

【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21年6月24日
【事業年度】	第19期(自平成20年1月1日至平成21年3月31日)
【会社名】	株式会社リビングコーポレーション
【英訳名】	LIVING Corporation, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 相原志保
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号
【電話番号】	03-5456-8500(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 高田和弘
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号
【電話番号】	03-5456-8500(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 高田和弘
【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)

(注)1.平成21年7月1日から商号を下記のとおり変更する予定であります。

新商号 SBIライフリビング株式会社

英文商号 SBI Life Living Co., Ltd.

2.平成21年7月1日から本店を下記のとおり変更する予定であります。

本店の所在の場所 東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号

電話番号 03-5456-8666(代表)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成21年3月
売上高	(千円)	-	-	-	-	13,411,595
経常損失()	(千円)	-	-	-	-	666,488
当期純損失()	(千円)	-	-	-	-	747,264
純資産額	(千円)	-	-	-	-	1,749,049
総資産額	(千円)	-	-	-	-	6,807,050
1株当たり純資産額	(円)	-	-	-	-	69,734.86
1株当たり当期純損失()	(円)	-	-	-	-	33,690.90
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	-	-	-	-	25.6
自己資本利益率	(%)	-	-	-	-	-
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	-	-	-	-	2,725,379
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	-	-	-	-	8,486
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	-	-	-	-	3,558,754
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	-	-	-	-	1,419,244
従業員数	(名)	-	-	-	-	76

(注) 1. 第19期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第19期は、決算期変更により平成20年1月1日から平成21年3月31日までの1年3ヶ月となっております。

4. 第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益、自己資本利益率及び株価収益率は、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成21年3月
売上高	(千円)	774,422	4,480,103	8,075,937	8,214,677	9,514,304
経常利益又は経常損失()	(千円)	19,983	419,278	539,492	468,063	618,299
当期純利益又は当期純損失()	(千円)	6,435	241,635	287,145	270,218	703,388
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	57,500	82,500	459,700	485,300	491,300

回次		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成21年3月
発行済株式総数	(株)	13,500	14,000	16,000	16,512	24,962
純資産額	(千円)	64,271	355,906	1,397,452	1,718,871	1,792,925
総資産額	(千円)	1,489,937	2,777,602	4,237,510	7,749,568	2,758,676
1株当たり純資産額	(円)	4,760.82	25,421.93	87,340.78	104,098.31	71,492.55
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当金額)	(円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益又 は当期純損失()	(円)	693.85	17,459.24	19,049.06	16,759.84	31,712.74
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益	(円)			18,706.55	16,482.79	
自己資本比率	(%)	4.3	12.8	33.0	22.2	64.7
自己資本利益率	(%)	15.2	115.0	32.8	17.3	
株価収益率	(倍)			15.43	6.68	
配当性向	(%)					
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	784,412	1,038,295	329,766	1,985,493	
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	19,122	47,408	37,805	13,437	
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,065,841	1,246,128	575,421	2,426,376	
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	266,787	427,212	1,294,594	1,722,039	
従業員数	(名)	13	29	50	55	19

(注) 1. 第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益、自己資本利益率及び株価収益率は、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

4. 第15期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権を発行しましたが期末において全権が行使されており、かつ、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

5. 第16期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

6. 第16期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。

7. 従業員数は就業人員数を表示しております。

8. 第19期は、決算期変更により平成20年1月1日から平成21年3月31日までの1年3ヶ月となっております。

9. 第19期より連結財務諸表を作成しているため、持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物期末残高は記載しておりません。

2【沿革】

年 月	概 要
平成2年2月	北海道札幌市豊平区において、有限会社シーブエンタープライズを創業（資本金1,000千円）、土地・建物の有効利用に関する企画・調査・設計に関する事業を開始
平成6年10月	商号を有限会社ジェイコレクションに変更
平成9年3月	有限会社ジェイコレクションを株式会社に改組するとともに、商号を株式会社シエナシティサービスに変更、不動産受託管理事業を開始
平成10年3月	商号変更により株式会社タケインターナショナルとし、デザインマンションの企画を手掛ける
平成13年3月	デザインマンション「MODULOR」（モデュロール）の企画開発に着手
平成13年10月	本店を東京都武蔵野市へ移転、一棟販売用賃貸デザインマンション「MODULOR」の事業化を開始
平成13年11月	共同開発事業第1号案件「MODULOR都立家政」着工
平成15年1月	企画設計事業第1号案件「Zesty池上」着工
平成16年2月	株式会社リビングコーポレーションに商号変更
平成16年3月	自社開発事業第1号案件「MODULORお茶の水」着工
平成16年6月	本店を東京都武蔵野市から東京都渋谷区へ移転
平成18年6月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
平成18年11月	デザインビジネスホテル「HOTEL MODULOR」第1号案件「札幌中島公園」竣工
平成19年9月	SBIホールディングス株式会社の子会社となる
平成19年12月	デザインビジネスホテル「MODULOR inn」第1号案件「熊本」竣工
平成20年6月	SBIプランナーズ株式会社を子会社化

