%増）、営業利益69,636百万円（前連結会計年度比13.7%増）、経常利益61,677百万円（前連結会計年度比9.4%増）、当期純利益31,127百万円（前連結会計年度比3.6%増）と、売上高及び各段階利益において過去最高を記録しました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりです。

不動産流動化事業

不動産流動化事業につきましては、サブプライムローン問題を背景とする世界的な金融市場の混乱と信用収縮が懸念されるなかにあっても、希少性の高い優良不動産物件に対するグローバルな不動産投資家などからの需要は根強く、東京都心部や地方主要都市のプライムエリアにおける当社開発物件の販売が順調に進展し、当初の想定を上回る価格での物件販売が実現しました。この結果、当事業セグメントの業績は、売上高163,357百万円（前連結会計年度比29.3%増）、営業利益69,649百万円（前連結会計年度比15.7%増）となりました。

分譲不動産事業

分譲不動産事業につきましては、年度後半には販売環境の悪化が懸念される状況となりましたが、中国、関西、首都圏の3拠点で展開する、当社の持つ開発力を発揮した特色ある分譲マンションの販売が昨年度比で増加しました。また、昨年6月に立ち上げた福岡オフィスの活動も順調にスタートしております。この結果、当事業セグメントは、売上高45,285百万円（前連結会計年度比58.5%増）、営業利益4,319百万円（前連結会計年度比13.3%増）となりました。

アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、収益性の高い私募ファンドの運用による預資産残高の積み上げが順調に進展しました。預資産残高の拡大による管理報酬など各種フィー収入の増加によって、当セグメントの業績は、売上高8,726百万円（前連結会計年度比119.0%増）、営業利益4,464百万円（前連結会計年度比131.0%増）となりました。

プロパティマネジメント事業

プロパティマネジメント事業につきましては、マンション管理・ビル管理分野における受託件数の拡大とともに、ファシリティマネジメントやエンジニアリングといった新たな事業分野の拡大を目指した積

極的な営業活動を行ってまいりました。この結果、当事業セグメントの売上高は14,393百万円（前連結会計年度比35.2%増）となりましたが、事業拡大に向けた費用の増加などにより、営業損失は626百万円（前連結会計年度の営業損失は211百万円）となりました。

その他の事業

その他の事業につきましては、ゴルフ事業などの新規事業や新たにグループ会社入りした新規連結事業会社などの寄与により、売上高は14,103百万円（前連結会計年度比16.0%増）となりましたが、基礎工事事業の採算悪化や新規事業展開に係る費用増などにより、営業損失は2,398百万円（前連結会計年度の営業損失は490百万円）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、41,989百万円となり、前連結会計年度末に比べて17,984百万円減少いたしました。

活動別のキャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は100,019百万円となりました。これは、主として税金等調整前当期純利益が61,450百万円あったものの、たな卸資産の取得による支出が138,065百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は11,100百万円となりました。これは、主として有形固定資産の取得による支出が6,569百万円、貸付けによる支出が5,228百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は89,212百万円となりました。これは、主として長期借入れによる収入が143,642百万円、社債の発行による収入が57,130百万円あった一方、長期借入金の返済による支出が102,548百万円あったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

事業の種類別セグメントにおける生産の状況は該当する事項はなく、また受注の状況におきましても、極めて個別性の高い取引であります。従いまして生産の状況及び受注の状況は記載を省略しております。

また販売の状況におきましては、「1 業績等の概要」に記載しております。

3 【対処すべき課題】

今後の当社グループを取り巻く事業環境を展望いたしますと、国内不動産市場は、世界第二位を誇る経済規模や都市の規模の大きさ、社会・政治の安定性、企業部門の安定性とポテンシャルといった良好なファンダメンタルズに加え、各種法制度の整備と市場参加者の努力によって近年急速に改善した不動産取引の透明性や流動性などを背景に、グローバルに還流する投資資金にとっての国際ポートフォリオのひとつとして重要性を増しており、今後も不動産投資市場の中長期的な拡大が続くものと予想されます。当社グループは、こうした不動産投資市場の拡大という業界構造の大きな変革とともに、事業環境の変化に即したビジネスモデルを構築していくことを、持続的な成長に向けた戦略の柱としています。

しかしながら、昨年後半よりその影響が拡大しつつある米国サブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱により、不動産事業者に対する金融機関の融資姿勢厳格化が顕著になるなど、国内不動産市場の先行きに対する不透明感が台頭しています。今後の不動産市場においては、不動産物件はその立地や収益性により、また不動産事業者はその開発力や資金調達力により、優勝劣敗の二極化がより鮮明になるものと予想されます。

こうした環境のもと当社グループは、将来的に日本を代表する不動産会社の一角として独自の確固たる地位を築くことを目標として、平成20年3月期よりスタートした中期経営計画「URBAN Grand Vision 2010 3rd STAGE」に掲げた重点施策を、環境変化に対応しつつ確実に実行することにより、中長期的な利益成長と企業価値増大を目指します。

（重点施策1）不動産価値創造力：開発力強化への経営資源集中

近年の不動産市場は、不動産市況の上昇によってあらゆる不動産プレーヤーが利益を享受できる環境にあったといえますが、今後は確かな不動産価値創造力を持ち、確実に開発利益を上げられるプレーヤーとそうでないプレーヤーの間で優勝劣敗の二極化が進むものと予想されます。

当社グループのコアコンピタンスは、なによりも創業以来培った不動産価値創造力にあります。今後日本を代表する不動産会社の一角としての地位を確立するためには、その更なる強化が不可欠と考え、そこに経営資源を集中することを第一の施策といたします。

そのために当社グループでは、高収益物件の素材を確実に仕入れるための「仕入の仕組み化」、物件開発の得意分野を広げる「レシピの拡大」、開発物件をソフト、コンテンツの分野からバリューアップする「運営力の強化」を通じて、プロジェクトの収益性向上を図ります。開発物件の仕入に際しては、投資対象となる地域や物件規模、物件タイプによる投資判断基準を厳格に定めるとともに、開発プランのさらなる精緻化を図ることにより、不動産市況の好不調に係わらず高い収益が見込まれるプロジェクトへの選別投資を行います。中長期的に強化・拡大を目指す「面開発へのチャレンジ」や「海外での開発事業展開」についても、プロジェクト管理・リスク管理体制を確実に構築しながら収益性を第一に考えて推し進めてまいります。また、不動産価値創造力の向上に寄与する多様なノウハウや経験を吸収することに加え、金融環境の変化に対応しうる資金力や信用力を補完することを目的として、既存の不動産関連企業にとどまらない様々なプレーヤーとのパートナーシップ構築を、グローバルな視点から検討してまいります。

（重点施策2）不動産価値創造力を核とした新たな収益機会の獲得

当社グループのコアコンピタンスである不動産価値創造力を活かし、そのノウハウが最大限に活用でき、事業間のシナジー効果が極大化できる新たなビジネスへのチャレンジを継続いたします。新たなビジネスを検討するにあたっては、「ライフスタイルの多様化」、「業界内外の各種規制緩和」、「更なる不動産と金融の融合」などに視点を置き、当社グループならではの革新的で高収益が見込めるビジネスを厳選し、経営資源の投入を行ってまいります。

（重点施策3）経営インフラの強化・充実

革新性と社会的信頼性を兼ね備えた企業であり続けるために、また高い開発力をベースとした当社グループの競争力を高めるために、当社グループでは経営インフラの強化・充実にこれまでも増して力を注ぎます。具体的には、「コーポレートガバナンス体制の強化・充実」と「戦略的財務活動の推進」の二つに重点を置きます。

「コーポレートガバナンス体制の強化・充実」では、これまでに意思決定機構の明確化と透明性の確保を目的に、各種意思決定機関の再構築を行ってまいりましたが、今後はこの体制の確実な運用サイクルへの移行と更なる充実への改善を図ってまいります。また、金融商品取引法への対応や内部監査機能の強化、リスクマネジメント体制や取引先審査機能の強化などについても、これまで行ってきた諸施策の運用徹底を図るとともに、環境変化による要請に合致した改善を講じてまいります。

「戦略的財務活動の推進」では、当社グループの不動産価値創造を強力にバックアップするために、資金

調達環境の変化に対応し、長期、大型投資にも耐え得る財務体質の構築と資金調達能力の確立を目指します。取引金融機関の拡大と資金調達手法の多様化を戦略的に検討、実行するとともに、金利リスク管理や資金配分方針をグループ企業横断的な視点から確立いたします。

4 【事業等のリスク】

以下におきまして、当社グループの事業および業績等に関し、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある主な事項について記載しております。当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生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、記載事項のうち将来に関する事項は、当連結会計期間末現在において当社グループが判断したものであります。また、事業および業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

経済情勢や不動産市況等の動向

当社グループの行う事業は全て不動産に関わる事業であり、経済情勢の変動によってもたらされる様々な不動産市況等の動向に影響を受けております。不動産価格の動向や不動産流通量の動向、金利の動向、資材価格や工事費の動向などは当社グループの行う事業に共通して影響を与える可能性があります。また、不動産流動化事業におきましてはビル空室率や賃料の動向、収益物件購買者の需要動向などが、分譲不動産事業におきましてはマンション購買者の需要動向などが、特に影響を与える可能性があります。

建物の毀損および滅失ならびに劣化

大規模な地震や洪水等の自然災害、火災、事故やテロ等により、保有している不動産物件が毀損、滅失または劣化した場合には当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

季節変動

不動産流動化事業や分譲不動産事業においては、物件引渡し時期が中間期末や年度末に集中する傾向があり、四半期毎の売上高や利益の額に偏りが生じる可能性があります。

他社競合の激化

当社グループが行う事業は総じて他社競合が激しいものとなっており、今後も事業活動において競合の激化に直面することが予想されます。将来において強力な競合他社の台頭や革新的な事業手法の出現などにより、現在の当社グループの優位性が確保できなくなる可能性もあり、そうした状況が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

不動産関連法制

当社グループの行う事業には、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法、建物の区分所有に関する法律、金融商品取引法などの各種法規制があり、これらの法規制の改廃や新設によっては、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

不動産関連税制

不動産関連税制が変更され、不動産の取得・売却時のコスト増加または物件購入顧客の購買意欲の減退等につながる場合は、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

有利子負債残高

当社グループの主力事業であります不動産流動化事業や分譲不動産事業では、プロジェクト案件ごとに、開発用物件や用地取得と開発費用などのプロジェクト推進に必要な資金を、プロジェクトの期間に応じて短長借入での調達を行っており、将来において借入金利が上昇した場合には、金利負担が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は556,301百万円となり、前連結会計年度末に比べて158,539百万円増加いたしました。これは、主として連結範囲の拡大及び新規案件の仕入によりたな卸資産が144,776百万円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は46,034百万円となり、前連結会計年度末に比べて631百万円増加いたしました。これは、主として韓国ソウル市内におけるホテル事業に伴う土地取得等により有形固定資産が5,129百万円増加したものの、投資有価証券の一部売却等により投資その他の資産が3,255百万円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は248,473百万円となり、前連結会計年度末に比べて46,826百万円増加いたしました。これは、主として運転資金及び事業資金の調達に伴う短期借入金が26,827百万円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は222,575百万円となり、前連結会計年度末に比べて84,029百万円増加いたしました。これは、主として連結範囲の拡大及び事業資金の調達による長期借入金が62,294百万円増加したこと、平成20年2月に新株予約権付社債を27,000百万円発行したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は131,517百万円となり、前連結会計年度末に比べて28,405百万円増加いたしました。これは、主として利益剰余金が24,444百万円増加したことによるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績は、売上高243,685百万円（前年同期180,543百万円）、営業利益69,636百万円（前年同期61,271百万円）、経常利益61,677百万円（前年同期56,398百万円）、当期純利益31,127百万円（前年同期30,039百万円）となりました。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資額は8,072百万円であります。

主要な設備投資の内訳は、韓国ソウル市内におけるビジネスホテル事業にともなう土地の取得によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

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 (名)
			建物 及び構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
広島本社 (広島市中区)	分譲不動産事業	賃貸設備	137 <137>		1,676 (2,189) <1,676>	1	1,815	79
	その他の事業	賃貸設備	2,522 <106>		1,254 (1,251) <125>	8	3,785 <232>	
	消去又は全社	管理設備	511		251 (209)	26	790	
東京支社 (東京都千代田区)	分譲不動産事業	管理設備				8	8	196
	その他の事業	賃貸設備	0			0	0	
	消去又は全社	管理設備	273			32	306	
大阪支社 (大阪府中央区)	消去又は全社	管理設備	12			1	14	60
名古屋オフィス (名古屋市中村区)	消去又は全社	管理設備	0				0	4
福岡オフィス (福岡府中央区)	消去又は全社	管理設備	13				13	8

(注) 1 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

2 上記中<内書>は、連結会社以外への賃貸設備であります。

3 上記の他、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	数量 (件)	リース期間 (年)	年間 リース料 (百万円)	リース契約 残高 (百万円)
東京支社	その他の事業	機械及び装置	1	5	82	191
広島本社	その他の事業	器具及び備品	1	7	14	45

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
				建物 及び構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ワウハウス(株)	広島県福山市	分譲不動産 事業	管理設備	127	0	66 (1,210)	5	199	130
(株)アーバン・ アセットマネジメ ント他1社	東京都 千代田区	アセット マネジメン ト事業	管理設備	43			24	68	57
(株)アーバン コミュニティ	東京都 千代田区	プロパティ マネジメン ト事業	賃貸設備	73 <73>		79 (869) <79>		153 <153>	242
		プロパティ マネジメン ト事業	管理設備	235		352 (269)	10	598	
エスピーエーマネ ジメント(株)他1社	東京都 千代田区	プロパティ マネジメン ト事業	管理設備	13	0		5	19	57
(株)アーバン利根	東京都 千代田区	その他の 事業	管理設備	2	77		15	95	83
(株)エフアンドエフ フードサービス	広島市中区	その他の 事業	飲食店舗	143	0		9	153	26
(株)アーバンクラ シック他11社	東京都 千代田区	その他の 事業	ゴルフ場	2,382	153	4,493	363	7,392	235
その他18社		その他の 事業	管理設備	1,523	2	578	211	2,315	204

- (注) 1 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
2 上記中<内書>は、連結会社以外への賃貸設備であります。
3 上記の他、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、下記のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	数量 (件)	リース期間 (年)	年間 リース料 (百万円)	リース契約 残高 (百万円)
(株)クラシック	東京都 千代田区	その他の事業	機械及び装置	9	5	71	324
			車両及び運搬具	5	4又は5	13	51

(3) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
				建物 及び構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
SIAM TONE CO.,LTD.他1社	タイ サムトブラカン	その他の 事業	その他設備	50	442	72 (21,976)	143	709	162
UC & Partners Co.,Ltd.他2社	韓国 ソウル市	その他の 事業	管理設備		3	2,199 (2,589)	543	2,746	6

3 【設備の新設、除却等の計画】

特記すべき事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	667,624,680
計	667,624,680

【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30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	227,071,645	227,071,645	東京証券取引所 (市場第一部)	
計	227,071,645	227,071,645		

(注) 提出日現在の発行数には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

新株予約権

(平成13年改正旧商法第280条ノ21の規定に基づく新株予約権)

株主総会の特別決議日(平成16年6月29日)		
	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31日)
新株予約権の数(個)	9,200	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	9,200,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	371	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年7月1日 至平成26年6月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 371 資本組入額 186	同左
新株予約権の行使の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位を有していることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合、この限りではない。 ・その他の条件は、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の対象者との間で締結する「新株予約権付与契約」に定めるところによる。 	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。 ・新株予約権の質入れその他一切の処分は認めない。 	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく新株予約権)

株主総会の特別決議日(平成17年6月28日)		
	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31日)
新株予約権の数(個)	36,229	36,064
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	18,114,500	18,032,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,884	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年7月1日 至平成26年6月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,884 資本組入額 942	同左
新株予約権の行使の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社及び当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員並びに社外協力者の地位にあることを要する。ただし、当社及び当社子会社の取締役、監査役が任期満了により退任した場合、当社及び当社子会社の従業員が定年退職した場合、その他正当な理由のある場合にはこの限りではない。 ・その他の条件は、新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権付与契約書」に定めるところによる。 	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・新株予約権の全部又は一部につき譲渡、質入れその他一切の処分をすることができないものとする。 	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) 新株予約権の数(個)の減少は、退職者等によるものであります。

新株予約権付社債

会社法第236条、第238条及び第239条の規程に基づき発行した新株予約権付社債は、次の通りであります。

2011年満期ユーロ円建取得条項付転換社債型新株予約権付社債(平成20年2月8日)		
	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31日)
新株予約権の数(個)	27,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	23,136,246	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,167	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年2月22日 至平成23年1月25日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,167 資本組入額 584	同左
新株予約権の行使の条件	・各本新株予約権の一部行使はできないものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	-	-
代用払込みに関する事項	・承継会社等の新株予約権の行使に際しては、各本社債を出資するものとし、当該社債の価額は、本社債の額面金額と同額とする。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)1	同左
新株予約権付社債の残高(百万円)	27,000	同左

(注) 1 当社による組織再編行為について提案がなされた場合、当社は、受託会社に対しては書面にて、本新株予約権付社債所持人に対しては本新株予約権付社債の要項に従い、かかる提案について株主への通知と同時に(かかる株主への通知が必要でない場合には、組織再編行為についての提案についての公表後速やかに)通知する。その後可及的速やかに、本新株予約権付社債に関する提案について同様に通知を行うものとする。かかる通知には予定される当該組織再編行為の効力発生日を明記するものとする。また、当社に組織再編行為が生じた場合、当社はさらに、受託会社及び本新株予約権付社債所持人に対して、同様に、その旨及び予定される当該組織再編行為の効力発生日について通知を行うものとする。

当社が組織再編行為を行う場合、すべての本社債が当該組織再編行為の効力発生日前に償還されていない限り、当社は、承継会社等をして、本新株予約権付社債の要項に従って、本新株予約権付社債の債務を承継させるための措置を執り、承継会社等の新株予約権の交付を実現させるものとする。かかる本新株予約権付社債の債務の承継及び承継会社等の新株予約権の交付は、当該組織再編行為にかかる効力発生日に有効となるものとする。但し、新会社が効力発生日又はその直後に設立されることとなる株式移転又は会社分割の場合には当該組織再編行為にかかる効力発生日後速やかに(但し、遅くとも14日以内に)有効となるものとする。また、当社は、承継会社等の本新株予約権付社債の承継及び承継会社等の新株予約権の交付に関し、承継会社等の普通株式が当該組織再編行為の効力発生日又はその直後において日本国内における金融商品取引所において上場されるよう最善の努力を尽くすものとする。

本(注)1に定める承継会社等の新株予約権は、以下の条件に基づきそれぞれ交付されるものとする。

交付される承継会社等の新株予約権の数

当該組織再編行為の効力発生日直前において残存する本新株予約権付社債の所持人が保有する本新株予約権の数と同一の数とする。

承継会社等の新株予約権の目的である株式の種類

承継会社等の普通株式とする。

承継会社等の新株予約権の目的である株式の数

承継会社等の新株予約権の行使により交付される承継会社等の普通株式の数は、当該組織再編行為の条件等を勘案の上、本新株予約権付社債の要項を参照して決定するほか、以下のいずれかに従う。なお、転換価額は、(注)2と同様の調整に服する。