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び平成20年6月1日付の株式交換による子会社化によって当社の連結子会社となったSBIプランナーズ株式会社（以下、「SBIP」という。）の2社によって構成されております。

当社グループは、不動産関連事業並びに建築関連事業を行うことによって、投資家並びに富裕層に対する投資用収益物件の提供を行っております。

当社グループ2社の事業内容は次のとおりであります。

(1)当社の事業内容

当社は、独自に企画・デザイン・設計した投資用収益物件を開発し、不動産投資家等に一棟単位で販売する事業（不動産関連事業 - 開発事業）に主として取り組んでおります。現在、当社が開発する商品は、賃貸用デザインマンション及びデザインビジネスホテルの2シリーズであります。

賃貸用デザインマンションは、物件の収益性向上と長期安定利回りを確保するために、東京を中心とする都市部の狭小開発用地に、建物高さ10m以下かつ4階建ての物件（特許取得済）を建設することを特長としております。

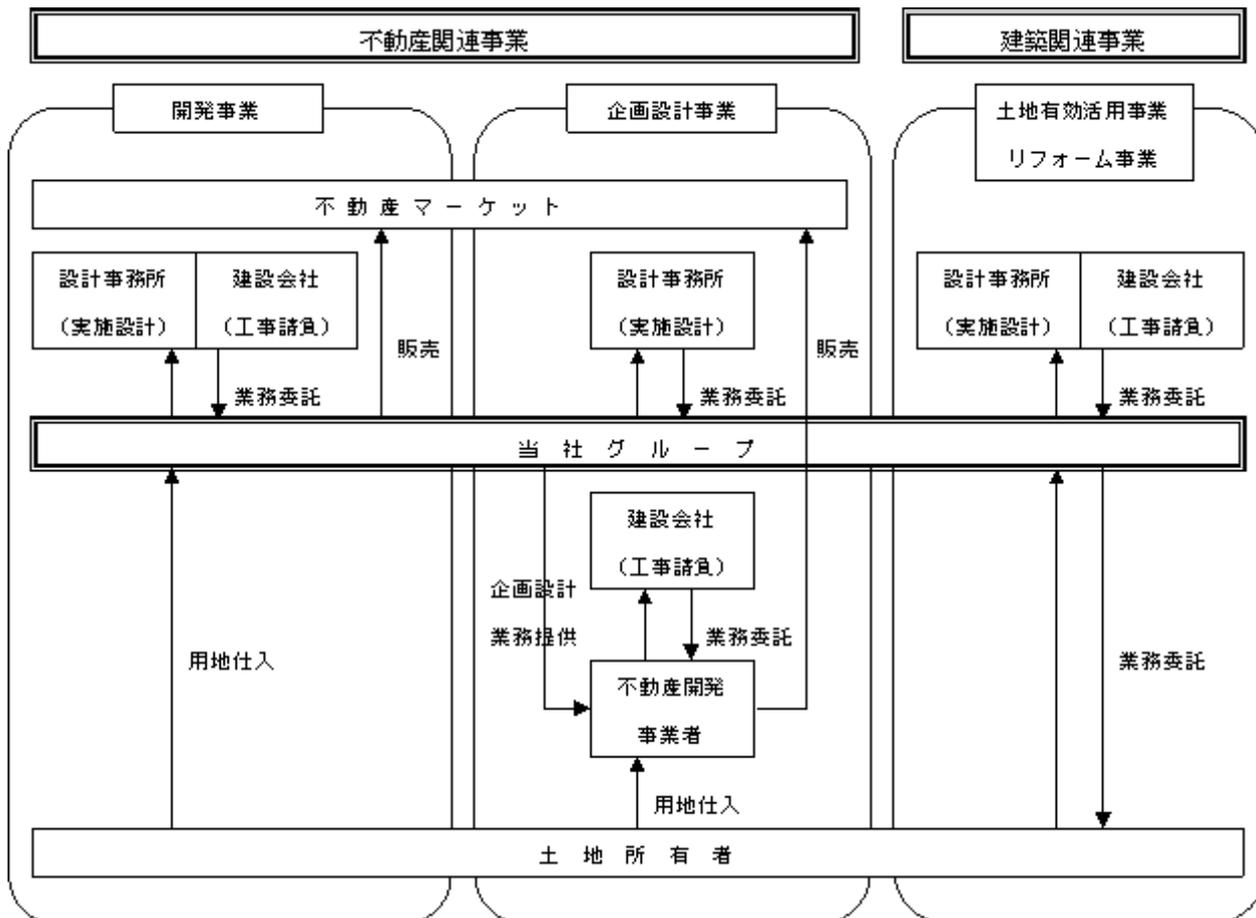
デザインビジネスホテルは、当社が企画・開発する宿泊特化型のビジネスホテルであり、ターミナル駅至近に建設する都市タイプとインターチェンジ近辺に建設するロードサイドタイプの2種類のスペックを有しております。

また、当社では、自社で開発用地を取得して上記の商品を開発・販売する事業の他に、物件企画及び開発に関するシステムを他の開発者に提供する事業（不動産関連事業 - 企画設計事業）にも取り組んでおります。

(2)SBIPの事業内容

SBIPは、本社が存する名古屋市を中心とする東海地区を事業基盤とし、土地所有者に対する土地有効活用の提案及び建築工事の請負を行う事業（建築関連事業 - 土地有効活用事業）、中古物件再生のための改修工事等を請負う事業（建築関連事業 - リフォーム事業）、並びに投資用収益物件を開発し、投資家に販売する事業（不動産関連事業 - 開発事業）の3事業を柱として事業展開を行っております。

当社グループの事業の状況は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業内容	議決権の所有(被所有)割合		関係内容
				所有割合	被所有割合	
(親会社) SBIホールディングス株 (注)2	東京都 港区	百万円 55,214	事業持株会社	-	68.2%	役員の兼務4名の他、 出向者の派遣及び受け入れ等があります。
(連結子会社) SBIプランナーズ株 (注)1、3、4	名古屋市 中村区	百万円 470	建築関連事業 不動産関連事業	100%	-	役員の兼務3名の他、 出向者の受け入れ、資金 借入等があります。

(注)1. 連結子会社の「主要な事業内容」欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 有価証券報告書の提出会社であります。

3. 特定子会社であります。

4. SBIプランナーズ株式会社については、売上高の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (1) 売上高 3,897,291千円

(2) 経常損失 44,288千円

(3) 当期純損失 43,875千円

(4) 純資産額 713,239千円

(5) 総資産額 4,805,668千円

なお、売上高、経常損失、当期純損失は平成20年7月1日から平成21年3月31日までの9ヶ月間の数値であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21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)
不動産関連事業	24
建築関連事業	39
管理部門	13
合計	76

(注) 従業員数は就業人員数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成21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(円)
19	38.1	3.3	5,582,202

(注)1. 従業員数は就業人員数で記載しております。

使用人数には、当社から当社グループ外への出向者(2名)を除き、当社グループ外から当社への出向者(1名)を含みます。

なお、使用人数には、派遣社員及びアルバイトは含んでいません。

2. 平均年間給与は、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36名減少しておりますが、これは経営合理化の実施による希望退職者募集の結果等によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりましたが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

当社は、平成20年3月25日開催の第18期定時株主総会の定款変更決議により、事業年度の末日を従来の12月31日から3月31日に変更いたしました。

これにより、当連結会計年度は平成20年1月1日から平成21年3月31日までの1年3ヶ月となったこと並びに当連結会計年度が連結財務諸表作成初年度であることから業績に関する前期比増減の記載を省略しております。

(1) 業績

当連結会計年度（自平成20年1月1日至平成21年3月31日）における我が国経済は、米国において発生した金融不安、これに伴う世界的な経済の減速等によって急速に悪化いたしました。また、企業の設備投資や国内個人消費の縮小等から、先行きに対する不透明感が大きくなっております。