- (i) 合併、株式交換又は株式移転の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に本新株予約権の保有者が得られる数に当たる当社普通株式の保有者が当該組織再編行為によって得られる数の承継会社等の普通株式を、承継会社等の新株予約権の保有者が当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに受領できるように、転換価額を定める。当該組織再編行為に際して承継会社等の普通株式以外の証券又はその他の財産が交付されるときは、当該証券又は財産の価値を承継会社等の普通株式の時価で除して得られる数に等しい承継会社等の普通株式の数を併せて受領できるようにする。
- (ii) 上記(i)の場合を除くその他の組織再編行為（但し当社及び承継会社等が上記(i)又は本(ii)のいずれを利用するか選択しうる場合で上記(i)を選択しない合併、株式交換又は株式移転を含む。）の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に本新株予約権付社債の所持人が得られるのと同等の経済的利益を、当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに受領できるように、転換価額を定める。

承継会社等の新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

承継会社等の新株予約権の行使に際しては、各本社債を出資するものとし、当該社債の価額は、本社債の額面金額と同額とする。

承継会社等の新株予約権を行使することができる期間

当該組織再編行為の効力発生日又は本(注)1の特約に基づき承継会社等の新株予約権を交付した日のいずれか遅い日から、(注)3に定める本新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

承継会社等の新株予約権の行使の条件

承継会社等の各新株予約権の一部行使はできないものとする。

承継会社等の新株予約権の取得条項

(注)4に準じて決定する。

承継会社等の新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

組織再編行為が行われた場合

本(注)1に定める当社が組織再編行為を行う場合の特約に準じて決定する。

その他

承継会社等の新株予約権の行使により生じる1株未満の端数は切り捨て、現金調整は行わない(承継会社等が単元株制度を採用している場合において、承継会社等の新株予約権の行使により単元未満株式が発生する場合には、現金調整が行われることがある。)、承継会社等の新株予約権は本社債と分離して譲渡することができない。

- 2 転換価額は、本新株予約権付社債発行後、当社が当社普通株式の時価を下回る価額で当社普通株式を発行し又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（新株予約権の行使及び取得請求権付株式の取得請求権の行使の場合等を除く。）には、次の算式により調整される。

$$\text{調整後 転換価額} = \text{調整前 転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数} \times \text{1株当たりの発行又は処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

(なお、「既発行株式数」には当社が有する当社普通株式は含まない。)

また、転換価額は、当社普通株式の分割（無償割当を含む。）又は併合、当社普通株式の時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の発行、当社による一定限度を超える配当支払い、その他本新株予約権付社債の要項に定める一定の場合にも適宜調整される。但し、当社のストックオプション・プラン、インセンティブ・プランその他本新株予約権付社債の要項に定める一定の場合には調整は行われぬ。

- 3 2008年2月22日から2011年1月25日の本新株予約権の行使場所である本新株予約権行使受付代理人（本新株予約権付社債の要項に定める。）の営業終了時まで、但し、(i)本社債が当社の権限により繰上償還される場合は、当該償還日の東京における3営業日前の日における当該本新株予約権行使受付代理人の営業終了時まで、(ii)本社債が本新株予約権付社債所持人の選択により償還される場合は、償還通知が本新株予約権付社債の要項に定める支払代理人に預託される時まで、(iii)当社又は当社の子会社が本社債を買入れ（(注)4に従った当社による本新株予約権付社債の取得を含む。）、当社がその消却を行った場合は、当社が本社債を消却した時まで、また、(iv)当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、期限の利益喪失時までとする。上記にかかわらず、2011年1月25日より後に本新株予約権を行使することはできないものとし、当社が(注)4記載の取得通知を行った場合は、株式決済通知日（取得通知日（(注)4に定義する。）の26取引日後の日をいう。但し、(注)4記載の決定日から取得通知日の26取引日後の日（ともに同日を含む。）の間にロンドンにおける営業日以外の日が含まれる場合には、その日数分株式決済通知日は延期されるものとし、さらに当該日がロンドンにおける営業日でない場合には翌営業日とする。）から(注)4記載の取得日（ともに同日を含む。）までの間は本新株予約権を行使することはできないものとし、また、当社が組織再編行為を実行するために本新株予約権の行使の停止が必要であると当社が合理的に判断した場合は、本新株予約権は、当該組織再編行為の効力発生日の14日後の日以前に終了する30日以内の期間で当社が定める期間は行使することができないものとする。当社は、本新株予約権付社債所持人及び受託会社に対して、上記記載の本新株予約権の行使の停止を決定した旨及び停止期間を、当該停止期間が開始する30日以上前に通知するものとする。
- 4 当社は、取得通知期間（以下に定義する。）中のロンドンにおける営業日において、本新株予約権付社債所持人に対して通知（以下「取得通知」という。）を付与することにより、取得日（以下に定義する。）において残存する本新株予約権付社債の全部（一部は不可）を取得することができる（かかる通知を行った日を、以下「取得通知日」という。）。但し、本新株予約権付社債の要項に定める債務不履行事由が生じている場合はこの限りではない。当社は、取得通知を付与する直前に、債務不履行事由が発生していない旨の証明書を受託会社に提出する。本(注)4に従って取得を行う場合、当社は、取得日に当該本新株予約権付社債の全部を取得し、これと引換えに本新株予約権付社債所持人に対して交付財産（以下に定義する。）を交付する。但し、当社による本(注)4に基づく本新株予約権付社債の取得は当社普通株式が取得日において関連取引所（本新株予約権付社債の要項に定める。）に上場されていることを条件とする。また、取得通知日以降取得日までに債務不履行事由が生じた場合には、取得日に取得が完了していない限り、取得通知は当然に無効となり、(注)6を適用する。当社は、取得した本新株予約権付社債を本新株予約権付社債の要項に従い消却する。
- 「取得通知期間」とは、(注)5に記載する満期償還日の76取引日前の日（同日を含む。）から当該満期償還日の52取引日前の日（同日を含む。）までの期間をいう。
- 「取得日」とは、取得通知日の31取引日後の日をいう。但し、以下に定義する株価算定期間の末日（同日を含む。）から取得通知日の31取引日後の日（同日を含む。）までの期間中にロンドンにおける営業日以外の日が含まれる場合には、その日数分取得日は延期されるものとする。
- 「交付財産」とは、(i)各本新株予約権付社債所持人の保有する本新株予約権付社債につき、株価算定期間の最終日（以下「決定日」という。）において本新株予約権を行使した場合に交付されたであろう数の当社普通株式（但し、単元株式及びその整数倍に限る。）、及び、(ii)各本新株予約権付社債所持人の保有する本社債の額面総額から(i)の株式数に平均VWAPを乗じて得られる額を減じた額（正の数値である場合に限る。）に相当する現金をいう。
- 「株価算定期間」とは、取得通知日の3取引日後の日から、取得通知日の22取引日後の日までの期間をいう。
- 「平均VWAP」とは、株価算定期間中のVWAP取引日（関連取引所が営業している日をいい、関連取引所によりVWAP（当社普通株式の売買高加重平均価格をいう。以下同じ。）が発表されない日を含まない。）における関連取引所におけるVWAPの平均値をいう。株価算定期間中に(注)2記載の転換価額の調整事由が生じた場合には、平均VWAPも適宜調整される。
- 5 2011年2月8日（ロンドン時間）に本社債額面金額の100%で償還する。
- 6 本社債に関する支払遅滞、その他本新株予約権付社債の要項に記載の一定事由が発生し、受託会社が本社債の期限の利益喪失を当社に通知した場合、当社は残存する本社債の全部を本社債額面金額の100%で償還しなければならない。

(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16年4月1日～ 平成17年3月31日 (注)1	24,007,775	40,698,392	3,027	6,696	3,027	7,479
平成17年4月1日～ 平成18年3月31日 (注)2	185,517,000	226,215,392	11,799	18,495	11,799	19,278
平成18年4月1日～ 平成19年3月31日 (注)3	532,753	226,748,145	500	18,996	500	19,778
平成19年4月1日～ 平成20年3月31日 (注)4	323,500	227,071,645	77	19,073	77	19,856

(注) 1 転換社債の株式転換により、発行済株式総数が3,361,079株、資本金及び資本準備金がそれぞれ2,715百万円増加しております。また、新株予約権の権利行使により、発行済株式総数が297,500株、資本金が312百万円、資本準備金が312百万円増加しております。

平成17年2月18日に、平成16年12月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

2 新株予約権付社債の株式転換により、発行済株式総数が3,447,213株、資本金及び資本準備金がそれぞれ6,532百万円増加しております。また、新株予約権の権利行使により、発行済株式総数が1,313,223株、資本金及び資本準備金がそれぞれ5,266百万円増加しております。

平成18年3月1日に、平成18年2月28日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき5株の割合をもって分割いたしました。

3 新株予約権の権利行使により、発行済株式総数が532,753株、資本金及び資本準備金がそれぞれ500百万円増加しております。

4 新株予約権の権利行使により、発行済株式総数323,500株、資本金及び資本準備金がそれぞれ77百万円増加しております。

(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100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		40	51	165	302	28	21,425	22,011	
所有株式数 (単元)		361,464	65,739	21,616	986,208	411	835,198	2,270,636	8,045
所有株式数 の割合(%)		15.91	2.89	0.95	43.43	0.01	36.78	100.00	

(注) 1 自己株式1,867,709株は、「個人その他」に18,677単元、「単元未満株式の状況」に9株含まれております。

2 上記「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が56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(%)
房園博行	広島市中区	37,390	16.46
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丁目11-3	14,540	6.40
ジェービー・モルガン・チェース バンク380055 (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)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNITED STATES OF AMERICA 東京都中央区日本橋兜町6番7号	10,058	4.42
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セ キュリティーズ(ジャパン)リミ テッド(ビーエヌピーパリバ証券 会社)日本に於ける代表者安田 雄典	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号グラ ントウキョウノースタワー	8,771	3.86
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	5,585	2.45
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丁目10番1号)	5,334	2.34
モルガン・スタンレーアンドカン パニーインク(常任代理人:モル ガン・スタンレー証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号)	4,718	2.07
ピクテ アンド シエ (常任代理人:株式会社三井住友 銀行)	ROUTE DES ACACIAS 60.1227 CAROUGE, SWITZERLAND (東京都千代田区丸の内1丁目3番2号)	4,236	1.86
井澤光徳	広島市中区	4,200	1.84
ザバンクオブニューヨーク トリティー ジャスデック アカウント (常任代理人:株式会社三菱東京 UFJ銀行決済事業部)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	3,805	1.67
計		98,642	43.44

(注) 1 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 14,540千株

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 5,585千株

- 2 アンダーソン・毛利・友常法律事務所から平成20年4月2日付で大量保有報告書の変更報告書の写しの提出があり、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、当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮しておりません。

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(%)
ダルトン・ストラテジック・パー トナーシップ・エルエルピー (Dalton Strategic Partne rship LLP)	英国EC2R 8AQ, ロンドン、プリンセス・ス トリート7、プリンセス・コート、サード・ フロアー	15,250	6.72

- 3 ゴールドマン・サックス証券株式会社から平成20年4月4日付で大量保有報告書の変更報告書の写しの提出があり、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、当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮しておりません。

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(%)
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー	417	0.18
Goldman Sachs International	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK	1,756	0.77
Goldman Sachs Asset Management, L.P.	32 Old Slip, New York, New York, 10005 U.S.A.	8,042	3.54
Goldman Sachs & Co.	8 5 Broad Street, New York, New York, 10004, U.S.A.	43	0.02
ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社	東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー	1,657	0.73
計		11,917	5.25

- 4 バークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社から平成20年4月7日付で大量保有報告書の変更報告書の写しの提出があり、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、当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮しておりません。

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(%)
バークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都渋谷区広尾1丁目1番39号	1,926	0.85
バークレイズ・グローバル・インベスターズ・エヌ・エイ (Barclays Global Investors, N.A.)	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 フリーモント・ストリート45	1,234	0.54
バークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ (Barclays Global Fund Advisors)	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 フリーモント・ストリート45	453	0.2
バークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド (Barclays Global Investors Ltd)	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	1,047	0.46
バークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド (Barclays Capital Securities Ltd)	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コロネード5	1,362	0.6
計		6,023	2.65

(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1,867,700		
完全議決権株式(その他)	普通株式 225,195,900	2,251,959	
単元未満株式	普通株式 8,045		一単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	227,071,645		
総株主の議決権		2,251,959	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が5,600株(議決権56個)含まれております。また、「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式が9株含まれております。

【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) 株式会社 アーバンコーポレイション	広島市中区上八丁堀 4番1号	1,867,700		1,867,700	0.82
計		1,867,700		1,867,700	0.82

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、平成13年改正旧商法第280条ノ21の規定に基づき、平成16年6月29日第14期定時株主総会終結時に在任・在籍する当社及び子会社の取締役、監査役もしくは従業員に対して特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成16年6月29日の定時株主総会において特別決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成16年6月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 5 当社従業員 2
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	9,500,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	371
新株予約権の行使期間	平成19年7月1日～平成26年6月28日
新株予約権の行使の条件	・新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位を有していることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合、この限りではない。 ・その他の条件は、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の対象者との間で締結する「新株予約権付与契約」に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。 新株予約権の質入れその他一切の処分は認めない。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく特別決議による新株予約権の状況)

決議年月日	平成17年6月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 6 当社監査役 4 当社従業員 287 当社子会社取締役 9 当社子会社従業員 269 社外協力者 112
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	19,408,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,884
新株予約権の行使期間	平成19年7月1日～平成26年6月28日
新株予約権の行使の条件	・新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社及び当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員並びに社外協力者の地位にあることを要する。ただし、当社及び当社子会社の取締役、監査役が任期満了により退任した場合、当社及び当社子会社の従業員が定年退職した場合、その他正当な理由のある場合にはこの限りではない。 ・その他の条件は、新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権付与契約書」に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の全部又は一部につき譲渡、質入れその他一切の処分をすることができないものとする。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 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】

会社法第155条第7号による取得

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	371	658
当期間における取得自己株式	136	64

(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 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
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	-	-	-	-
保有自己株式数	1,867,709	-	1,867,845	-

(注) 当期間における保有自己株式には、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。

3 【配当政策】

当社は、内部留保を充実することで健全な財務基盤を確立し、収益性の高い事業への継続的な投資を可能にすることによる中長期的な株主価値の向上と、配当を通じた株主への利益還元のパランスに配慮のうえ、決定することを基本方針としております。今後の配当金額につきましては、配当性向20%を目処に、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えて適宜決定する方針です。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当、期末配当ともに取締役会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、業績等に鑑み、1株当たり15円とし、中間配当金10円と合わせて25円としております。

内部留保資金の使途につきましては、事業資金等に活用してまいります。

なお、当社は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。

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22日 取締役会	2,252	10
平成20年5月15日 取締役会	3,378	15

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成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)	1,645	5,420 3,440	14,230 2,000	2,100	2,360
最低(円)	350	1,365 2,540	3,260 1,530	919	373

(注) 1 株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものです。

2 印は株式分割による権利落後の株価を示しております。

3 平成16年11月8日開催の取締役会決議により、平成17年2月18日付で、1株を2株に株式分割いたしました。これにより株式数は20,349,196株増加し、発行済株式総数は40,698,392株となっております。

4 平成18年1月18日開催の取締役会決議により、平成18年3月1日付で、1株を5株に株式分割いたしました。これにより株式数は180,756,564株増加し、発行済株式総数は226,215,392株となっております。

(2) 【最近6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)	2,060	1,990	1,847	1,486	973	683
最低(円)	1,764	1,632	1,402	862	693	373

(注) 株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものです。

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)
代表取締役 社長		房園博行	昭和37年10月28日生	昭和60年4月 平成2年5月 平成18年3月 平成18年12月 平成19年5月 株式会社大京入社 当社代表取締役社長就任(現任) (他の法人等の代表状況) 株式会社アーバンコミュニティ取 締役会長 ワウハウス株式会社取締役会長 株式会社アーバン・インターナ ショナル・プロパティーズ代表取 締役会長	(注) 3	37,390
取締役 副社長	事業部門管掌	西村裕司	昭和38年1月23日生	昭和60年4月 平成2年9月 平成9年5月 平成15年12月 平成18年6月 平成17年12月 平成18年5月 株式会社大京入社 当社取締役副社長就任(現任) 当社大阪支社長 当社流動化事業本部・住宅事業本 部管掌 当社事業部門管掌(現任) (他の法人等の代表状況) 株式会社クラシック代表取締役社 長 株式会社アーバンクラシック代表 取締役社長	(注) 3	2,699
取締役 副社長	管理部門管掌	川上陸司	昭和26年10月10日生	昭和49年4月 平成6年4月 平成10年10月 平成12年5月 平成18年2月 平成18年6月 株式会社日本長期信用銀行入行 同行企画室長 同行営業第8部長 A.T.カーニバイスプレジデント 当社顧問 当社取締役副社長管理部門管掌(現 任)	(注) 3	0
専務取締役	本社管掌	井澤光徳	昭和38年6月21日生	昭和61年4月 平成2年9月 平成10年3月 平成11年6月 平成13年1月 平成15年12月 平成18年6月 平成18年6月 平成19年10月 平成19年10月 株式会社大京入社 当社専務取締役就任(現任) 当社企画営業部・都市開発事業部 管掌 当社企画営業部・開発事業部管掌 当社開発事業部管掌 当社社長室長 当社本社管掌(現任) (他の法人等の代表状況) 株式会社アーバンメディカルコー ト代表取締役社長 株式会社アーバン利根代表取締役 社長 株式会社東和テクノロジー代表取 締役会長	(注) 3	4,200
常務取締役	財務部 経理部 SOX法対応 プロジェクト 担当	宮地典之	昭和36年10月27日生	昭和59年8月 平成3年8月 平成9年5月 平成9年6月 平成10年3月 平成14年6月 平成15年12月 平成17年5月 平成18年6月 齋藤税理士事務所入所 当社入社税務室室長 当社住宅関連事業部長 当社取締役就任 当社社長室長 当社社長室管掌 当社常務取締役管理本部長兼財務 部長 当社常務取締役財務本部長 当社常務取締役財務部・経理部・ SOX法対応プロジェクト担当(現 任)	(注) 3	375