当社グループが関連する不動産業界におきましては、金融市場の崩壊等による資金調達難によって業界全体が停滞し、調整色を強めている状況であります。

このような環境の下、当社グループにおきましては、当社の親会社であるSBIホールディングス株式会社が形成する企業集団（以下、「SBIグループ」という。）との連携を更に強化し、物件販売先の紹介、完成物件の売却及びグループ企業からの借入等、営業的・財政的支援を受けることによって当該難局に対応いたしました。平成20年6月には、東海及び九州地方における営業基盤を獲得するために、株式交換によってSBIプランナーズ株式会社を子会社化いたしました。また、平成20年後半から経営合理化策を推進する等、財政状態の改善に注力いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高13,411百万円、営業損失483百万円、経常損失666百万円、当期純損失747百万円となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、次のとおりであります。

（不動産関連事業）

当事業部門におきましては、賃貸用デザインマンション17棟、収益アパート26棟及びデザインホテル2棟の開発・引渡しを行ったことから、物件開発に関する売上高は10,645百万円となりました。当社が行っている企画設計業務提供事業におきましては、取扱件数が8件となり、売上高は105百万円となりました。また、仲介業務等において486百万円を計上したことから、同事業部門全体の売上高は11,237百万円となりました。

（建築関連事業）

当事業部門におきましては、土地所有者に対する土地有効活用事業によって売上高は2,174百万円となりました。なお、当連結会計年度末時点における同事業部門の受注残は2,957百万円であります。

(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、1,419百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により得られた資金は2,725百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失701百万円の計上及び仕入債務の減少額360百万円等の使用した資金に対し、物件の売却によるたな卸資産の減少額4,118百万円等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8百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出27百万円、保証金の返還による収入23百万円等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）

財務活動により使用した資金は3,558百万円となりました。これは主に、短期及び長期借入れによる収入8,073百万円に対して、短期借入金及び長期借入金の返済による支出11,635百万円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
建築関連事業	2,292,865	-	2,957,040	-
合計	2,292,865	-	2,957,040	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

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

事業の種類別セグメントの名称	件数(件)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)	前年同期比(%)
不動産関連事業(千円)	53	11,237,277	
建築関連事業(千円)	227	2,174,317	
合計	280	13,411,595	

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

相手先	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)	
	販売高(千円)	割合(%)
合同会社アルペリヒ	3,948,000	29.4
S C 70株式会社	1,350,000	10.1

(注) 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

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

(1) マーケティング力の強化

当社グループでは、これまで、不動産ファンドや事業法人との取引が売上高の大部分を占めており、市場との接点が狭いものになっておりました。近時の不動産不況を鑑み、販売先の多様化を図るとともに、市場のニーズを広く的確に捉え、新たな商品や販売手法を構築していく必要があります。

(2) 不動産開発利益以外の収益の獲得

当社グループにおいては、売上総利益に占める不動産開発利益の割合が高くなっております。不動産開発利益を生み出す源泉は外部調達資金であり、金融環境によって大きく変動するものであります。当社グループでは、グループが有する企画、設計、施工ノウハウを活用した役務提供の対価としての利益を獲得すべく、ノウハウの商品化を図っていく必要があります。

(3) コーポレート・ガバナンス体制の強化

当社グループでは、企業価値向上のためにコーポレート・ガバナンス体制の充実が極めて重要になっているものと認識しております。このために、コンプライアンス、リスクマネジメントについて全役職員が共通の認識を持ち、的確で公正な意思決定を行う企業風土を醸成する仕組みを整備してまいります。

4【事業等のリスク】

当社グループの事業展開上のリスクについて、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある主な事項には、以下のようなものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは当社グループの事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、ご注意ください。

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

(1) 用地の仕入れについて

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

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

(2) 建築工事の外注について

当社グループは、建築工事の一部または全てを建設会社へ発注しております。発注先である建設会社の選定に当たっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で行っており、また、工事着工後においては工程ごとの監理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めておりますが、建設会社が経営不安に陥り、施工物件の品質等に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 特定事業への依存と物件販売について

当社グループは、不動産関連事業を現在の主な事業としており、当該事業への依存度が高い状況となっております。当社グループでは、不動産関連事業における事業規模の維持・拡大に努めつつ安定成長を目指していく所存であります。その進捗によっては当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産関連事業の内容は主に賃貸用デザインマンション・アパート並びにデザインビジネスホテルの開発・販売であり、物件購入層の需要動向に左右される傾向にあります。物件購入層の需要動向は景気・金利・地価等の趨勢及び将来予測、入居者及び宿泊者の動向並びに税制等の影響を受けやすく、今後これらに変化がある場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 引渡時期による業績変動について

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

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

(5) 借入金への依存について

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

(6) 内部管理体制について

当社は、当連結会計年度末現在、取締役5名、監査役3名、従業員19名であり、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。

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

(7) 業暦が浅いことについて

当社の設立は平成2年2月であります。現在の賃貸用デザインマンション開発事業を開始したのは平成13年10月であり、実質的な業暦が浅い会社であります。このことから、当社の過年度の財政状態及び経営成績からだけでは、今後の当社グループの成長性を判断するには不十分であるものと考えられます。

(8) 法的規制・許認可等の取得状況について

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

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

(9) 構造計算書偽装問題について

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

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

(10) SBIグループとの関係について

当社グループは、当連結会計年度中にSBIグループとの連携を強化し、資金の借入、不動産関連事業における完成物件の販売等を行っております。当連結会計年度中の取引の詳細につきましては、「関連当事者情報」をご覧ください。また、平成22年3月期におきましても、機動的な資金調達に対応するため、SBIグループ会社との間に5,500百万円の借入極度枠を設定しております。

しかしながら、今後のSBIグループの政策変更等によって、SBIグループとの取引関係や同グループにおける当社グループの位置づけが変わる可能性があります。その場合、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

(11) 訴訟等の可能性について

当社グループは、コンプライアンス体制の整備及びその運用によって訴訟等の発生を回避するよう企業努力を行っております。この結果、当連結会計年度末現在において重要な訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、今後、当社グループが販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム等これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 土壌汚染対策について

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

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

(13) 今後の事業展開について

当社グループは、事業拡大のために現在の主力商品である賃貸用デザインマンション・アパート並びにデザインビジネスホテルの開発で培った企画・工法等を応用した新商品の開発・販売を行うことを予定しております。

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

(14) 会社の経営に重要な影響を及ぼす事象について

当社グループが関連する不動産業界を取巻く環境は、サブプライムローン問題を端緒とした金融市場の混乱の影響等から急速に悪化しており、先行きの不透明感も強くなっております。このような状況の中、当社グループの当連結会計年度における業績は、営業損失が483百万円、当期純損失が747百万円となりました。

平成22年3月期においても、上記環境の影響によって、当初予定した開発開始時期及び販売時期のずれ込み並びに販売価格の下落等が発生する懸念があることから、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、平成21年5月27日開催の取締役会において、SBIホールディングス株式会社より事業の一部を譲受けることを相互に検討することに関する合意について決議を行い、同日付けで基本合意書を締結いたしました。

その主な内容は、次のとおりであります。

(1) 譲受けを検討する部門の内容

- 仲介マーケット事業部門
- インターネットメディア事業部門
- 不動産サービス事業部門

(2) 譲受けを検討する部門の資産・負債の概要

上記対象事業部門に属する全ての資産及び負債

(3) 事業の一部譲受けの日程

平成21年7月1日を譲渡実行日とするために、平成21年6月30日を目処に事業譲渡契約を締結するための検討を行います。

(4) 事業の一部譲受の方法

本件事業譲渡に関する対価、支払方法その他の取引条件については、両者で協議の上、事業譲渡契約において定めるものとします。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

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

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで2,725,379千円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローで8,486千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで3,558,754千円の支出となり、1,419,244千円となりました。

たな卸資産は、主に不動産関連事業における販売用不動産及び仕掛不動産等であります。

(負債及び純資産)

負債の合計は5,058,001千円となりました。主なものは、営業未払金等、短期借入金及び長期借入金であります。また、純資産の合計は1,749,049千円となりました。

この結果、当連結会計年度末の総資産は6,807,050千円となり、1株当たり純資産は69,734円86銭となりました。

(2) 経営成績の分析

当社は、平成20年3月25日開催の第18期定時株主総会の定款変更決議により、事業年度の末日を従来の12月31日から3月31日に変更いたしました。

これにより、当連結会計年度は平成20年1月1日から平成21年3月31日までの1年3ヶ月となったこと並びに当連結会計年度が連結財務諸表作成初年度であることから業績に関する前期比増減の記載を省略しております。