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	海外事業担当	松崎 和司	昭和37年4月29日生	昭和61年4月 平成3年3月 平成8年12月 平成9年6月 平成10年3月 平成11年6月 平成15年12月 平成17年6月 平成18年6月 平成20年2月	株式会社大京入社 当社入社営業部次長 当社企画営業部長 当社取締役就任 当社東京支社営業部長 当社東京支社長 当社アセットマネジメント事業準備室長 当社常務取締役(現任) 当社海外事業担当(現任) (他の法人等の代表状況) 株式会社アーバン・グローバルインベストメント代表取締役社長	(注) 3	201
取締役	関連事業部 人財開発部 総務部 審査部 担当	角田 考哉	昭和31年1月27日生	昭和53年4月 平成10年6月 平成15年11月 平成18年4月 平成18年6月 平成19年4月	株式会社日本長期信用銀行入行 同行融資第1部長 学校法人国際医療福祉大学入職 当社入社総務本部長 当社取締役人財開発部長・関連事業部・人財開発部・総務部担当(現任) 審査部担当(現任)	(注) 3	1
取締役	経営企画部 事業開発部 担当	嘉本 明史	昭和44年9月20日生	平成14年3月 平成16年1月 平成17年6月 平成18年6月	Net Capital Partners Limited入社 当社入社 当社取締役経営企画室長 当社取締役経営企画部長・経営企画部・事業開発部担当(現任)	(注) 3	2
取締役		土肥 孝治	昭和8年7月12日生	平成8年1月 平成10年7月 平成11年6月 平成11年6月 平成14年4月 平成14年6月 平成15年6月 平成17年4月 平成18年6月	検事総長 弁護士登録(現任) 株式会社小松製作所監査役(現任) マツダ株式会社監査役 積水ハウス株式会社監査役(現任) 阪急電鉄株式会社監査役(現任) 関西電力株式会社監査役(現任) 阪急阪神ホールディングス株式会社監査役(現任) 当社取締役(現任)	(注) 3	-
取締役		高井 伸夫	昭和12年5月9日生	昭和38年4月 昭和38年4月 昭和48年1月 平成15年6月 平成18年6月 平成19年6月	弁護士登録 孫田・高梨法律事務所入所 高井伸夫法律事務所所長(現任) 日本エイム株式会社監査役(現任) エース証券株式会社監査役(現任) 当社監査役	(注) 3	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)	
常勤監査役		村上 謙二	昭和12年3月11日生	昭和35年4月 昭和61年12月 平成5年4月 平成10年4月 平成12年8月 平成15年6月	株式会社竹中工務店入社 同社アメリカ地区総支配人 同社総本店営業専門役 同社審議役 当社顧問 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	2	
監査役		中下 司	昭和19年5月2日生	昭和42年4月 昭和52年11月 昭和58年11月 平成15年6月	マツダ株式会社入社 中央監査法人入社 中下公認会計士事務所開設(現任) 当社監査役(現任)	(注) 4	0	
監査役		長久光 生	昭和16年1月14日生	昭和38年4月 平成6年6月 平成7年7月 平成15年6月	株式会社広島銀行入行 同行事務管理部長 株式会社広島レーベンス代表取締役社長 当社監査役(現任)	(注) 4	0	
監査役		山岸 榮夫	昭和13年9月15日生	昭和36年4月 平成元年6月 平成5年4月 平成9年2月 平成14年7月 平成15年6月	株式会社日本長期信用銀行入行 同行取締役 長銀インターナショナルリース株式会社代表取締役社長 長銀カード株式会社代表取締役社長 山岸不動産鑑定事務所開設(現任) 当社監査役(現任)	(注) 4	0	
計								44,881

(注) 1. 取締役土肥孝治、高井伸夫は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

2. 監査役中下司、長久光生、山岸榮夫は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

3. 取締役の任期は、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。

4. 監査役の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23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】

当社はコーポレート・ガバナンスの充実を経営の重要課題であると認識しており、経営の透明性・公平性・迅速な意思決定の維持向上に努めております。

1 会社の機関の内容

(1) 社外監査役の選任の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役総数4名のうち3名が会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(2) 業務執行・監視の仕組み

当社は経営戦略に関する最高意思決定機構である取締役会は14名で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催しております。

なお、定例取締役会及び臨時取締役会には監査役も出席し、取締役の監督とともに適宜、提言・助言を行い業務執行の状況を常に監視できる体制を築いております。また各監査役は、監査役会が策定した監査方針・監査計画に従って取締役会への出席、重要な書類の閲覧、子会社調査等を行い監査役会に報告いたします。

(3) 会計監査の状況

当社の会計監査業務を報行した公認会計士は以下のとおりであります。

業務を報行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名
指定社員 亀岡 義一	あずさ監査法人
指定社員 佐藤 茂	あずさ監査法人
指定社員 山本 健太郎	あずさ監査法人

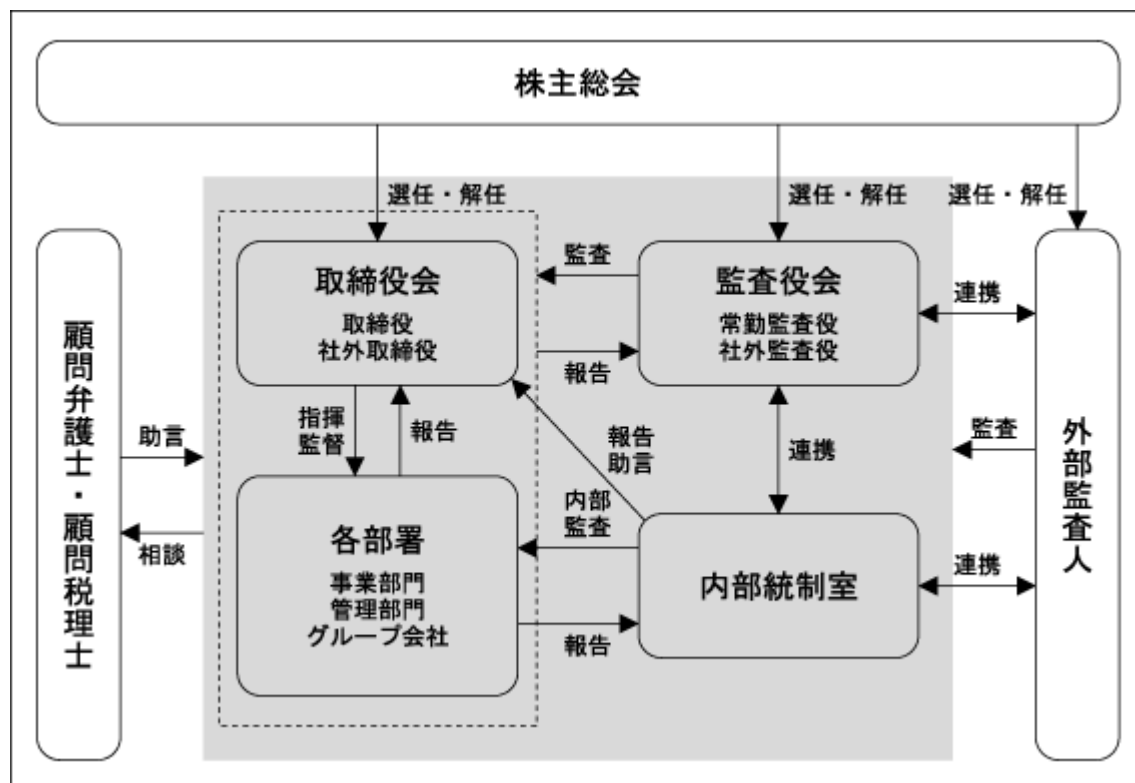
会計監査業務に係る補助者の構成 公認会計士 6名

その他 12名

(注) その他は、会計士補、公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

2 内部統制システムの整備の状況

当社では、コーポレート・ガバナンスの基盤となるコンプライアンス(法令遵守)につきましては「内部統制室」(室長以下8名で構成)を設置し、弁護士等の社外専門家と密接な連携を取りながら、経営者から従業員に至るまで周知徹底を図っております。



3 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は、社外役員として有用な人材を迎えることができるよう、現行定款において、社外役員との間で当社への損害賠償責任を一定の範囲に限定する契約を締結できる旨を定めております。これに基づき、社外取締役、社外監査役と当社との間で、当該責任限定契約を締結しております。その契約内容は、次のとおりであります。

社外取締役又は社外監査役が任務を怠ったことによって、当社に損害賠償責任を負う場合は、会社法第427条第1項に規定する最低責任限度額を限度として、その責任を負う。

4 リスク管理体制の整備の状況

当社は業務に関する全てのリスクについて「内部統制室」を設置し、リスク情報の一元管理を行うとともに安定的な収益確保と健全な経営基盤の確立に努めております。

5 取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨を定款に定めております。

6 取締役の選任の決議要件

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

7 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨を定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を目的とするものであります。

8 取締役及び監査役の責任免除の決定機関

当社は、会社法第426条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる取締役及び監査役（取締役、監査役であったものを含む）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。これは、リスクを伴う重要な意思決定に際し迅速かつ適正な意思決定を促進することを目的としたものであります。

9 株主総会の特別決議要件

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

10 役員報酬及び監査報酬

取締役及び監査役に対する役員報酬並びに監査法人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

役員報酬	取締役に支払った報酬	9名	653百万円
	監査役に支払った報酬	6名	49百万円
監査報酬	公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬		87百万円
	上記以外の報酬		16百万円

上記以外の業務に基づく報酬はありません。

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。

(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。

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)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)の連結財務諸表及び財務諸表について、監査法人トーマツにより監査を受け、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)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)の連結財務諸表並びに財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり交代しております。

前連結会計年度及び前事業年度	監査法人トーマツ
当連結会計年度及び当事業年度	あずさ監査法人

3 金額単位の変更について

当社の連結財務諸表及び財務諸表に記載されている科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で掲記しておりましたが、当連結会計年度及び当事業年度より百万円単位で記載することに变更いたしました。

なお、比較を容易にするために、前連結会計年度及び前事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

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	1	60,189		45,298		
2 受取手形及び売掛金		2,609		2,333		
3 不動産事業有価証券		6,473		3,852		
4 たな卸資産	1	293,001		437,778		
5 共同事業出資金	1,2	18,936		37,358		
6 繰延税金資産		3,793		4,554		
7 その他		13,035		25,816		
貸倒引当金		277		690		
流動資産合計		397,761	89.7	556,301	92.3	
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	1	10,217		10,824		
減価償却累計額		2,088	8,128	2,755	8,068	
(2) 機械装置及び運搬具		1,411		1,384		
減価償却累計額		916	494	705	679	
(3) 土地	1		7,039		11,025	
(4) 建設仮勘定			40		785	
(5) その他		907		1,355		
減価償却累計額		549	358	725	630	
有形固定資産合計			16,061		21,190	3.5
2 無形固定資産						
(1) のれん			5,935		4,400	
(2) その他			326		618	
無形固定資産合計			6,262	1.4	5,019	0.8
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	1,3		15,771		9,439	
(2) 出資金			383		325	
(3) 長期貸付金			3,661		4,194	
(4) 繰延税金資産			103		1,510	
(5) その他	1		3,522		4,622	
貸倒引当金			361		268	
投資その他の資産合計			23,079	5.2	19,824	3.3
固定資産合計			45,403	10.2	46,034	7.6
繰延資産			139	0.1	229	0.1
資産合計			443,304	100.0	602,566	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 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形及び買掛金		7,049		12,689	
2 短期借入金	1	145,431		172,258	
3 コマーシャルペーパー		7,500		7,400	
4 1年内償還予定社債	1	15,776		15,086	
5 未払法人税等		12,735		13,569	
6 賞与引当金		494		498	
7 役員賞与引当金		280		330	
8 工事損失引当金				210	
9 その他	1	12,380		26,431	
流動負債合計		201,646	45.5	248,473	41.2
固定負債					
1 社債	1	35,588		33,634	
2 新株予約権付社債				27,000	
3 長期借入金	1	90,179		152,473	
4 繰延税金負債		1,436		558	
5 退職給付引当金		4		-	
6 役員退職慰労引当金		140		97	
7 負ののれん		69		34	
8 その他		11,126		8,776	
固定負債合計		138,546	31.2	222,575	37.0
負債合計		340,192	76.7	471,048	78.2
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		18,996	4.3	19,073	3.2
2 資本剰余金		21,079	4.8	21,157	3.5
3 利益剰余金		45,922	10.4	70,367	11.7
4 自己株式		242	0.1	243	0.1
株主資本合計		85,755	19.4	110,355	18.3
評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		3,015	0.7	297	0.1
2 繰延ヘッジ損益		-	-	28	0.0
3 為替換算調整勘定		45	0.0	215	0.1
評価・換算差額等合計		3,061	0.7	109	0.0
少数株主持分		14,294	3.2	21,271	3.5
純資産合計		103,111	23.3	131,517	21.8
負債純資産合計		443,304	100.0	602,566	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 (%)
売上高			180,543	100.0		243,685	100.0
売上原価			99,608	55.2		145,750	59.8
売上総利益			80,935	44.8		97,934	40.2
販売費及び一般管理費	1		19,663	10.9		28,297	11.6
営業利益			61,271	33.9		69,636	28.6
営業外収益							
1 受取利息		405			210		
2 受取配当金		194			390		
3 負ののれん償却額		81			48		
4 消費税等調整額					169		
5 その他		301	982	0.5	742	1,561	0.6
営業外費用							
1 支払利息		5,128			8,128		
2 社債発行費		155			656		
3 株式交付費		27					
4 その他		542	5,854	3.2	736	9,521	3.9
経常利益			56,398	31.2		61,677	25.3
特別利益							
1 投資有価証券売却益		5,270			3,062		
2 その他		173	5,443	3.0	457	3,519	1.4
特別損失							
1 固定資産除却売却損	2	175			252		
2 投資有価証券評価損		361			581		
3 減損損失	3	-			835		
4 たな卸資産評価損		1,146			-		
5 共同事業出資金評価損		1,362			-		
6 新株引受権処分損		154			-		
7 のれん一括償却	4	-			792		
8 関連会社債権放棄損		-			739		
9 その他		90	3,290	1.8	545	3,747	1.5
税金等調整前当期純利益			58,552	32.4		61,450	25.2
法人税、住民税及び事業税		18,556			25,237		
法人税等調整額		4,203	22,759	12.6	1,046	24,191	9.9
少数株主利益			5,753	3.2		6,131	2.5
当期純利益			30,039	16.6		31,127	12.8

【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)	18,495	19,319	21,465	339	58,941
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	500	500			1,000
剰余金の配当(注)1			2,235		2,235
剰余金の配当			1,120		1,120
役員賞与(注)1			62		62
連結範囲の変動(注)2			2,162		2,162
当期純利益			30,039		30,039
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分		1,260		98	1,358
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)	500	1,760	24,457	96	26,814
平成19年3月31日残高(百万円)	18,996	21,079	45,922	242	85,755

	評価・換算差額等			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
平成18年3月31日残高(百万円)	7,699	2	7,696	2	942	67,584
連結会計年度中の変動額						
新株の発行						1,000
剰余金の配当(注)1						2,235
剰余金の配当						1,120
役員賞与(注)1						62
連結範囲の変動(注)2						2,162
当期純利益						30,039
自己株式の取得						1
自己株式の処分						1,358
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	4,683	47	4,635	2	13,352	8,713
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	4,683	47	4,635	2	13,352	35,527
平成19年3月31日残高(百万円)	3,015	45	3,061		14,294	103,111

(注) 1. 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ります。

2. 当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。前連結会計年度まで連結の範囲に含めていなかった特別目的会社を連結の範囲に含めたことにより、利益剰余金期首残高が2,162百万円減少しております。

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)	18,996	21,079	45,922	242	85,755
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	77	77			155
剰余金の配当			6,749		6,749
連結範囲の変動			66		66
当期純利益			31,127		31,127
自己株式の取得				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)	77	77	24,444	0	24,599
平成20年3月31日残高(百万円)	19,073	21,157	70,367	243	110,355

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日残高(百万円)	3,015		45	3,061	14,294	103,111
連結会計年度中の変動額						
新株の発行						155
剰余金の配当						6,749
連結範囲の変動						66
当期純利益						31,127
自己株式の取得						0
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	3,313	28	170	3,170	6,976	3,806
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	3,313	28	170	3,170	6,976	28,405
平成20年3月31日残高(百万円)	297	28	215	109	21,271	131,517

【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			
1 税金等調整前当期純利益		58,552	61,450
2 減価償却費		1,166	1,768
3 のれん償却額		505	2,082
4 減損損失			835
5 賞与引当金の増減()額		203	275
6 役員賞与引当金の増減()額		280	330
7 貸倒引当金の増減()額		5	319
8 受取利息及び受取配当金		599	601
9 支払利息		5,128	8,128
10 たな卸資産評価損		1,146	
11 共同事業出資金評価損		1,362	
12 有形固定資産除売却損益()		168	189
13 投資有価証券評価損		361	581
14 投資有価証券売却損益()		5,270	3,058
15 売上債権の増()減額		3,298	1,489
16 たな卸資産の増()減額		99,439	138,065
17 未収入金の増()減額			2,662
18 預け金の増()減額			5,441
19 仕入債務の増減()額		1,965	1,726
20 未払金の増減()額			7,268
21 未払消費税等の増減()額		375	753
22 預り敷金の増減()額			5,494
23 預り金の増減()額			2,944
24 役員賞与の支払額		63	
25 その他		702	5
小計		35,498	68,339
26 利息及び配当金の受取額		593	605
27 利息の支払額		4,663	7,820
28 法人税等の支払額		15,464	24,466
営業活動によるキャッシュ・フロー		55,033	100,019
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 定期預金の預入による支出			3,406
2 定期預金の払戻による収入			312
3 定期預金の純増()減額		30	
4 有形固定資産の取得による支出		1,250	6,569
5 有形固定資産の売却による収入		21	271
6 投資有価証券の取得による支出		6,726	1,936
7 投資有価証券の売却による収入		7,905	5,305
8 貸付けによる支出		3,400	5,228
9 貸付金の回収による収入		2,285	1,171
10 新規連結子会社取得による支出		6,075	971
11 連結子会社株式の追加取得による支出		1,771	68
12 連結子会社株式の売却による収入			20
13 その他		81	
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,063	11,100

		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)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金純増減()額		44,511	31,041
2 コマーシャルペーパー純増減()額		5,500	100
3 長期借入れによる収入		83,649	143,642
4 長期借入金の返済による支出		67,561	102,548
5 社債の発行による収入		36,314	57,130
6 社債の償還による支出		9,843	38,524
7 株式の発行による収入		972	155
8 自己株式の取得による支出		1	0
9 少数株主の増資引受による払込額		5,079	8,705
10 少数株主に対する出資金の返還			4,583
11 配当金の支払額		3,356	6,741
12 少数株主に対する配当金の支払額		12,050	5,713
13 金融資産の譲渡による収入			6,750
14 その他		2	
財務活動によるキャッシュ・フロー		83,210	89,212
現金及び現金同等物に係る換算差額		3	283
現金及び現金同等物の増減()額		19,115	21,625
現金及び現金同等物の期首残高		27,882	59,973
連結の範囲の変更に伴う 現金及び現金同等物の増加額		12,975	3,641
現金及び現金同等物の期末残高	1	59,973	41,989

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 89社 (株)アーバンコミュニティ (株)アーバン・アセットマネジメント (株)アーバンクラシック (株)アーバン利根 ワウハウス(株) (株)北海道アーバンコーポレイション 他83社 (株)北海道アーバンコーポレイション及びその他6社は、新規設立に伴い、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。 ワウハウス(株)及びその他8社は、株式取得に伴い、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。 なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号平成18年9月8日)を適用しております。これにより、特別目的会社60社を当連結会計年度より連結の範囲に含めておりますが、うち7社は事業終了に伴い、損益計算書のみ連結の対象としております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 (有)ケアぶらねっと 連結の範囲から除いた理由 (有)ケアぶらねっとは、小規模会社であり、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、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 138社 (株)アーバンコミュニティ (株)アーバン・アセットマネジメント (株)アーバンクラシック (株)アーバン利根 ワウハウス(株) (株)北海道アーバンコーポレイション (株)アーバン・インターナショナル・プロパティーズ 他131社 (株)アーバン・インターナショナル・プロパティーズ及びその他9社は、新規設立に伴い、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。 (株)東和テクノロジー及びその他5社は、株式取得に伴い、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。 (有)ケアぶらねっとは、総資産等、重要性が増したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。 (株)ポストイクは当連結会計年度において清算が終了したため、損益計算書のみ連結の対象としております。 また、実質的に支配している特別目的会社等39社を当連結会計年度の期首より連結の範囲に含めておりますが、うち6社は事業終了に伴い、損益計算書のみ連結の対象としております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 (株)アーバン・グローバルインベストメント 他36社 連結の範囲から除いた理由 (株)アーバン・グローバルインベストメントは、(株)アーバン・アセットマネジメントの資産管理事業以外の開発事業および自己投資等の事業を平成20年2月1日に会社分割により承継いたしております。当該会社分割が(株)アーバン・アセットマネジメントの事業年度の末日(平成19年12月31日)以降に実施されたことから、当連結会計年度末は非連結子会社としております。その他の非連結子会社36社は、小規模会社であり、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、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</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)
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法を適用した社 非連結子会社数</p> <p>(2) 持分法を適用した社 関連会社数</p> <p>(3) 持分法を適用しない非連結子会社 及び関連会社のうち主要な会社等 の名称 (有)ケアぶらねっと (株)フィードバックコーポレイション (株)カーレックス</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社3社は、いずれも当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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、持分法の適用範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 持分法を適用した社 非連結子会社数</p> <p>(2) 持分法を適用した社 関連会社数</p> <p>(3) 持分法を適用しない非連結子会社 及び関連会社のうち主要な会社等 の名称 (株)アーバン・グローバルインベストメント (株)エコブルー 他37社</p> <p>持分法を適用しない理由 (株)アーバン・グローバルインベストメントは、前記「連結の範囲から除いた理由」により持分法の適用範囲から除外しております。その他の持分法非適用会社38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)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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、持分法の適用範囲から除外しております。</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が連結決算日と異なる会社は、(株)アーバンコミュニティ他28社及び特別目的会社48社であります。(株)アーバンコミュニティ他27社の決算日は12月31日であり、(有)バリューイノベーターズの決算日は1月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用しております。</p> <p>また、特別目的会社のうち、決算日と連結決算日との差が3か月を超える場合には、仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>当連結会計年度より(株)アーバンクラシック他7社の決算日を3月31日から12月31日に変更したため、連結財務諸表の作成にあたり、当該会社の平成18年4月1日から平成18年12月31日までの会計期間に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。</p>	<p>連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は、(株)アーバンコミュニティ他40社及び特別目的会社86社であります。(株)アーバンコミュニティ他39社の決算日は12月31日であり、(株)バリューイノベーターズの決算日は1月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用しております。</p> <p>また、特別目的会社のうち、決算日と連結決算日との差が3か月を超える場合には、仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>当連結会計年度より(株)アーバン・アセットマネジメント他6社の決算日を3月31日から12月31日に変更したため、連結財務諸表の作成にあたり、当該会社の平成19年4月1日から平成19年12月31日までの会計期間に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。</p>
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のあるもの ……決算期末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>有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 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)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>時価のないもの移動平均法による原価法 なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、特別目的会社の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法</p> <p>たな卸資産 個別法による原価法 デリバティブ取引 時価法</p> <p>有形固定資産 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 15年～50年</p> <p>無形固定資産 定額法 なお、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)に基づく定額法を適用しております。 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>時価のないもの移動平均法による原価法 なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、特別目的会社の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法</p> <p>たな卸資産 同左 デリバティブ取引 同左</p> <p>有形固定資産 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 10年～50年 (会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号)) に伴い、当連結会計年度から、平成19年4月1日以降に取得したのものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。 (追加情報) 当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>繰延資産の処理方法 社債発行費 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)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当連結会計年度から「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。前連結会計年度まで営業外費用の内訳として表示していた「新株発行費」は当連結会計年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。</p> <p>創立費 一部の国内連結子会社は5年間で毎期均等償却をしております。</p> <p>開業費 一部の国内連結子会社は5年間で毎期均等償却をしております。</p> <p>貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員の賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益がそれぞれ280百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、セグメント情報に記載しております。</p>	<p>株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>創立費 同左</p> <p>開業費 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 役員の賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担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)										
(4) 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算の基準	<p>退職給付引当金 一部の国内連結子会社は、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。</p> <p>役員退職慰労引当金 一部の国内連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p> <p>なお、在外子会社等の資産及び負債は、同社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。</p>	<p>工事損失引当金 一部の国内連結子会社は、受注工事に係る将来の損失に備えるため、当連結会計年度末における手持工事のうち、損失の発生が見込まれ、かつ、金額を合理的に見積ることができる工事について、損失見込額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 一部の国内連結子会社は、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。</p> <p>なお、当連結会計年度末においては、年金資産見込額が退職給付引当金残高を超過しているため、その超過額を投資その他の資産の「その他」に計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>同左</p>										
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>										
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップに関して、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="510 1792 861 1881"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金利息</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金利息	<p>ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="957 1792 1308 1881"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> <tr> <td>金利キャップ</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金	金利キャップ	
ヘッジ手段	ヘッジ対象											
金利スワップ	借入金利息											
ヘッジ手段	ヘッジ対象											
金利スワップ	借入金											
金利キャップ												

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)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>ヘッジ方針 主に当社の内部規定に基づき金利変動リスクをヘッジしております。 ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の判断を省略しております。</p> <p>消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。 請負工事の収益計上基準 国内連結子会社の完成工事高の計上は、工事完成基準によっております。ただし在外連結子会社はすべての工事について工事進行基準によっております。 特別目的会社を利用した不動産事業に関する会計処理 不動産事業に係る匿名組合契約に基づき特別目的会社に出資しておりますが、当該拠出金は連結貸借対照表上、不動産事業有価証券勘定で処理しております。 特別目的会社の損益の取込みについては、不動産事業有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として会計処理しております。</p>	<p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>請負工事の収益計上基準 同左</p> <p>特別目的会社を利用した不動産事業に関する会計処理 同左</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おります。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負ののれんは、5年間の定額法により償却しております。	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、要求払預金及び取得日から3か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。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

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」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は88,816百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(投資事業組合等への出資に係る会計処理) 当連結会計年度より、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。</p> <p>この基準の適用により、前連結会計年度まで連結の範囲に含めていなかった特別目的会社36社を当連結会計年度の期首より、また、当連結会計年度に新たに支配力を及ぼすこととなった特別目的会社24社については支配力を及ぼすこととなった時点より連結の範囲に含めております。</p> <p>この結果、連結の範囲に含めなかった場合に比し、当連結会計年度末の総資産が137,559百万円、当連結会計年度の売上高が55,525百万円、売上総利益が12,372百万円、営業利益が9,629百万円、経常利益が6,919百万円、税金等調整前当期純利益が6,928百万円、当期純利益が363百万円それぞれ増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、セグメント情報に記載しております。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等) 当連結会計年度から「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年12月22日 企業会計基準適用指針第10号)を適用しております。</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>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「前受金」(当連結会計年度末4,147百万円)は、当連結会計年度末において負債及び純資産の合計の100分の5以下であるため、当連結会計年度より流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>2. 前連結会計年度において、「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「のれん」又は「負ののれん」として表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業外収益の「連結調整勘定償却」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「負ののれん償却額」として表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において営業外費用の「連結調整勘定償却」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「のれん償却額」として表示しております。</p> <p>2. 投資活動によるキャッシュ・フローの「定期預金の預入による支出」と「定期預金の払戻による収入」は、当連結会計年度から「定期預金の純増減額」として純額表示しております。</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に掲記しておりました「未収入金の増()減額」(前連結会計年度 3,084百万円)は、連結キャッシュ・フロー計算書に与える影響が増加したため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローに独立掲記しております。</p> <p>2. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に掲記しておりました「預け金の増()減額」(前連結会計年度 1,052百万円)は、連結キャッシュ・フロー計算書に与える影響が増加したため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローに独立掲記しております。</p> <p>3. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に掲記しておりました「未払金の増減()額」(前連結会計年度 1,320百万円)は、連結キャッシュ・フロー計算書に与える影響が増加したため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローに独立掲記しております。</p> <p>4. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に掲記しておりました「預り敷金の増減()額」(前連結会計年度5,302百万円)は、連結キャッシュ・フロー計算書に与える影響が増加したため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローに独立掲記しております。</p> <p>5. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に掲記しておりました「預り金の増減()額」(前連結会計年度879百万円)は、連結キャッシュ・フロー計算書に与える影響が増加したため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローに独立掲記しております。</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)	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)
	6. 前連結会計年度において投資活動によるキャッシュ・フローに純額表示しておりました「定期預金の純増()減額」は、連結キャッシュ・フロー計算書に与える影響が増加したため、当連結会計年度から「定期預金の預入による支出」と「定期預金の払戻による収入(前連結会計年度30百万円)に区分掲記しております。

追加情報

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)
	<p>金額単位の変更について</p> <p>当社の連結財務諸表に記載されている科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で掲記しておりましたが、当連結会計年度より百万円単位で記載することに变更いたしました。</p> <p>なお、比較を容易にするために、前連結会計年度についても百万円単位に組替え表示しております。</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 担保に供している資産及びこれに対応する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> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>582百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>229,656</td> </tr> <tr> <td>共同事業出資金</td> <td>9,391</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2,885</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,710</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>4,729</td> </tr> <tr> <td>その他(敷金)</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>249,960</td> </tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>112,538百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>81,610</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定社債</td> <td>10,550</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td>13,020</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>217,719</td> </tr> </table> <p>なお、上記の短期借入金、長期借入金、1年内償還予定社債及び社債には、ノンリコースローンが含まれております。ノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した借入金であり、当該不動産及び当該不動産からの収益のみを返済原資とするものであります。</p> <p>ノンリコースローン及び返済原資となる資産は次のとおりであります。</p> <p>ノンリコースローン</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>58,765百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>39,641</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定社債</td> <td>10,550</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td>13,020</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>121,977</td> </tr> </table> <p>返済原資となる資産</p> <table> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>151,788百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	582百万円	たな卸資産	229,656	共同事業出資金	9,391	建物及び構築物	2,885	土地	2,710	投資有価証券	4,729	その他(敷金)	4	計	249,960	短期借入金	112,538百万円	長期借入金	81,610	1年内償還予定社債	10,550	社債	13,020	計	217,719	短期借入金	58,765百万円	長期借入金	39,641	1年内償還予定社債	10,550	社債	13,020	計	121,977	たな卸資産	151,788百万円	<p>1 担保に供している資産及びこれに対応する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> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>2,710百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>333,012</td> </tr> <tr> <td>共同事業出資金</td> <td>8,722</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>4,180</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>6,715</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>653</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>356,038</td> </tr> </table> <p>なお、上記の他連結上相殺消去しておりますその他関係会社有価証券3,161百万円があります。</p> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>128,607百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>148,663</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定社債</td> <td>3,550</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>6,750</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>287,570</td> </tr> </table> <p>当社グループの特別目的会社ではノンリコースローンを活用した不動産開発を行っております。ノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した借入金等であり、当該不動産及び当該不動産からの収益のみを返済原資とするものであります。</p> <p>ノンリコースローン及び返済原資となる資産は次のとおりであります。</p> <p>ノンリコースローン</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>51,876百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>113,295</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定社債</td> <td>3,550</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td>6,480</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>175,202</td> </tr> </table> <p>返済原資となる資産</p> <table> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>199,234百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	2,710百万円	たな卸資産	333,012	共同事業出資金	8,722	建物及び構築物	4,180	土地	6,715	投資有価証券	653	その他	42	計	356,038	短期借入金	128,607百万円	長期借入金	148,663	1年内償還予定社債	3,550	その他	6,750	計	287,570	短期借入金	51,876百万円	長期借入金	113,295	1年内償還予定社債	3,550	社債	6,480	計	175,202	たな卸資産	199,234百万円
現金及び預金	582百万円																																																																												
たな卸資産	229,656																																																																												
共同事業出資金	9,391																																																																												
建物及び構築物	2,885																																																																												
土地	2,710																																																																												
投資有価証券	4,729																																																																												
その他(敷金)	4																																																																												
計	249,960																																																																												
短期借入金	112,538百万円																																																																												
長期借入金	81,610																																																																												
1年内償還予定社債	10,550																																																																												
社債	13,020																																																																												
計	217,719																																																																												
短期借入金	58,765百万円																																																																												
長期借入金	39,641																																																																												
1年内償還予定社債	10,550																																																																												
社債	13,020																																																																												
計	121,977																																																																												
たな卸資産	151,788百万円																																																																												
現金及び預金	2,710百万円																																																																												
たな卸資産	333,012																																																																												
共同事業出資金	8,722																																																																												
建物及び構築物	4,180																																																																												
土地	6,715																																																																												
投資有価証券	653																																																																												
その他	42																																																																												
計	356,038																																																																												
短期借入金	128,607百万円																																																																												
長期借入金	148,663																																																																												
1年内償還予定社債	3,550																																																																												
その他	6,750																																																																												
計	287,570																																																																												
短期借入金	51,876百万円																																																																												
長期借入金	113,295																																																																												
1年内償還予定社債	3,550																																																																												
社債	6,480																																																																												
計	175,202																																																																												
たな卸資産	199,234百万円																																																																												
<p>2 「共同事業出資金」とは、共同事業契約に基づき共同事業遂行のために共同事業体に出資した拠出金を処理する勘定科目であります。</p>	<p>2 同左</p>																																																																												
<p>3 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> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td>415百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	415百万円	<p>3 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> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td>73百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	73百万円																																																																								
投資有価証券(株式)	415百万円																																																																												
投資有価証券(株式)	73百万円																																																																												

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>4 公的融資金の実行までのつなぎ融資に対する保証は次のとおりであります。</p> <p>顧客(16名) 331百万円</p>	<p>4 連結子会社以外の会社の金融機関からの借入等に対し、債務保証を行っております。</p> <p>和泉総合開発㈱ 1,957百万円 顧客(つなぎ融資) 127 計 2,084</p>
<p>5 当社及び連結子会社は取引銀行14行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当該契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越額及び貸出コミットメントの総額 10,463百万円 借入実行残高 9,399 差引残高 1,063</p>	<p>5 当社及び連結子会社は金融機関等28社と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当該契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越額及び貸出コミットメントの総額 25,617百万円 借入実行残高 17,170 差引残高 8,447</p>
<p>6 受取手形の期末割引高は、204百万円であります。</p>	<p>6 受取手形の期末割引高は、126百万円であります。</p>
<p>7 提出会社の借入金のうち30,686百万円(14契約)には、財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>主な条項は次のとおりであります。なお、各契約の条項のうち最も条件の厳しい内容を記載しております。</p> <p>(1)純資産維持条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額が、それぞれ前決算期末の金額の85%以上であること。</p> <p>(2)現預金残高維持条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表の現預金残高を30億円以上維持すること。</p> <p>(3)利益維持条項 各決算期の連結損益計算書及び損益計算書の営業損益及び経常損益がいずれもマイナスとならないこと。</p> <p>(4)格付維持条項 ㈱日本格付研究所の長期債務格付についてBB+以上を維持すること。</p> <p>(5)自己資本比率維持条項 各決算期末における連結貸借対照表及び貸借対照表における自己資本比率を、それぞれ15%以上に維持すること。</p>	<p>7 提出会社の借入金のうち55,436百万円(19契約)には、財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>主な条項は次のとおりであります。なお、各契約の条項のうち最も条件の厳しい内容を記載しております。</p> <p>(1)純資産維持条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額が、それぞれ前決算期末の金額の85%以上であること。</p> <p>(2)利益維持条項 各決算期の連結損益計算書及び損益計算書の営業損益及び経常損益がいずれもマイナスとならないこと。</p> <p>(3)格付維持条項 ㈱日本格付研究所または㈱格付投資情報センターの長期債務格付についてBBB-以上を維持すること。</p> <p>(4)自己資本比率維持条項 各決算期末における連結貸借対照表及び貸借対照表における自己資本比率を、それぞれ15%以上に維持すること。</p> <p>(5)有利子負債残高制限条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表において、有利子負債の合計額(連結の範囲に含める特別目的会社のノンリコースローン及びノンリコース社債を除く)から現金及び預金の合計額を差引いた金額が自己資本額の3倍以内であること。</p>

(連結損益計算書関係)

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 販売費及び一般管理費の主要な費目と金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">331百万円</td></tr> <tr><td>給料及び手当</td><td style="text-align: right;">6,107</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">494</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">280</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">3,880</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">83</td></tr> </table>	広告宣伝費	331百万円	給料及び手当	6,107	賞与引当金繰入額	494	役員賞与引当金繰入額	280	支払手数料	3,880	貸倒引当金繰入額	83	<p>1 販売費及び一般管理費の主要な費目と金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,557百万円</td></tr> <tr><td>給料及び手当</td><td style="text-align: right;">7,768</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">486</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">330</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">4,174</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">459</td></tr> </table>	広告宣伝費	2,557百万円	給料及び手当	7,768	賞与引当金繰入額	486	役員賞与引当金繰入額	330	支払手数料	4,174	貸倒引当金繰入額	459	
広告宣伝費	331百万円																									
給料及び手当	6,107																									
賞与引当金繰入額	494																									
役員賞与引当金繰入額	280																									
支払手数料	3,880																									
貸倒引当金繰入額	83																									
広告宣伝費	2,557百万円																									
給料及び手当	7,768																									
賞与引当金繰入額	486																									
役員賞与引当金繰入額	330																									
支払手数料	4,174																									
貸倒引当金繰入額	459																									
<p>2 固定資産除却売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物及び構築物除却損</td><td style="text-align: right;">150百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具除却損</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具売却損</td><td style="text-align: right;">9</td></tr> <tr><td>その他(器具及び備品)除却損</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">175</td></tr> </table>	建物及び構築物除却損	150百万円	機械装置及び運搬具除却損	7	機械装置及び運搬具売却損	9	その他(器具及び備品)除却損	7	計	175	<p>2 固定資産除却売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物及び構築物除却損</td><td style="text-align: right;">234百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具売却損</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>その他(器具及び備品)除却損</td><td style="text-align: right;">14</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">252</td></tr> </table>	建物及び構築物除却損	234百万円	機械装置及び運搬具売却損	3	その他(器具及び備品)除却損	14	計	252							
建物及び構築物除却損	150百万円																									
機械装置及び運搬具除却損	7																									
機械装置及び運搬具売却損	9																									
その他(器具及び備品)除却損	7																									
計	175																									
建物及び構築物除却損	234百万円																									
機械装置及び運搬具売却損	3																									
その他(器具及び備品)除却損	14																									
計	252																									
	<p>3 当社および連結子会社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">商業店舗</td> <td>設備造作</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td>518 百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td>1 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期 前払費用</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td>24 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース 資産</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td>237 百万円</td> </tr> <tr> <td>OAソフト</td> <td>ソフト ウェア</td> <td>東京都 千代田区</td> <td>55 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td></td> <td>835 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(経緯) 当社が転貸等している店舗で、営業損失を計上している店舗においては、当社が負担した内装等の固定資産およびリース資産について保守的に減損損失を計上しております。 連結子会社が所有する汎用OAソフトウェアについて、遊休状態で将来の用途が定まっていないため減損損失を計上しております。</p> <p>(グルーピングの方法) 個々の物件又は店舗を単位としております。 また、遊休資産については個々にグルーピングしております。</p> <p>(回収可能価額の算定方法等) 正味売却価額により測定しており、備忘価額をもって評価しております。</p>	用途	種類	場所	金額	商業店舗	設備造作	東京都 渋谷区	518 百万円	器具備品	東京都 渋谷区	1 百万円	長期 前払費用	東京都 渋谷区	24 百万円	リース 資産	東京都 渋谷区	237 百万円	OAソフト	ソフト ウェア	東京都 千代田区	55 百万円	計			835 百万円
用途	種類	場所	金額																							
商業店舗	設備造作	東京都 渋谷区	518 百万円																							
	器具備品	東京都 渋谷区	1 百万円																							
	長期 前払費用	東京都 渋谷区	24 百万円																							
	リース 資産	東京都 渋谷区	237 百万円																							
OAソフト	ソフト ウェア	東京都 千代田区	55 百万円																							
計			835 百万円																							
	<p>4 会計制度委員会報告第7号「連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針」第32項の規程に基づき、のれんを一括償却したものであります。</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	前連結会計年度末株式数(株)	増加株式数(株)	減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式	226,215,392	532,753		226,748,145

(注)普通株式の発行済株式総数の増加532,753株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末株式数(株)	増加株式数(株)	減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式	2,625,035	1,303	759,000	1,867,338

(注)普通株式の自己株式数の増加1,303株のうち303株は、単元未満株式の買取によるものであり、1,000株はワウハウス㈱との簡易株式交換に関する会社法第797条第1項に基づく反対株主からの買取によるものであります。普通株式の自己株式数の減少759,000株は、ワウハウス㈱との簡易株式交換によるものであります。

3 新株予約権等に関する事項

区分	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第2回新株予約権(エクイティ・コミットメントライン契約)	普通株式	(注)		(注)		

(注)新株予約権者が新株予約権を行使した場合、提出会社が普通株式を新たに発行し、またはこれに代えて提出会社の保有する普通株式を移転する数は、行使請求に係る新株予約権の数に500,000,000円を乗じ、これを行使価額で除した数とし、1株未満の端数は切り捨てるものとしております。各新株予約権の目的である株式の数は、当該株式数を行使請求に係る新株予約権の数で除した数とするものとします。なお、行使請求に係る新株予約権の数の変動は以下のとおりであります。

会社名	内訳	目的となる株式の種類	新株予約権の数(個)			
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
提出会社	第2回新株予約権(エクイティ・コミットメントライン契約)	普通株式	59		59	

(注)新株予約権の減少のうち2個は、新株予約権の権利行使によるものであります。これにより新たに発行した普通株式は532,753株であります。新株予約権の減少のうち57個は、新株予約権買取契約の合意解除によるものであります。

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29日 定時株主総会	普通株式	2,235	10	平成18年3月31日	平成18年6月29日
平成18年11月15日 取締役会	普通株式	1,120	5	平成18年9月30日	平成18年12月13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後となるもの

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5月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	4,497	20	平成19年3月31日	平成19年6月11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	前連結会計年度末株式数(株)	増加株式数(株)	減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式	226,748,145	323,500		227,071,645

(注)普通株式の発行済株式総数の増加323,500株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末株式数(株)	増加株式数(株)	減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式	1,867,338	371		1,867,709

(注)普通株式の自己株式数の増加371株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

3 新株予約権等に関する事項

区分	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	増加	減少	
提出会社	2011年満期ユーロ円建取得条項付転換社債型新株予約権付社債	普通株式		23,136,246		23,136,246

(注)目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

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5月24日取締役会	普通株式	4,497	20	平成19年3月31日	平成19年6月11日
平成19年11月22日取締役会	普通株式	2,252	10	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後となるもの

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5月15日取締役会	普通株式	利益剰余金	3,378	15	平成20年3月31日	平成20年6月30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></td> <td style="text-align: right;">平成19年3月31日</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">60,189 百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">215</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,973</td> </tr> </table>		平成19年3月31日	現金及び預金勘定	60,189 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	215	現金及び現金同等物	59,973	<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></td> <td style="text-align: right;">平成20年3月31日</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">45,298 百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">3,309</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,989</td> </tr> </table>		平成20年3月31日	現金及び預金勘定	45,298 百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	3,309	現金及び現金同等物	41,989																
	平成19年3月31日																																
現金及び預金勘定	60,189 百万円																																
預入期間が3か月を超える定期預金	215																																
現金及び現金同等物	59,973																																
	平成20年3月31日																																
現金及び預金勘定	45,298 百万円																																
預入期間が3か月を超える定期預金	3,309																																
現金及び現金同等物	41,989																																
<p>2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳</p> <p>株式の取得により新たに阪奈土地建設(株)他7社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">565 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">5,820</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">3,033</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,948</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">5,805</td> </tr> <tr> <td>株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,666</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,438</td> </tr> <tr> <td>差引：取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">7,104</td> </tr> </table>	流動資産	565 百万円	固定資産	5,820	のれん	3,033	流動負債	1,948	固定負債	5,805	株式の取得価額	1,666	現金及び現金同等物	5,438	差引：取得のための支出	7,104	<p>2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳</p> <p>株式の取得により2社を新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">1,371 百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">465</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">477</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">386</td> </tr> <tr> <td>株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">972</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1</td> </tr> <tr> <td>差引：取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">971</td> </tr> </table>	流動資産	1,371 百万円	のれん	465	流動負債	477	固定負債	386	株式の取得価額	972	現金及び現金同等物	1	差引：取得のための支出	971		
流動資産	565 百万円																																
固定資産	5,820																																
のれん	3,033																																
流動負債	1,948																																
固定負債	5,805																																
株式の取得価額	1,666																																
現金及び現金同等物	5,438																																
差引：取得のための支出	7,104																																
流動資産	1,371 百万円																																
のれん	465																																
流動負債	477																																
固定負債	386																																
株式の取得価額	972																																
現金及び現金同等物	1																																
差引：取得のための支出	971																																
<p>3 株式交換により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳</p> <p>株式交換により新たにワウハウス(株)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による収入との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">5,908 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">639</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">928</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">2,791</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">3,205</td> </tr> <tr> <td>株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,480</td> </tr> <tr> <td>株式交換により割当てた自己株式の処分額</td> <td style="text-align: right;">1,358</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,151</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による収入</td> <td style="text-align: right;">1,029</td> </tr> </table>	流動資産	5,908 百万円	固定資産	639	のれん	928	流動負債	2,791	固定負債	3,205	株式の取得価額	1,480	株式交換により割当てた自己株式の処分額	1,358	現金及び現金同等物	1,151	差引：取得による収入	1,029	<p>3 連結範囲の変更により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳</p> <p>連結範囲の変更により新たに(有)ケアぶらねっと他43社を連結したことに伴い増加した資産及び負債の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">31,870 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2,995</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">79</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,945</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,041</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">34,007</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,049</td> </tr> </table>	流動資産	31,870 百万円	固定資産	2,995	繰延資産	79	資産合計	34,945	流動負債	1,041	固定負債	34,007	負債合計	35,049
流動資産	5,908 百万円																																
固定資産	639																																
のれん	928																																
流動負債	2,791																																
固定負債	3,205																																
株式の取得価額	1,480																																
株式交換により割当てた自己株式の処分額	1,358																																
現金及び現金同等物	1,151																																
差引：取得による収入	1,029																																
流動資産	31,870 百万円																																
固定資産	2,995																																
繰延資産	79																																
資産合計	34,945																																
流動負債	1,041																																
固定負債	34,007																																
負債合計	35,049																																
<p>4 重要な非資金取引の内容</p> <p>株式交換による資本剰余金の増加額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1,260 百万円</td> </tr> </table>		1,260 百万円																															
	1,260 百万円																																

[次へ](#)

(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)				
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				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				
(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				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				
	取得価額相当額 (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)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	16	1	15	建物及び構築物	61	10		51
機械装置及び運搬具	1,067	359	707	機械装置及び運搬具	1,095	405	229	460
有形固定資産 その他 (器具及び備品)	530	157	373	有形固定資産 その他 (器具及び備品)	597	265	4	328
無形固定資産 その他 (ソフトウェア)	280	86	193	無形固定資産 (ソフトウェア)	413	102		311
合計	1,894	604	1,289	合計	2,167	783	233	1,151
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額				
1年以内				1年以内				
338百万円				306百万円				
1年超				1年超				
978				875				
計				計				
1,316				1,181				
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失				
支払リース料				支払リース料				
332百万円				374百万円				
減価償却費相当額				リース資産減損勘定の取崩額				
299				42				
支払利息相当額				減価償却費相当額				
40				373				
				支払利息相当額				
				55				
				減損損失				
				233				
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(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。				同左				
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法				
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左				
2 オペレーティング・リース取引				2 オペレーティング・リース取引				
未経過リース料				未経過リース料				
1年以内				1年以内				
1百万円				17百万円				
1年超				1年超				
7				46				
計				計				
8				63				
(減損損失について)				(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、項目などの記載は省略しております。				リース資産に配分された減損損失はないため、項目などの記載は省略しております。				

(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 その他有価証券で時価のあるもの(平成19年3月31日)

区分	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	946	5,832	4,886
債券			
その他	1,707	1,734	26
小計	2,653	7,566	4,912
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	57	42	15
債券	94	85	9
その他	153	117	35
小計	304	245	59
合計	2,958	7,811	4,853

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額を記載しております。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損361百万円を計上しております。

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
7,905	5,270	25

3 時価評価されていない主な有価証券の内容(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	390
非上場投資信託	4,792
投資事業組合出資金	1,795
匿名組合出資金	6,473

(注) 匿名組合出資金は、連結貸借対照表上「不動産事業有価証券」に計上されております。

4 その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額(平成19年3月31日)

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
その他			85	

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 その他有価証券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

区分	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	836	1,356	520
債券			
その他	1,300	1,305	5
小計	2,136	2,661	525
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	65	49	15
債券	94	59	34
その他	489	418	71
小計	649	527	121
合計	2,785	3,189	403

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額を記載しております。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損72百万円を計上しております。

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
5,305	3,062	3

3 時価評価されていない主な有価証券の内容(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	183
非上場投資信託	5,328
投資事業組合出資金	664
匿名組合出資金	3,852

(注) 1 匿名組合出資金は、連結貸借対照表上「不動産事業有価証券」に計上されております。

2 当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損107百万円を計上しております。

4 その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額(平成20年3月31日)

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
その他			59	

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成18年 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) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引、金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引のうち、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="159 929 542 996"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金利</td> </tr> </tbody> </table> <p>ヘッジ方針 主に、当社の内部規定に基づき金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の判断を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクはほとんどないと認識しております。 また、当社のデリバティブ取引の契約先は、信用度の高い金融機関であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 「取引の時価等に関する事項」についての補足説明 「取引の時価等に関する事項」についての「契約額等」は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額または、計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金利	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="790 929 1173 996"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ 金利キャップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 「取引の時価等に関する事項」についての補足説明 同左</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ 金利キャップ	借入金
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
金利スワップ	借入金利								
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
金利スワップ 金利キャップ	借入金								

2 取引の時価等に関する事項

金利関連

区分	種類	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)			
		契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引 以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・ 支払固定	9,120		31	30	3,180	3,180	16	16
	金利キャップ取引 買建	7,150	7,150	0	24	8,038	6,333	0	10
合計		16,270	7,150	31	54	11,218	9,513	15	26

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

一部の国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度を採用しております。

2 退職給付債務に関する事項

退職給付債務	46百万円
年金資産	41
退職給付引当金	4

3 退職給付費用に関する事項

当該国内連結子会社は、当連結会計年度末に連結対象となったため、退職給付費用は計上されておられません。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当該国内連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

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 採用している退職給付制度の概要

一部の国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度を採用しております。

2 退職給付債務に関する事項

退職給付債務	45百万円
年金資産	49
差引	3
前払年金費用	3
退職給付引当金	

3 退職給付費用に関する事項

退職給付費用	6百万円
--------	------

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当該国内連結子会社は簡便法を採用しており、直近の年金財政計算上の責任準備金の額を退職給付債務の額としております。

(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)

1 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年6月29日	平成17年6月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 5名 当社従業員 2名	当社取締役 6名 当社監査役 4名 当社従業員 287名 当社子会社取締役 9名 当社子会社従業員 269名 社外協力者 112名
株式の種類別のストック・オプションの数(株)	普通株式 9,500,000株	普通株式 19,408,000株
付与日	平成16年9月28日	平成18年4月20日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位を有していることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合、この限りではない。 その他の条件は、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の対象者との間で締結する「新株予約権付与契約」に定めるところによる。	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社及び当社子会社の取締役、監査役もしくは従業員並びに社外協力者の地位にあることを要する。ただし、当社及び当社子会社の取締役、監査役が任期満了により退任した場合、当社及び当社子会社の従業員が定年退職した場合、その他正当な理由のある場合にはこの限りではない。 その他の条件は、新株予約権発行の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権付与契約書」に定めるところによる。
対象勤務期間	平成16年9月28日 ～平成19年6月30日	平成18年4月20日 ～平成19年6月30日
権利行使期間	平成19年7月1日 ～平成26年6月28日	平成19年7月1日 ～平成26年6月28日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年6月29日	平成17年6月28日
権利確定前		
期首(株)	9,500,000	
付与(株)		19,408,000
失効(株)		784,000
権利確定(株)		
未確定残(株)	9,500,000	18,624,000
権利確定後		
期首(株)		
権利確定(株)		
権利行使(株)		
失効(株)		
未行使残(株)		

単価情報

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年 6月29日	平成17年 6月28日
権利行使価格(円)	371	1,884
行使時平均株価(円)		
付与日における公正な 評価単価(円)		

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 ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年 6月29日	平成17年 6月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 5名 当社従業員 2名	当社取締役 6名 当社監査役 4名 当社従業員 287名 当社子会社取締役 9名 当社子会社従業員 269名 社外協力者 112名
株式の種類別のストック・ オプションの数(株)	普通株式 9,500,000株	普通株式 19,408,000株
付与日	平成16年 9月28日	平成18年 4月20日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受け た者は、権利行使時におい ても、当社又は当社子会社 の取締役、監査役もしくは 従業員 の地位を有していること を要する。ただし、任期満 了による退任、定年退職 その他正当な理由がある 場合、この限りではない。 その他の条件は、株主総 会及び取締役会決議に基 づき、当社と新株予約権 の対象者との間で締結す る「新株予約権付与契 約」に定めるところによ る。	新株予約権の割当てを受け た者は、権利行使時におい ても、当社及び当社子会社 の取締役、監査役もしくは 従業員 並びに社外協力者の地位 にあることを要する。た だし、当社及び当社子 会社の取締役、監査役が 任期満了により退任し た場合、当社及び当社 子会社の従業員が定年 退職した場合、その他 正当な理由のある場合 にはこの限りではない。 その他の条件は、新株予 約権発行の取締役会決 議に基づき、当社と新 株予約権者との間で締 結する「新株予約権付 与契約書」に定めると ころによる。
対象勤務期間	平成16年 9月28日 ～平成19年 6月30日	平成18年 4月20日 ～平成19年 6月30日
権利行使期間	平成19年 7月 1日 ～平成26年 6月28日	平成19年 7月 1日 ～平成26年 6月28日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年6月29日	平成17年6月28日
権利確定前		
期首(株)	9,500,000	18,624,000
付与(株)		
失効(株)		137,500
権利確定(株)	9,500,000	18,486,500
未確定残(株)		
権利確定後		
期首(株)		
権利確定(株)	9,500,000	18,486,500
権利行使(株)	300,000	23,500
失効(株)		348,500
未行使残(株)	9,200,000	18,114,500

単価情報

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成16年6月29日	平成17年6月28日
権利行使価格(円)	371	1,884
行使時平均株価(円)	1,770	2,142
付与日における公正な 評価単価(円)		

[前へ](#) [次へ](#)

(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 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,090百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">468</td></tr> <tr><td>共同事業出資金評価損</td><td style="text-align: right;">551</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">1,194</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">199</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">101</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">113</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">89</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">3,809</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)</td><td style="text-align: right;">3,793</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">2,041百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">94</td></tr> <tr><td>減価償却費超過額</td><td style="text-align: right;">143</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損否認額</td><td style="text-align: right;">323</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">130</td></tr> <tr><td>土地減損損失</td><td style="text-align: right;">48</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">131</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">2,914</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2,116</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)</td><td style="text-align: right;">797</td></tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">693百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)の純額</td><td style="text-align: right;">103</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">1,921百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">209</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)との相殺</td><td style="text-align: right;">693</td></tr> <tr><td>繰延税金負債(固定)</td><td style="text-align: right;">1,436</td></tr> </table>	未払事業税	1,090百万円	たな卸資産評価損	468	共同事業出資金評価損	551	未実現利益	1,194	賞与引当金	199	貸倒引当金繰入限度超過額	101	役員賞与引当金	113	その他	89	計	3,809	評価性引当額	15	繰延税金資産(流動)	3,793	繰越欠損金	2,041百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	94	減価償却費超過額	143	投資有価証券評価損否認額	323	未実現利益	130	土地減損損失	48	その他	131	計	2,914	評価性引当額	2,116	繰延税金資産(固定)	797	その他有価証券評価差額	693百万円	繰延税金資産(固定)の純額	103	その他有価証券評価差額	1,921百万円	その他	209	繰延税金資産(固定)との相殺	693	繰延税金負債(固定)	1,436	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,240百万円</td></tr> <tr><td>共同事業出資金評価損</td><td style="text-align: right;">551</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">1,525</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">199</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">277</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">125</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">746</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">4,665</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">111</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)</td><td style="text-align: right;">4,554</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">2,880百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">107</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">364</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">107</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">395</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">343</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">196</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">4,396</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2,883</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)</td><td style="text-align: right;">1,513</td></tr> <tr><td>繰延税金負債(固定)との相殺</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)の純額</td><td style="text-align: right;">1,510</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">162百万円</td></tr> <tr><td>連結子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額</td><td style="text-align: right;">397</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)との相殺</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>繰延税金負債(固定)</td><td style="text-align: right;">558</td></tr> </table>	未払事業税	1,240百万円	共同事業出資金評価損	551	未実現利益	1,525	賞与引当金	199	貸倒引当金	277	役員賞与引当金	125	その他	746	計	4,665	評価性引当額	111	繰延税金資産(流動)	4,554	繰越欠損金	2,880百万円	減価償却費	107	投資有価証券評価損	364	未実現利益	107	減損損失	395	その他有価証券評価差額金	343	その他	196	計	4,396	評価性引当額	2,883	繰延税金資産(固定)	1,513	繰延税金負債(固定)との相殺	2	繰延税金資産(固定)の純額	1,510	その他有価証券評価差額金	162百万円	連結子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	397	その他	1	繰延税金資産(固定)との相殺	2	繰延税金負債(固定)	558
未払事業税	1,090百万円																																																																																																												
たな卸資産評価損	468																																																																																																												
共同事業出資金評価損	551																																																																																																												
未実現利益	1,194																																																																																																												
賞与引当金	199																																																																																																												
貸倒引当金繰入限度超過額	101																																																																																																												
役員賞与引当金	113																																																																																																												
その他	89																																																																																																												
計	3,809																																																																																																												
評価性引当額	15																																																																																																												
繰延税金資産(流動)	3,793																																																																																																												
繰越欠損金	2,041百万円																																																																																																												
貸倒引当金繰入限度超過額	94																																																																																																												
減価償却費超過額	143																																																																																																												
投資有価証券評価損否認額	323																																																																																																												
未実現利益	130																																																																																																												
土地減損損失	48																																																																																																												
その他	131																																																																																																												
計	2,914																																																																																																												
評価性引当額	2,116																																																																																																												
繰延税金資産(固定)	797																																																																																																												
その他有価証券評価差額	693百万円																																																																																																												
繰延税金資産(固定)の純額	103																																																																																																												
その他有価証券評価差額	1,921百万円																																																																																																												
その他	209																																																																																																												
繰延税金資産(固定)との相殺	693																																																																																																												
繰延税金負債(固定)	1,436																																																																																																												
未払事業税	1,240百万円																																																																																																												
共同事業出資金評価損	551																																																																																																												
未実現利益	1,525																																																																																																												
賞与引当金	199																																																																																																												
貸倒引当金	277																																																																																																												
役員賞与引当金	125																																																																																																												
その他	746																																																																																																												
計	4,665																																																																																																												
評価性引当額	111																																																																																																												
繰延税金資産(流動)	4,554																																																																																																												
繰越欠損金	2,880百万円																																																																																																												
減価償却費	107																																																																																																												
投資有価証券評価損	364																																																																																																												
未実現利益	107																																																																																																												
減損損失	395																																																																																																												
その他有価証券評価差額金	343																																																																																																												
その他	196																																																																																																												
計	4,396																																																																																																												
評価性引当額	2,883																																																																																																												
繰延税金資産(固定)	1,513																																																																																																												
繰延税金負債(固定)との相殺	2																																																																																																												
繰延税金資産(固定)の純額	1,510																																																																																																												
その他有価証券評価差額金	162百万円																																																																																																												
連結子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	397																																																																																																												
その他	1																																																																																																												
繰延税金資産(固定)との相殺	2																																																																																																												
繰延税金負債(固定)	558																																																																																																												
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																																																																												

[前へ](#)

(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)

	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 流動化事業 (百万円)	分譲不動産 事業 (百万円)	アセット マネジメント 事業 (百万円)	プロパティ マネジメント 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)
売上高及び 営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	126,380	28,573	3,501	10,027	12,060	180,543		180,543
(2) セグメント間内部 売上高又は振替高			483	614	101	1,199	(1,199)	
計	126,380	28,573	3,985	10,642	12,161	181,743	(1,199)	180,543
営業費用	66,162	24,761	2,052	10,853	12,652	116,482	2,789	119,272
営業利益(損失)	60,217	3,812	1,932	211	490	65,260	(3,989)	61,271
資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支 出								
資産	280,342	44,614	21,800	8,794	27,812	383,365	59,938	443,304
減価償却費	199	2	36	27	775	1,040	125	1,166
減損損失								
資本的支出	308	6	224	100	890	1,530	320	1,851

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。なお、当連結会計年度より、事業の実態をより正確に表すために、マンション管理事業をプロパティマネジメント事業に改称しております。

2 各事業の主な製品・商品等

- (1) 不動産流動化事業.....オフィスビル・店舗ビル及び用地等、不動産流動化事業に関する企画・総合マネジメント業務、特別目的会社を利用した事業等
- (2) 分譲不動産事業.....新築・中古分譲マンション及び分譲マンション用地等
- (3) アセットマネジメント事業.....アセットマネジメント・アドバイザー・ファンドマネジメント・アレンジメント業務等の不動産ファンド事業
- (4) プロパティマネジメント事業...分譲マンション、オフィスビル等の管理業務を含め、不動産価値を高めるための総合不動産サービスを提供する事業
- (5) その他の事業.....商業施設の企画・店舗運営等の不動産価値向上に係る業務、工事請負業務等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は、3,864百万円であり、その主なものは、提出会社の管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、79,565百万円であり、その主なものは、提出会社での余資運用資金(現金預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用に係る金額が含まれております。

6 会計処理の方法の変更

- (1) 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更(2)投資事業組合等への出資に係る会計処理」に記載のとおり、当連結会計年度から「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における「不動産流動化事業」及び「アセットマネジメント事業」の金額が変動しております。各セグメントの影響額は以下のとおりであります。

「不動産流動化事業」

売上高	55,609百万円増加
営業利益	10,572百万円増加
資産	123,263百万円増加
減価償却費	161百万円増加
資本的支出	301百万円増加

「アセットマネジメント事業」

売上高	614百万円増加
営業利益	821百万円減少
資産	14,721百万円増加
減価償却費	6百万円増加
資本的支出	137百万円増加

- (2) 会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度から「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号平成17年11月29日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における「消去又は全社」の営業費用が280百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

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 流動化事業 (百万円)	分譲不動産 事業 (百万円)	アセット マネジメント 事業 (百万円)	プロパティ マネジメント 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)
売上高及び 営業損益								
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	162,998	45,274	7,931	13,587	13,892	243,685		243,685
(2) セグメント間内部 売上高又は振替高	358	10	795	805	210	2,181	(2,181)	
計	163,357	45,285	8,726	14,393	14,103	245,866	(2,181)	243,685
営業費用	93,707	40,965	4,262	15,020	16,502	170,458	3,589	174,048
営業利益(損失)	69,649	4,319	4,464	626	2,398	75,407	(5,770)	69,636
資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支 出								
資産	381,003	68,741	76,034	6,517	33,731	566,028	36,537	602,566
減価償却費	408	60	251	34	901	1,657	111	1,768
減損損失	245				589	835		835
資本的支出	285	1,923	445	25	5,213	7,892	179	8,072

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業の主な製品・商品等

- (1) 不動産流動化事業.....オフィスビル・店舗ビル及び用地等、不動産流動化事業に関する企画・総合マネジメント業務、特別目的会社を利用した事業等
- (2) 分譲不動産事業.....新築・中古分譲マンション及び分譲マンション用地等
- (3) アセットマネジメント事業.....アセットマネジメント・アドバイザー・ファンドマネジメント・アレンジメント業務等の不動産ファンド事業
- (4) プロパティマネジメント事業...分譲マンション、オフィスビル等の管理業務を含め、不動産価値を高めるための総合不動産サービスを提供する事業
- (5) その他の事業.....商業施設の企画・店舗運営等の不動産価値向上に係る業務、工事請負業務等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は、4,811百万円であり、その主なものは、提出会社の管理部門に係る費用であります。

- 4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、79,506百万円であり、その主なものは、提出会社での余資運用資金(現金預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であり
ます。
- 5 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用に係る金額が含まれております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める日本の割合が、いずれも90%を越えるため所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

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)

全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める日本の割合が、いずれも90%を越えるため所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため海外売上高の記載を省略しております。

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)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため海外売上高の記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はありません。

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。

(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)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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	394円95銭	1株当たり純資産額	489円54銭
1株当たり当期純利益金額	133円90銭	1株当たり当期純利益金額	138円29銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	129円66銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	132円14銭

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

	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株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	30,039	31,127
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)	30,039	31,127
期中平均株式数(千株)	224,344	225,081
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)		
普通株式増加数(千株)	7,328	10,484
(うち新株予約権)	(7,328)	(10,484)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年6月28日 定時株主総会決議新株予約権 (新株予約権の数37,248個) 新株予約権の概要は、「新株 予約権等の状況」に記載のと おりであります。なお、当連結 会計年度に行使及び消却され た第2回新株予約権(新株予 約権の数59個)についても希 薄化効果を有しておりませ ん。	平成17年6月28日 定時株主総会決議新株予約権 (新株予約権の数36,229個) 新株予約権の概要は、「新株 予約権等の状況」に記載のと おりであります。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
純資産の部の合計額(百万円)	103,111	131,517
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	14,294	21,271
(うち少数株主持分)	(14,294)	(21,271)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	88,816	110,245
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	224,880	225,203

(重要な後発事象)

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>(財務制限条項の格付維持条項について) 平成20年6月4日付にて、(株)日本格付研究所により提出会社の格付の見直しが行われました。 格付見直しの内容は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="778 443 1294 539"> <thead> <tr> <th></th> <th>変更後</th> <th>変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期優先債務</td> <td>B B +</td> <td>B B B -</td> </tr> <tr> <td>コマーシャルペーパー</td> <td>J - 3</td> <td>J - 2</td> </tr> </tbody> </table> <p>今回の格付見直しにより、長期借入金のうち5億円については、財務制限条項のうちの格付維持条項(株)日本格付研究所の長期債務格付B B B - 維持)に抵触することとなりますが、当該借入金は平成20年6月20日に返済しております。</p> <p>また、この結果、提出会社の借入金に付されている財務制限条項のうち最も条件の厳しい格付維持条項は、次のとおり変更になっております。</p> <p>(株)日本格付研究所または(株)格付投資情報センターの長期債務格付についてB B + 以上を維持すること。</p> <p>(第三者割当による2010年満期転換社債型新株予約権付社債の発行について) 当社は、平成20年6月26日開催の取締役会において、BNP Paribas S.A.を割当先とした2010年満期転換社債型新株予約権付社債の発行を決議いたしました。</p> <p>2010年満期転換社債型新株予約権付社債の概要</p> <table border="1" data-bbox="751 1261 1369 2018"> <tbody> <tr> <td>発行総額</td> <td>30,000,000,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>社債額面金額の100%</td> </tr> <tr> <td>発行日</td> <td>平成20年7月11日</td> </tr> <tr> <td>償還日</td> <td>平成22年7月11日</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年率2.5%</td> </tr> <tr> <td>本新株予約権の目的となる株式の種類及び数</td> <td>当社普通株式 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を移転する数は、行使請求に係る本社債の払込金額の総額を転換価額で除した数とする。但し、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使時の払込金額</td> <td>本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。</td> </tr> <tr> <td>転換価額</td> <td>344円(発行当初)</td> </tr> <tr> <td>募集の方法</td> <td>第三者割当ての方法により、全額をBNP Paribas S.A.に割当てる。</td> </tr> <tr> <td>担保・保証の有無</td> <td>本社債には物上担保及び保証は付されていない。</td> </tr> <tr> <td>資金の用途</td> <td>債務の返済</td> </tr> </tbody> </table>		変更後	変更前	長期優先債務	B B +	B B B -	コマーシャルペーパー	J - 3	J - 2	発行総額	30,000,000,000円	発行価額	社債額面金額の100%	発行日	平成20年7月11日	償還日	平成22年7月11日	利率	年率2.5%	本新株予約権の目的となる株式の種類及び数	当社普通株式 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を移転する数は、行使請求に係る本社債の払込金額の総額を転換価額で除した数とする。但し、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。	新株予約権の行使時の払込金額	本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。	転換価額	344円(発行当初)	募集の方法	第三者割当ての方法により、全額をBNP Paribas S.A.に割当てる。	担保・保証の有無	本社債には物上担保及び保証は付されていない。	資金の用途	債務の返済
	変更後	変更前																														
長期優先債務	B B +	B B B -																														
コマーシャルペーパー	J - 3	J - 2																														
発行総額	30,000,000,000円																															
発行価額	社債額面金額の100%																															
発行日	平成20年7月11日																															
償還日	平成22年7月11日																															
利率	年率2.5%																															
本新株予約権の目的となる株式の種類及び数	当社普通株式 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を移転する数は、行使請求に係る本社債の払込金額の総額を転換価額で除した数とする。但し、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。																															
新株予約権の行使時の払込金額	本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。																															
転換価額	344円(発行当初)																															
募集の方法	第三者割当ての方法により、全額をBNP Paribas S.A.に割当てる。																															
担保・保証の有無	本社債には物上担保及び保証は付されていない。																															
資金の用途	債務の返済																															

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限	
(株)アーバンコーポレイション	第6回無担保社債	平成16年 8月3日	300		年0.82	無担保社債	平成19年 8月3日	
	第7回無担保社債	平成16年 9月10日	250	150 (100)	年0.88	無担保社債	平成21年 9月10日	
	第8回無担保社債	平成16年 9月28日	40		年0.71	無担保社債	平成19年 9月28日	
	第10回無担保社債	平成18年 11月30日	1,000	700 (300)	年1.25	無担保社債	平成21年 11月30日	
	第11回無担保社債	平成19年 3月8日	3,500		年1.50	無担保社債	平成19年 9月7日	
	第12回無担保社債	平成19年 3月12日	1,000	680 (320)	年1.20	無担保社債	平成22年 3月12日	
	第13回無担保社債	平成19年 3月30日	500	333 (167)	年1.29	無担保社債	平成22年 3月30日	
	第14回無担保社債	平成19年 6月5日		5,000 (5,000)	年3.85	無担保社債	平成20年 6月4日	
	第16回無担保社債	平成19年 7月20日		5,000 (5,000)	年4.03	無担保社債	平成20年 7月19日	
	第18回無担保社債	平成19年 9月25日		420 (160)	年1.35	無担保社債	平成22年 9月24日	
	第19回無担保社債	平成19年 9月25日		500	年1.59	無担保社債	平成22年 9月24日	
	第20回無担保社債	平成19年 9月28日		1,700	年1.48	無担保社債	平成23年 9月28日	
	第1回無担保 公募社債	平成18年 12月21日	20,000	20,000	年2.96	無担保社債	平成21年 12月21日	
		2011年満期ユーロ円 建取得条項付転換社 債型新株予約権付社 債(注)2	平成20年 2月8日		27,000		無担保社債	平成23年 2月8日
	(株)アーバン コミュニティ	第1回無担保社債	平成16年 11月30日	300		年0.97	無担保社債	平成19年 11月30日
第2回無担保社債		平成17年 3月25日	210	150 (150)	年0.67	無担保社債	平成20年 3月25日	
(株)アーバン利根	第1回無担保社債	平成16年 7月30日	60	40 (20)	年0.82	無担保社債	平成21年 7月30日	
	第2回無担保社債	平成17年 3月31日	70	50 (20)	年1.01	無担保社債	平成22年 3月31日	
	第3回無担保社債	平成17年 9月30日	80	60 (20)	年1.01	無担保社債	平成22年 9月30日	
	第4回無担保社債	平成17年 12月30日	160	120 (40)	年1.01	無担保社債	平成22年 12月30日	
(株)エフアンドエフ フードサービス	第2回無担保社債	平成13年 2月26日	41	37 (5)	年1.50	無担保社債	平成26年 8月29日	
ワウハウス(株)	第1回無担保社債	平成17年 12月29日	200	200 (200)	年0.81	無担保社債	平成20年 12月29日	
	第2回無担保社債	平成18年 2月13日	83	49 (33)	年0.38	無担保社債	平成21年 2月13日	
(株)正徳屋	第1回A号 無担保社債	平成17年 5月30日	1,000		年2.50	無担保社債	平成19年 5月31日	
	第1回B号 無担保社債	平成17年 5月30日	4,000		年4.38	無担保社債	平成19年 5月31日	
(有)トライトン	第1回A号 無担保社債	平成18年 2月28日	2,420		年2.30	無担保社債	平成20年 2月28日	
	第1回B号 無担保社債	平成18年 2月28日	1,000		年4.70	無担保社債	平成20年 2月28日	
(有)ベルフラワー	第1回A号 無担保社債	平成18年 3月17日	2,000		年2.00	無担保社債	平成20年 3月17日	
	第1回B号 無担保社債	平成18年 3月17日	1,000		年4.00	無担保社債	平成20年 3月17日	
	第1回C号 無担保社債	平成18年 3月17日	500		年5.00	無担保社債	平成20年 3月17日	
(株)寛永屋	第1回A号 無担保社債	平成17年 3月30日	400		年3.00	無担保社債	平成19年 6月29日	
	第1回B号 無担保社債	平成17年 3月30日	1,600		年5.50	無担保社債	平成19年 6月29日	

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)鍛冶橋プロモーション	第2回A号 無担保社債	平成17年 8月26日	2,000		年3.00	無担保社債	平成20年 2月20日
	第2回B号 無担保社債	平成17年 8月26日	2,500		年4.40	無担保社債	平成20年 2月20日
	第2回C号 無担保社債	平成17年 8月26日	1,000		年6.00	無担保社債	平成20年 2月20日
(株)文久屋	第1回A号 無担保社債	平成17年 3月31日	500		年3.50	無担保社債	平成20年 3月31日
	第1回B号 無担保社債	平成17年 3月31日	100		年9.50	無担保社債	平成20年 3月31日
(株)大鰐興業	第1回無担保社債	平成18年 12月27日	3,550	3,550 (3,550)	年4.00	無担保社債	平成20年 3月31日
ASUQ Financial Inc.	ASUQ Properties Securities Investment Trust Ordinary Performance Notes	平成17年 11月2日		6,480	年4.32	無担保社債	平成29年 9月30日
ティガーアーク 特定目的会社	第1回一般担保付 特定社債	平成20年 3月27日		3,500	年3.86	担保付社債	平成21年 6月26日
合計			51,365	75,720 (15,086)			

(注) 1 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2 新株予約権付社債の内容は次のとおりであります。

発行すべき 株式の内容	新株予約権 の発行価額	株式の 発行価格 (円)	発行価額 の総額 (百万円)	新株予約権の行使 により発行した株 式の発行価額の総 額(百万円)	新株予約 権の付与 割合 (%)	新株予約権 の行使期間	代用払込に 関する事項
(株)アーバン コーポレイ ション普通 株式	無償	1,167 (注)	27,000		100	自平成20年 2月22日 至平成23年 1月25日	(注)

(注) 新株予約権の行使に際しては、当該新株予約権付社債に係る当該社債を出資するものとし、当該社債の価額は額面金額と同額とします。

また、当該新株予約権付社債発行後に時価を下回る価額で新株式を発行又は自己株式を処分する場合には、株式の発行価格は次の算式により調整されます。

$$\text{調整後発行価格} = \text{調整前発行価格} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数}}{\text{発行又は処分価額}} \times \text{1株当たりの発行又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

(「既発行株式数」には自己株式は含みません。)

3 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
15,086	24,758	27,675	1,705	5

【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	76,264	100,783	2.99	
1年以内に返済予定の長期借入金	69,166	71,474	2.39	
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。)	90,179	152,473	3.08	平成21年4月30日 ~平成34年3月31日
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				
コマーシャルペーパー	7,500	7,400	2.05	
未払金	107	127	2.93	
長期未払金	345	341	2.98	平成21年4月23日 ~平成27年3月23日
合計	243,563	332,600		

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

2 長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)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 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	105,025	42,779	2,353	314
その他の有利子負債	116	112	88	23

(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	1	38,455		16,239	
2 受取手形		-		31	
3 売掛金		1,606		1,764	
4 不動産事業有価証券		4,920		3,622	
5 商品		1		1	
6 原材料		11		23	
7 貯蔵品		12		25	
8 販売用不動産	1	2,187		10,190	
9 仕掛販売用不動産	1	111,931		159,899	
10 共同事業出資金	1,4	18,938		37,008	
11 前渡金		-		5,500	
12 前払費用		370		374	
13 繰延税金資産		2,967		3,213	
14 短期貸付金	2	12,713		15,797	
15 未収入金		3,216		-	
16 その他		2,736		4,796	
貸倒引当金		853		1,787	
流動資産合計		199,215	71.4	256,701	69.5
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	1	5,254		5,026	
減価償却累計額		1,199	4,054	1,553	3,472
(2) 器具及び備品		130		179	
減価償却累計額		64	66	100	79
(3) 土地	1		1,506		3,182
(4) 建設仮勘定			24		3
有形固定資産合計			5,651		6,738
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			135		134
(2) 電話加入権			6		6
無形固定資産合計			142		141
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1		12,661		5,821
(2) 関係会社株式			6,608		7,407
(3) その他関係会社有価証券	1		38,125		68,308
(4) 出資金			232		232
(5) 長期貸付金			488		688
(6) 関係会社長期貸付金			14,812		22,345
(7) 破産更生債権等			261		150
(8) 長期前払費用			136		91
(9) 繰延税金資産			-		3,212
(10) その他			1,607		1,679
貸倒引当金			996		3,936
投資その他の資産合計			73,937	26.5	106,001
固定資産合計			79,731	28.6	112,881
資産合計			278,947	100.0	369,583

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 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形		5,149		10,604	
2 買掛金		10		14	
3 短期借入金	1	58,702		59,133	
4 1年内返済予定長期借入金	1	25,594		45,784	
5 1年内償還予定社債		4,727		11,047	
6 コマーシャルペーパー		7,500		7,400	
7 未払金		1,272		10,121	
8 未払費用		377		556	
9 未払法人税等		11,681		12,317	
10 前受金		1,636		1,225	
11 預り金	1,2,7	1,129		16,563	
12 賞与引当金		416		398	
13 役員賞与引当金		250		310	
14 その他		69		0	
流動負債合計		118,518	42.5	175,477	47.5
固定負債					
1 社債		21,863		23,436	
2 新株予約権付社債		-		27,000	
3 長期借入金	1	45,279		33,023	
4 繰延税金負債		620		-	
5 長期預り金		4,500		250	
6 預り敷金		-		1,959	
7 その他		1,685		583	
固定負債合計		73,948	26.5	86,251	23.3
負債合計		192,466	69.0	261,729	70.8
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		18,996	6.8	19,073	5.2
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		19,778		19,856	
(2) その他資本剰余金		1,260		1,260	
資本剰余金合計		21,039	7.6	21,117	5.7
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		34		34	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		13,730		13,730	
繰越利益剰余金		30,303		54,646	
利益剰余金合計		44,068	15.8	68,410	18.5
4 自己株式		242	0.1	243	0.1
株主資本合計		83,860	30.1	108,358	29.3
評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		2,619	0.9	476	0.1
繰延ヘッジ損益		-	-	28	0.0
評価・換算差額等合計		2,619	0.9	504	0.1
純資産合計		86,480	31.0	107,854	29.2
負債純資産合計		278,947	100.0	369,583	100.0

【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 (%)
売上高	2				
1 不動産流動化売上高		69,278		90,635	
2 分譲不動産売上高		28,573		38,509	
3 その他の売上高		2,844	100.0	3,327	100.0
売上原価					
1 不動産流動化売上原価		18,887		27,268	
2 分譲不動産売上原価		22,862		30,429	
3 その他の売上原価		1,130	42.6	1,799	44.9
売上総利益			57.4		55.1
販売費及び一般管理費	1		8.4		9.7
営業利益			49.0		45.4
営業外収益					
1 受取利息	2	446		792	
2 有価証券利息		6		6	
3 受取配当金		189		364	
4 解約違約金収入		39		23	
5 その他		124	0.8	131	1.0
営業外費用					
1 支払利息		2,212		3,313	
2 社債利息		244		1,050	
3 社債発行費		155		655	
4 株式交付費		27		0	
5 貸倒引当金繰入額		1,104		447	
6 その他		150	3.9	429	4.5
経常利益			45.9		41.9
特別利益					
1 投資有価証券売却益		5,270		3,060	
2 その他		-	5.2	29	2.4
特別損失					
1 固定資産除却損	3	27		0	
2 投資有価証券評価損		361		126	
3 関係会社株式評価損		299		1,148	
4 減損損失	4	-		780	
5 仕掛販売用不動産評価損		1,146		-	
6 共同事業出資金評価損		1,362		-	
7 関連会社債権放棄損		-		739	
8 貸倒引当金繰入額		-		3,237	
9 その他		25	3.2	459	4.9
税引前当期純利益			47.9		39.4
法人税、住民税及び事業税		16,866		23,167	
法人税等調整額		3,000	19.7	2,109	15.9
当期純利益			28.2		23.5

売上原価明細書

(イ)不動産流動化売上原価

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 (%)
土地原価		12,515	66.3	16,588	60.8
建物原価		5,257	27.8	5,632	20.7
その他		1,114	5.9	5,046	18.5
計		18,887	100.0	27,268	100.0

(ロ)分譲不動産売上原価

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 (%)
土地原価		9,936	43.5	12,582	41.3
建物原価		11,381	49.8	17,705	58.2
その他		1,545	6.7	141	0.5
計		22,862	100.0	30,429	100.0

(ハ)その他の売上原価

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 (%)
賃貸原価		955	84.5	1,581	87.9
その他		174	15.5	218	12.1
計		1,130	100.0	1,799	100.0

(注) 賃貸原価は、自社所有の賃貸借物件の賃料収入に係る原価であります。

【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	
		資本準備金	その他 資本剰余金	利益準備金	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)	18,495	19,278		34	13,030	6,018	339	56,518
事業年度中の変動額								
新株の発行	500	500						1,000
剰余金の配当(注)						2,235		2,235
剰余金の配当						1,120		1,120
役員賞与(注)						44		44
別途積立金の積立(注)					700	700		
当期純利益						28,385		28,385
自己株式の取得							1	1
自己株式の処分			1,260				98	1,358
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)	500	500	1,260		700	24,285	96	27,342
平成19年3月31日残高 (百万円)	18,996	19,778	1,260	34	13,730	30,303	242	83,860

	評価・換算 差額等	新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金		
平成18年3月31日残高(百万円)	7,544	2	64,065
事業年度中の変動額			
新株の発行			1,000
剰余金の配当(注)			2,235
剰余金の配当			1,120
役員賞与(注)			44
別途積立金の積立(注)			
当期純利益			28,385
自己株式の取得			1
自己株式の処分			1,358
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	4,924	2	4,927
事業年度中の変動額合計 (百万円)	4,924	2	22,414
平成19年3月31日残高(百万円)	2,619		86,480

(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ります。

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							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	その他 資本剰余金	利益準備金	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)	18,996	19,778	1,260	34	13,730	30,303	242	83,860	
事業年度中の変動額									
新株の発行	77	77						155	
剰余金の配当						6,749		6,749	
当期純利益						31,092		31,092	
自己株式の取得							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)	77	77				24,342	0	24,497	
平成20年3月31日残高 (百万円)	19,073	19,856	1,260	34	13,730	54,646	243	108,358	

	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	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日残高(百万円)	2,619		2,619	86,480
事業年度中の変動額				
新株の発行				155
剰余金の配当				6,749
当期純利益				31,092
自己株式の取得				0
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	3,096	28	3,124	3,124
事業年度中の変動額合計 (百万円)	3,096	28	3,124	21,373
平成20年3月31日残高(百万円)	476	28	504	107,854

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	<p>(1) その他有価証券 時価のあるもの 決算期末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 なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、特別目的会社の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(3) その他の関係会社有価証券 匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、特別目的会社の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法</p>	<p>(1) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、特別目的会社の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) その他の関係会社有価証券 匿名組合契約に基づく特別目的会社への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)について、特別目的会社の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法</p>
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ取引 時価法	デリバティブ取引 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	個別法による原価法	同左
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 15年～50年</p>	<p>(1) 有形固定資産 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 10年～50年 (会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号)) に伴い、当事業年度から、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。 (追加情報) 当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</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)
	(2) 無形固定資産 定額法 なお、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)に基づく定額法を適用しております。 (3) 長期前払費用 均等償却によっております。	(2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
5 繰延資産の処理方法	(1) 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。 (2) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 (繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当事業年度から「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。前事業年度まで営業外費用の内訳として表示していた「新株発行費」は当事業年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。	(1) 社債発行費 同左 (2) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。
6 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算の基準	外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
7 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。 (3) 役員賞与引当金 役員の賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。 (会計方針の変更) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ250百万円減少しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 役員賞与引当金 役員の賞与の支出に充てるため、支給見込額の当期負担額を計上しております。
8 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

項目	前事業年度 (自 平成18年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)								
9 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップに関して、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</p> <table border="0" data-bbox="539 495 874 562"> <tr> <td style="text-align: center;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金利息</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 当社の内部規定に基づき金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の判断を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金利息	<p>(1) ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によりあります。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" data-bbox="991 495 1326 562"> <tr> <td style="text-align: center;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金
ヘッジ手段	ヘッジ対象									
金利スワップ	借入金利息									
ヘッジ手段	ヘッジ対象									
金利スワップ	借入金									
10 その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式により、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>(2) 特別目的会社を利用した不動産事業に係る収益と費用に関する会計処理 不動産事業に係る匿名組合契約に基づき特別目的会社に出資しておりますが、当該拠出金は貸借対照表上、子会社に該当するものはその他の関係会社有価証券勘定、それ以外のものは不動産事業有価証券勘定で処理しております。 特別目的会社の損益の取込みについては、その他の関係会社有価証券または不動産事業有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として会計処理しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 特別目的会社を利用した不動産事業に係る収益と費用に関する会計処理 同左</p>								

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」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は86,480百万円であります。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(投資事業組合等への出資に係る会計処理) 当事業年度より、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。</p> <p>これにより、当社の子会社に該当することとなった特別目的会社への出資については、従来、流動資産の「不動産事業有価証券」に含めて計上していた処理から「その他の関係会社有価証券」として固定資産に計上する方法に変更しております。</p> <p>この変更により、従来の会計処理によった場合と比較して、流動資産が38,125百万円減少するとともに固定資産が同額増加しております。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等) 当事業年度から「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年12月22日 企業会計基準適用指針第10号)を適用しております。</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>(貸借対照表)</p> <p>1. 前期まで独立掲記しておりました「立替金」(当期末残高929百万円)は総資産額の100分の1以下であるため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>2. 前期まで独立掲記しておりました「前払金」(当期末残高1,497百万円)は総資産額の100分の1以下であるため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>3. 前期まで独立掲記しておりました「敷金保証金」(当期末残高1,547百万円)は総資産額の100分の1以下であるため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>4. 前期まで独立掲記しておりました「長期未払金」(当期末残高345百万円)は負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>5. 前期まで独立掲記しておりました「預り敷金」(当期末残高1,339百万円)は負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>1. 前期まで独立掲記しておりました「未収入金」(当期末残高1,418百万円)は総資産額の100分の1以下であるため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>

追加情報

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)
	<p>金額単位の変更について</p> <p>当社の財務諸表に記載されている科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で掲記しておりましたが、当事業年度より百万円単位で記載することに変更いたしました。</p> <p>なお、比較を容易にするために、前事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成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これに対応する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> <tr><td>現金及び預金</td><td>315百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>75,248</td></tr> <tr><td>共同事業出資金</td><td>9,391</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>175</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,874</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,249</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>4,315</td></tr> <tr><td>計</td><td>92,569</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>30,140百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定長期借入金</td><td>23,062</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>37,497</td></tr> <tr><td>計</td><td>90,699</td></tr> </table>	現金及び預金	315百万円	仕掛販売用不動産	75,248	共同事業出資金	9,391	販売用不動産	175	建物	1,874	土地	1,249	投資有価証券	4,315	計	92,569	短期借入金	30,140百万円	1年内返済予定長期借入金	23,062	長期借入金	37,497	計	90,699	<p>1 担保に供している資産及びこれに対応する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> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,700百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>1,290</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>106,135</td></tr> <tr><td>共同事業出資金</td><td>8,722</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,810</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,249</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>289</td></tr> <tr><td>その他関係会社有価証券</td><td>3,161</td></tr> <tr><td>計</td><td>125,360</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>26,003百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定長期借入金</td><td>33,401</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>29,042</td></tr> <tr><td>預り金</td><td>6,750</td></tr> <tr><td>計</td><td>95,197</td></tr> </table>	現金及び預金	2,700百万円	販売用不動産	1,290	仕掛販売用不動産	106,135	共同事業出資金	8,722	建物	1,810	土地	1,249	投資有価証券	289	その他関係会社有価証券	3,161	計	125,360	短期借入金	26,003百万円	1年内返済予定長期借入金	33,401	長期借入金	29,042	預り金	6,750	計	95,197
現金及び預金	315百万円																																																				
仕掛販売用不動産	75,248																																																				
共同事業出資金	9,391																																																				
販売用不動産	175																																																				
建物	1,874																																																				
土地	1,249																																																				
投資有価証券	4,315																																																				
計	92,569																																																				
短期借入金	30,140百万円																																																				
1年内返済予定長期借入金	23,062																																																				
長期借入金	37,497																																																				
計	90,699																																																				
現金及び預金	2,700百万円																																																				
販売用不動産	1,290																																																				
仕掛販売用不動産	106,135																																																				
共同事業出資金	8,722																																																				
建物	1,810																																																				
土地	1,249																																																				
投資有価証券	289																																																				
その他関係会社有価証券	3,161																																																				
計	125,360																																																				
短期借入金	26,003百万円																																																				
1年内返済予定長期借入金	33,401																																																				
長期借入金	29,042																																																				
預り金	6,750																																																				
計	95,197																																																				
<p>2 関係会社に対する債権</p> <table> <tr><td>短期貸付金</td><td>12,713百万円</td></tr> </table>	短期貸付金	12,713百万円	<p>2 関係会社に対する債権・債務</p> <table> <tr><td>短期貸付金</td><td>15,707百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td>8,676</td></tr> </table>	短期貸付金	15,707百万円	預り金	8,676																																														
短期貸付金	12,713百万円																																																				
短期貸付金	15,707百万円																																																				
預り金	8,676																																																				
<p>3 保証債務</p> <p>下記の会社の金融機関からの借入等に対し、債務保証を行っております。</p> <table> <tr><td>(株)エフアンドエフフードサービス</td><td>301百万円</td></tr> <tr><td>(株)クラシック</td><td>210</td></tr> <tr><td>エスピーエーマネジメント(株)</td><td>128</td></tr> <tr><td>計</td><td>640</td></tr> </table>	(株)エフアンドエフフードサービス	301百万円	(株)クラシック	210	エスピーエーマネジメント(株)	128	計	640	<p>3 保証債務</p> <p>下記の会社の金融機関からの借入等に対し、債務保証を行っております。</p> <table> <tr><td>(株)エフアンドエフフードサービス</td><td>229百万円</td></tr> <tr><td>(株)クラシック</td><td>163</td></tr> <tr><td>エスピーエーマネジメント(株)</td><td>89</td></tr> <tr><td>(株)アーバン・グローバル インベストメント</td><td>1,200</td></tr> <tr><td>和泉総合開発(株)</td><td>1,957</td></tr> <tr><td>(有)ショーワドットコム</td><td>1,134</td></tr> <tr><td>(有)三上管理</td><td>866</td></tr> <tr><td>計</td><td>5,639</td></tr> </table>	(株)エフアンドエフフードサービス	229百万円	(株)クラシック	163	エスピーエーマネジメント(株)	89	(株)アーバン・グローバル インベストメント	1,200	和泉総合開発(株)	1,957	(有)ショーワドットコム	1,134	(有)三上管理	866	計	5,639																												
(株)エフアンドエフフードサービス	301百万円																																																				
(株)クラシック	210																																																				
エスピーエーマネジメント(株)	128																																																				
計	640																																																				
(株)エフアンドエフフードサービス	229百万円																																																				
(株)クラシック	163																																																				
エスピーエーマネジメント(株)	89																																																				
(株)アーバン・グローバル インベストメント	1,200																																																				
和泉総合開発(株)	1,957																																																				
(有)ショーワドットコム	1,134																																																				
(有)三上管理	866																																																				
計	5,639																																																				
<p>4 「共同事業出資金」とは、共同事業契約に基づき共同事業遂行のために共同事業体に出資した拠出金を処理する勘定科目であります。</p>	<p>4 同左</p>																																																				
<p>5 当社は取引銀行9行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当該契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>当座貸越額及び貸出コミットメントの総額</td><td>9,736百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>8,736</td></tr> <tr><td>差引残高</td><td>1,000</td></tr> </table>	当座貸越額及び貸出コミットメントの総額	9,736百万円	借入実行残高	8,736	差引残高	1,000	<p>5 当社は金融機関等25社と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当該契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>当座貸越額及び貸出コミットメントの総額</td><td>24,700百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>16,300</td></tr> <tr><td>差引残高</td><td>8,400</td></tr> </table>	当座貸越額及び貸出コミットメントの総額	24,700百万円	借入実行残高	16,300	差引残高	8,400																																								
当座貸越額及び貸出コミットメントの総額	9,736百万円																																																				
借入実行残高	8,736																																																				
差引残高	1,000																																																				
当座貸越額及び貸出コミットメントの総額	24,700百万円																																																				
借入実行残高	16,300																																																				
差引残高	8,400																																																				

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>6 借入金のうち30,686百万円(14契約)には、財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>主な条項は次のとおりであります。なお、各契約の条項のうち最も条件の厳しい内容を記載しております。</p> <p>(1)純資産維持条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額が、それぞれ前決算期末の金額の85%以上であること。</p> <p>(2)現預金残高維持条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表の現預金残高を30億円以上維持すること。</p> <p>(3)利益維持条項 各決算期の連結損益計算書及び損益計算書の営業損益及び経常損益がいずれもマイナスとならないこと。</p> <p>(4)格付維持条項 ㈱日本格付研究所の長期債務格付についてBB+以上を維持すること。</p> <p>(5)自己資本比率維持条項 各決算期末における連結貸借対照表及び貸借対照表における自己資本比率を、それぞれ15%以上に維持すること。</p>	<p>6 借入金のうち55,436百万円(19契約)には、財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>主な条項は次のとおりであります。なお、各契約の条項のうち最も条件の厳しい内容を記載しております。</p> <p>(1)純資産維持条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額が、それぞれ前決算期末の金額の85%以上であること。</p> <p>(2)利益維持条項 各決算期の連結損益計算書及び損益計算書の営業損益及び経常損益がいずれもマイナスとならないこと。</p> <p>(3)格付維持条項 ㈱日本格付研究所または㈱格付投資情報センターの長期債務格付についてBBB-以上を維持すること。</p> <p>(4)自己資本比率維持条項 各決算期末における連結貸借対照表及び貸借対照表における自己資本比率を、それぞれ15%以上に維持すること。</p> <p>(5)有利子負債残高制限条項 各決算期末及び各中間期末における連結貸借対照表及び貸借対照表において、有利子負債の合計額(連結の範囲に含める特別目的会社のノンリコースローン及びノンリコース社債を除く)から現金及び預金の合計額を差引いた金額が自己資本額の3倍以内であること。</p>
	<p>7 特別目的会社への売却取引</p> <p>当社は、不動産信託受益権等を特別目的会社である株式会社ウィンドベル及びティガーアーク特定目的会社に譲渡いたしました。ただし、同社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず貸借対照表に計上するとともに、特別目的会社との間で授受された金額8,668百万円については、預り金として計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当年度末における帳簿価格は次の通りであります。</p> <p>たな卸資産 8,608百万円</p>

(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 販売費に属する費用のおおよその割合は2%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98%であります。 主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料及び手当</td><td style="text-align: right;">2,079百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">416</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">250</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">704</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">905</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">1,835</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">60</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">201</td></tr> </table>	給料及び手当	2,079百万円	賞与引当金繰入額	416	役員賞与引当金繰入額	250	租税公課	704	賃借料	905	支払手数料	1,835	貸倒引当金繰入額	60	減価償却費	201	<p>1 販売費に属する費用のおおよその割合は21%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は79%であります。 主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料及び手当</td><td style="text-align: right;">2,488百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,216</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">2,188</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">1,094</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">887</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">490</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">398</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">310</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">186</td></tr> </table>	給料及び手当	2,488百万円	広告宣伝費	2,216	支払手数料	2,188	租税公課	1,094	賃借料	887	貸倒引当金繰入額	490	賞与引当金繰入額	398	役員賞与引当金繰入額	310	減価償却費	186
給料及び手当	2,079百万円																																		
賞与引当金繰入額	416																																		
役員賞与引当金繰入額	250																																		
租税公課	704																																		
賃借料	905																																		
支払手数料	1,835																																		
貸倒引当金繰入額	60																																		
減価償却費	201																																		
給料及び手当	2,488百万円																																		
広告宣伝費	2,216																																		
支払手数料	2,188																																		
租税公課	1,094																																		
賃借料	887																																		
貸倒引当金繰入額	490																																		
賞与引当金繰入額	398																																		
役員賞与引当金繰入額	310																																		
減価償却費	186																																		
<p>2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">受取利息</td><td style="text-align: right;">424百万円</td></tr> </table>	受取利息	424百万円	<p>2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">売上高</td><td style="text-align: right;">47,207百万円</td></tr> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">662</td></tr> </table>	売上高	47,207百万円	受取利息	662																												
受取利息	424百万円																																		
売上高	47,207百万円																																		
受取利息	662																																		
<p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物</td><td style="text-align: right;">27百万円</td></tr> <tr><td>器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> </table>	建物	27百万円	器具及び備品	0	<p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">器具及び備品</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table>	器具及び備品	0百万円																												
建物	27百万円																																		
器具及び備品	0																																		
器具及び備品	0百万円																																		
	<p>4 当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 30%;">場所</th> <th style="width: 40%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">商業店舗</td> <td>設備造作</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td style="text-align: right;">518 百万円</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td style="text-align: right;">1 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期 前払費用</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td style="text-align: right;">24 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース 資産</td> <td>東京都 渋谷区</td> <td style="text-align: right;">237 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">780 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(経緯) 当社が転貸等している店舗で、営業損失を計上している店舗においては、当社が負担した内装等の固定資産およびリース資産について保守的に減損損失を計上しております。 (グルーピングの方法) 個々の物件又は店舗を単位としております。 (回収可能価額の算定方法等) 正味売却価額により測定しており、備忘価額をもって評価しております。</p>	用途	種類	場所	金額	商業店舗	設備造作	東京都 渋谷区	518 百万円	器具備品	東京都 渋谷区	1 百万円	長期 前払費用	東京都 渋谷区	24 百万円	リース 資産	東京都 渋谷区	237 百万円	計			780 百万円													
用途	種類	場所	金額																																
商業店舗	設備造作	東京都 渋谷区	518 百万円																																
	器具備品	東京都 渋谷区	1 百万円																																
	長期 前払費用	東京都 渋谷区	24 百万円																																
	リース 資産	東京都 渋谷区	237 百万円																																
計			780 百万円																																

(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)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末株式数(株)	増加株式数(株)	減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	2,625,035	1,303	759,000	1,867,338

(注)普通株式の自己株式数の増加1,303株のうち303株は、単元未満株式の買取りによるものであり、1,000株は
ワウハウス㈱との簡易株式交換に関する会社法第797条第1項に基づく反対株主からの買取りによるものであり
ます。

普通株式の自己株式数の減少759,000株は、ワウハウス㈱との簡易株式交換によるものであります。

当事業年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末株式数(株)	増加株式数(株)	減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	1,867,338	371	-	1,867,709

(注)普通株式の自己株式数の増加371株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

(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)				
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				
	取得価額相当額 (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)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物	16	1	15	建物	61	10	-	51
車両及び運搬具	494	203	290	車両及び運搬具	380	150	229	0
器具及び備品	371	124	247	器具及び備品	404	169	4	230
ソフトウェア	46	34	11	ソフトウェア	16	12	-	4
合計	928	363	564	合計	862	343	233	286
2 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額				
1年以内				1年以内				
1年超				1年超				
計				計				
				リース資産減損勘定の残高				
				191百万円				
3 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				リース資産減損勘定の残高194百万円は、貸借対照表上の固定負債「その他」に計上しております。				
支払リース料				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額及び減損損失				
減価償却費相当額				支払リース料				
支払利息相当額				リース資産減損勘定の取崩額				
				減価償却費相当額				
				支払利息相当額				
				減損損失				
4 減価償却費相当額の算定方法				(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。				同左				
5 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法				
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左				
(減損損失について)				2 オペレーティング・リース取引				
リース資産は配分された減損損失はないため、項目などの記載は省略しております。				未経過リース料				
				1年以内				
				1年超				
				計				

[次へ](#)

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年3月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

当事業年度(平成20年3月31日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、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)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
仕掛販売用不動産評価損	仕掛販売用不動産評価損
468百万円	93百万円
共同事業出資金評価損	共同事業出資金評価損
551	551
未払事業税	未払事業税
993	1,127
貸倒引当金繰入限度額超過額	貸倒引当金
345	723
前受金	前受金
300	153
賞与引当金	賞与引当金
168	161
役員賞与引当金	役員賞与引当金
101	125
その他	その他
38	276
2,967	3,213
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
減価償却費超過額	減価償却費
125百万円	107百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	貸倒引当金
366	1,565
土地減損損失	減損損失
48	372
投資有価証券評価損否認額	投資有価証券評価損
312	362
関係会社株式評価損	関係会社株式評価損
121	424
その他	その他有価証券評価差額
32	343
繰延税金負債(固定)との相殺	その他
1,005	36
620	3,212
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
2,967百万円	6,425百万円
繰延税金負債(固定)	
その他有価証券評価差額	
1,625百万円	
繰延税金資産(固定)との相殺	
1,005	
620	
差引：繰延税金資産の純額	
2,347百万円	
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	同左

(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)

連結財務諸表の注記事項(企業結合等関係)における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

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	384円56銭	1株当たり純資産額	478円92銭
1株当たり当期純利益金額	126円53銭	1株当たり当期純利益金額	138円14銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	122円53銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	131円99銭

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

	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株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	28,385	31,092
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)	28,385	31,092
期中平均株式数(千株)	224,344	225,081
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(千株)	7,328	10,484
(うち新株予約権)	(7,328)	(10,484)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年6月28日 定時株主総会決議新株予約権 (新株予約権の数37,248個) 新株予約権の概要は、「新株 予約権等の状況」に記載のと おりであります。なお、当連結 会計年度に行使及び消却され た第2回新株予約権(新株予 約権の数59個)についても希 薄化効果を有しておりませ ん。	平成17年6月28日 定時株主総会決議新株予約権 (新株予約権の数36,229個) 新株予約権の概要は、「新株 予約権等の状況」に記載のと おりであります。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
純資産の部の合計額(百万円)	86,480	107,854
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)		
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	86,480	107,854
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	224,880	225,203

(重要な後発事象)

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>(財務制限条項の格付維持条項について)</p> <p>平成20年 6月 4日付にて、(株)日本格付研究所により当社の格付の見直しが行われました。</p> <p>格付見直しの内容は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="790 421 1305 510"> <thead> <tr> <th></th> <th>変更後</th> <th>変更前</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期優先債務</td> <td>B B +</td> <td>B B B -</td> </tr> <tr> <td>コマーシャルペーパー</td> <td>J - 3</td> <td>J - 2</td> </tr> </tbody> </table> <p>今回の格付見直しにより、長期借入金のうち 5 億円については、財務制限条項のうちの格付維持条項（(株)日本格付研究所の長期債務格付 B B B - 維持）に抵触することとなりますが、当該借入金は平成20年 6月20日に返済しております。</p> <p>また、この結果、当社の借入金に付されている財務制限条項のうち最も条件の厳しい格付維持条項は、次のとおり変更になっております。</p> <p>(株)日本格付研究所または(株)格付投資情報センターの長期債務格付について B B + 以上を維持すること。</p> <p>(第三者割当による2010年満期転換社債型新株予約権付社債の発行について)</p> <p>当社は、平成20年 6月26日開催の取締役会において、BNP Paribas S.A. を割当先とした2010年満期転換社債型新株予約権付社債の発行を決議いたしました。</p> <p>2010年満期転換社債型新株予約権付社債の概要</p> <table border="1" data-bbox="762 1198 1385 1957"> <tbody> <tr> <td>発行総額</td> <td>30,000,000,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>社債額面金額の100%</td> </tr> <tr> <td>発行日</td> <td>平成20年7月11日</td> </tr> <tr> <td>償還日</td> <td>平成22年7月11日</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年率2.5%</td> </tr> <tr> <td>本新株予約権の目的となる株式の種類及び数</td> <td>当社普通株式 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を移転する数は、行使請求に係る本社債の払込金額の総額を転換価額で除した数とする。 但し、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。</td> </tr> <tr> <td>新株予約権の行使時の払込金額</td> <td>本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。</td> </tr> <tr> <td>転換価額</td> <td>344円（発行当初）</td> </tr> <tr> <td>募集の方法</td> <td>第三者割当ての方法により、全額をBNP Paribas S.A. に割当てる。</td> </tr> <tr> <td>担保・保証の有無</td> <td>本社債には物上担保及び保証は付されていない。</td> </tr> <tr> <td>資金の用途</td> <td>債務の返済</td> </tr> </tbody> </table>		変更後	変更前	長期優先債務	B B +	B B B -	コマーシャルペーパー	J - 3	J - 2	発行総額	30,000,000,000円	発行価額	社債額面金額の100%	発行日	平成20年7月11日	償還日	平成22年7月11日	利率	年率2.5%	本新株予約権の目的となる株式の種類及び数	当社普通株式 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を移転する数は、行使請求に係る本社債の払込金額の総額を転換価額で除した数とする。 但し、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。	新株予約権の行使時の払込金額	本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。	転換価額	344円（発行当初）	募集の方法	第三者割当ての方法により、全額をBNP Paribas S.A. に割当てる。	担保・保証の有無	本社債には物上担保及び保証は付されていない。	資金の用途	債務の返済
	変更後	変更前																														
長期優先債務	B B +	B B B -																														
コマーシャルペーパー	J - 3	J - 2																														
発行総額	30,000,000,000円																															
発行価額	社債額面金額の100%																															
発行日	平成20年7月11日																															
償還日	平成22年7月11日																															
利率	年率2.5%																															
本新株予約権の目的となる株式の種類及び数	当社普通株式 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を移転する数は、行使請求に係る本社債の払込金額の総額を転換価額で除した数とする。 但し、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。																															
新株予約権の行使時の払込金額	本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。																															
転換価額	344円（発行当初）																															
募集の方法	第三者割当ての方法により、全額をBNP Paribas S.A. に割当てる。																															
担保・保証の有無	本社債には物上担保及び保証は付されていない。																															
資金の用途	債務の返済																															

【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)広島銀行	878,000	422
(株)東京都民銀行	62,500	129
NCメディカルリサーチ(株)	200	100
(株)上毛	200,000	24
(株)山陰合同銀行	27,455	21
JDCアセットマネジメント(株)	290	14
(株)アイ・ディー	300	6
(株)オリエンタルランド	1,000	5
(株)バリュークリエーション	75	4
(株)ピーアイジーグループ	420	4
その他(12銘柄)	32,863	7
計	1,203,103	742

【債券】

銘柄	券面総額(千南アフリカランド)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
国際復興開発銀行 南アフリカランド建債券	5,500	59
計	5,500	59

【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)
(不動産事業有価証券)		
その他有価証券		
神保町企画特定目的会社	27,600	1,380
(有)シルバー・フォックス		1,311
バニラ・リアルティ合同会社		540
その他(4契約)		390
小計	27,600	3,622
(投資有価証券)		
その他有価証券		
LogiPark 1 Real Estate Fund 不動産投資信託		2,863
アスカ・プロパティーズ・インベストメント・トラスト	1,300,000,000	1,305
エストレア投資事業有限責任組合	614,160,500	543
新光瀬戸内4県ファンド	151,320,148	114
GS Private Equity Partners Offshore,L.P.		60
その他(10銘柄)	100,005,098	131
小計	2,165,485,746	5,019
計	2,165,513,346	8,641

【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	5,254	290	519 (518)	5,026	1,553	353	3,472
器具及び備品	130	49	1 (1)	179	100	35	79
土地	1,506	1,676		3,182			3,182
建設仮勘定	24		20	3			3
有形固定資産計	6,915	2,016	540 (519)	8,392	1,653	389	6,738
無形固定資産							
ソフトウェア	175	34		210	75	35	134
電話加入権	6			6			6
無形固定資産計	182	34		217	75	35	141
長期前払費用	191	50	62 (24)	179	87	32	91

(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。

【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	1,850	5,382	339	1,169	5,723
賞与引当金	416	398	416		398
役員賞与引当金	250	310	250		310

(注) 貸倒引当金の当期減少額の「その他」は洗替等によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

1) 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	3
預金	
普通預金	12,830
通知預金	50
定期預金	3,275
定期積金	44
その他預金	36
小計	16,236
合計	16,239

2) 売掛金

相手先	金額(百万円)
(有)MBラフィット・プロパティ	636
(有)関西デベロップメント	545
(株)中央コーポレーション	191
丸紅(株)	159
神鋼不動産(株)	119
その他	111
合計	1,764

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	次期繰越高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{2}{(B)}$ 366
1,606	29,936	29,778	1,764	94.4	20.6

3) 商品

明細	金額(百万円)
家具他	1
合計	1

4) 原材料

明細	金額(百万円)
飲食店舗食材	23
合計	23

5) 貯蔵品

明細	金額(百万円)
飲料 他	25
合計	25

6) 販売用不動産

地域別の内訳は次のとおりであります。

地域別	面積(m ²)	金額(百万円)
広島県	10,649.16	5,454
大阪府	11,931.72	1,879
東京都	10,881.75	1,365
その他	15,828.32	1,492
合計	49,290.95	10,190

(注) 地域別の面積欄は、専有面積を記載しております。

7) 仕掛販売用不動産

土地関係費(百万円)	建物関係費(百万円)	合計(百万円)
138,570	21,329	159,899

地域別の内訳は次のとおりであります。

地域別	面積(m ²)	金額(百万円)
東京都	85,872.81	62,369
大阪府	73,971.82	30,208
北海道	119,307.94	13,491
広島県	71,618.79	12,493
兵庫県	236,025.82	11,059
その他	1,643,254.28	30,277
合計	2,230,051.46	159,899

(注) 地域別の面積欄は、専有面積を記載しております。

ただし、計画段階の物件に関しては、専有面積に含めておりません。

8) 共同事業出資金

土地関係費(百万円)	建物関係費(百万円)	合計(百万円)
31,124	5,883	37,008

地域別の内訳は次のとおりであります。

地域別	金額(百万円)
大阪府	16,197
東京都	15,981
沖縄県	1,583
広島県	1,424
石川県	776
その他	1,044
合計	37,008

9) その他の関係会社有価証券

相手先	金額(百万円)
(有)マーキュリー・プロパティ	8,209
(株)人形町エステート	6,100
(株)ディギースモール	5,537
(株)ウインドベル	4,990
(有)クイーンズ・パーク	4,590
その他	38,880
合計	68,308

10) 関係会社長期貸付金

相手先	金額(百万円)
(株)アーバンクラシック	13,588
(株)アーバン・アセットマネジメント	1,850
小食土開発(株)	1,270
(有)ケアぷらねっと	1,255
(有)ユニソー	1,200
その他	3,182
合計	22,345

負債の部

1) 支払手形

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
飛鳥建設(株)	2,628
東急建設(株)	2,569
五洋建設(株)	2,288
(株)村松組	1,487
(株)鴻池組	1,106
その他	524
合計	10,604

(ロ)期日別内訳

期日	金額(百万円)
平成20年4月	1
5月	1,131
6月	8,033
8月	1,437
合計	10,604

2) 買掛金

相手先	金額(百万円)
(有)クロスロード	4
(有)双葉	1
その他	9
合計	14

3) 短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)広島銀行	5,700
(株)東京スター銀行	4,662
ウェストエルピー・アーゲー	4,000
(株)エーエスエー・ケイケイ・テン	3,100
第一商業銀行	2,600
その他	39,071
合計	59,133

4) 1年内返済予定長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)広島銀行	7,410
兵庫県信用農業協同組合連合会	3,298
(株)東京スター銀行	3,000
(株)関西アーバン銀行	2,200
中央三井信託銀行(株)	2,184
その他	27,692
合計	45,784

5) 社債

銘柄	発行年月日	金額(百万円)
第7回無担保社債	平成16年9月10日	150 (100)
第10回無担保社債	平成18年11月30日	700 (300)
第12回無担保社債	平成19年3月12日	680 (320)
第13回無担保社債	平成19年3月30日	333 (167)
第14回無担保社債	平成19年6月5日	5,000 (5,000)
第16回無担保社債	平成19年7月20日	5,000 (5,000)
第18回無担保社債	平成19年9月25日	420 (160)
第19回無担保社債	平成19年9月25日	500
第20回無担保社債	平成19年9月28日	1,700
第1回無担保公募社債	平成18年12月21日	20,000
合計		34,483 (11,047)

(注) 1 利率等については、「第5 経理の状況」「1 連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

2 上記中(内書)は、1年以内償還予定の金額であります。

6) 新株予約権付社債

銘柄	発行年月日	金額(百万円)
2011年満期ユーロ円建取得条項付 転換社債型新株予約権付社債	平成20年2月8日	27,000

(注) 利率等については、「第5 経理の状況」「1 連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

7) 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)広島銀行	3,022
(株)横浜銀行	2,775
(株)関西アーバン銀行	2,500
(株)みなと銀行	2,300
(株)東京都民銀行	1,490
その他	20,936
合計	33,023

(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	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100株券、1,000株券、10,000株券
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株式名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株式名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
買取手数料	以下の算式により1単元あたりの金額を算定し、これを買取った単元未満株式の数で 按分した額とする。 (算式) 1株あたりの売買価格に1単元の株式数を乗じた合計金額のうち 100万円以下の金額につき 1.150% 100万円を超え500万円以下の金額につき 0.900% 500万円を超え1,000万円以下の金額につき 0.700% 1,000万円を超え3,000万円以下の金額につき 0.575% 3,000万円を超え5,000万円以下の金額につき 0.375% (円位未満の端数を生じた場合には切り捨てる。) ただし、1単元あたりの算定金額が2,500円に満たない場合には、2,500円とする。
公告掲載方法	「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、日本経済新聞に掲載して行う。」 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.urban.co.jp
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の株主は、その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ない。
 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及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

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 及びその添付書類	事業年度 (第17期)	自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	平成19年6月29日 関東財務局長に提出。
(2) 訂正発行登録書		平成18年10月18日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書	平成19年6月29日 関東財務局長に提出。
(3) 有価証券報告書の 訂正報告書		平成19年6月29日提出の有価証券報告書の訂正報告書	平成19年10月26日 関東財務局長に提出。
(4) 半期報告書	(第18期中)	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	平成19年12月21日 関東財務局長に提出。
(5) 訂正発行登録書		平成18年10月18日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書	平成19年12月21日 関東財務局長に提出。
(6) 臨時報告書		企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第1号(転換社債型新株予約権付社債の発行)の規定に基づくもの	平成20年1月23日 関東財務局長に提出。
(7) 臨時報告書の訂正 報告書		平成20年1月23日提出の臨時報告書(転換社債型新株予約権付社債の発行)の訂正報告書	平成20年1月24日 関東財務局長に提出。
(8) 臨時報告書の訂正 報告書		平成20年1月23日提出の臨時報告書(転換社債型新株予約権付社債の発行)の訂正報告書	平成20年2月1日 関東財務局長に提出。
(9) 臨時報告書		企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び同条第2項第2号(転換社債型新株予約権付社債の発行)の規定に基づくもの	平成20年6月26日 関東財務局長に提出。
(10) 有価証券報告書の 訂正報告書		平成19年6月29日提出の有価証券報告書の訂正報告書	平成20年6月30日 関東財務局長に提出。
(11) 半期報告書の 訂正報告書		平成19年12月21日提出の半期報告書の訂正報告書	平成20年6月30日 関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月28日

株式会社アーバンコーポレイション

取締役会 御中

監査法人 トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 世 良 敏 昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 家 元 清 文

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバンコーポレイションの平成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、株式会社アーバンコーポレイション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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載のとおり、会社は当連結会計年度から貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」が適用されることとなるため、これらの基準を適用して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、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月26日

株式会社アーバンコーポレイション

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士 亀岡 義一

指定社員
業務執行社員

公認会計士 佐藤 茂

指定社員
業務執行社員

公認会計士 山本 健太郎

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバンコーポレイションの平成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であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アーバンコーポレイション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、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28日

株式会社アーバンコーポレイション

取締役会 御中

監査法人 トーマツ

指定社員
業務執行社員

公認会計士 世 良 敏 昭

指定社員
業務執行社員

公認会計士 家 元 清 文

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバンコーポレイションの平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第17期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アーバンコーポレイションの平成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

財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載のとおり、会社は当事業年度から「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」が適用されることとなるため、この基準を適用して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、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月26日

株式会社アーバンコーポレイション

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士 亀岡 義一

指定社員
業務執行社員

公認会計士 佐藤 茂

指定社員
業務執行社員

公認会計士 山本 健太郎

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバンコーポレイションの平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アーバンコーポレイションの平成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、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。