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、13,411,595千円となりました。これを事業区分別で見ますと以下のとおりになります。不動産関連事業における売上高は11,237,277千円となりました。主なものは物件開発に関する売上であり、賃貸用デザインマンション17棟、収益アパート26棟及びデザインホテル2棟の開発・引渡しを行っております。

建築関連事業における売上高は2,174,317千円となりました。土地所有者に対する土地有効活用事業を227件行っております。なお、当連結会計年度末時点における受注残高は2,957,040千円であります。

(売上総利益)

全体における売上総利益は557,548千円となり、売上総利益率は4.2%となりました。不動産関連事業における売上総利益は469,826千円となり、売上総利益率は4.2%となりました。建築関連事業における売上総利益は87,722千円となり、売上総利益率は4.0%となりました。

(営業損失)

販売費及び一般管理費は1,040,769千円となり、この結果、営業損失は483,221千円となりました。

(経常損失)

営業外収益は8,788千円であり、また、営業外費用は192,055千円となりました。営業外費用の主な内訳は支払利息183,658千円、支払手数料7,912千円であります。この結果、経常損失は666,488千円となりました。

(税金等調整前当期純損失)

特別利益は固定資産売却益717千円であり、特別損失は固定資産除却損7,401千円及び経営合理化関連費用28,644千円であります。この結果、税金等調整前当期純損失は701,817千円となりました。

(当期純損失)

当期純損失は747,264千円となり、1株当たり当期純損失は33,690円90銭となりました。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因といたしましては、金融市場、不動産市況等の経済情勢、法的規制の変化、特定事業への依存度が高いこと並びに物件引渡時期が不確定であること等、様々なものが挙げられます。

詳細につきましては、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(4) 今後の経営戦略

当社グループが関連する不動産業界におきましては、不動産投資市場の状況が急激に悪化しております。この状況を踏まえ、当社グループでは不動産開発利益の獲得に偏ったこれまでの事業モデルを見直し、不動産開発事業に加え企画設計業務受注等の役務提供事業にも注力いたします。

また、SBIグループとの連携を更に強化し、同グループが有するインターネット技術及び金融技術を、当社グループが有する不動産関連ノウハウと結びつけることによって、新しい形の事業形態の構築を行っていく方針であります。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

(キャッシュ・フローの状況)

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

(資金需要)

当社グループの資金需要の主なものは、不動産関連事業における物件開発用地取得、建築代金の一部及びその他開発に関する経費等のプロジェクト資金を賄うためのものであります。

(財務政策)

物件開発に関するプロジェクト資金につきましては、基本的には金融機関からの借入による調達にて賄っておりますが、今後におきましては、資金調達の多様化を図ることによって最適かつ安定的な調達を行っていく方針であり、諸条件についても最も有利な手段を選択するべく検討することとしております。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資（有形固定資産及び無形固定資産）は、総額で30,735千円であり、その主なものは、本社事務所改修工事等に伴う事務機器の購入等であります。
なお、当連結会計年度において重要な設備の売却、除却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成21年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	工具器具備品	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (東京都渋谷区)	不動産関連 事業	本社機能	11,228	5,013	11,745 (48.00)	27,987	19

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 現在休止中の設備はありません。
3. 本社及び札幌支店建物は賃借しており、年間賃借料は60,435千円であります。
4. 平成21年2月27日をもって札幌支店を閉鎖しております。

(2) 国内子会社

平成21年3月31日現在

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(千円)			従業員数 (名)
				建物及び構築物	工具器具備品	合計	
SBIプランナーズ株式会社	本社 (名古屋市中村区)	建築関連事業	本社機能	152	2,891	3,044	32
SBIプランナーズ株式会社	本社 (名古屋市中村区)	不動産関連事業	本社機能	2,110	4,145	6,255	11
SBIプランナーズ株式会社	ソリューション事業部 (名古屋市中村区)	不動産関連事業	支店設備	2,543	347	2,891	4
SBIプランナーズ株式会社	中部支社 (愛知県刈谷市)	建築関連事業	支店設備	439	108	548	7
SBIプランナーズ株式会社	福岡支店 (福岡市博多区)	不動産関連事業	支店設備	2,205	163	2,368	3

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 現在休止中の設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	56,000
計	56,000

(注) 平成21年6月23日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より43,800株増加し、99,800株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年6月24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	24,962	24,962	東京証券取引所 (マザーズ市場)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株制度は採用しておりません。
計	24,962	24,962		

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

(2) 【新株予約権等の状況】

新株予約権

平成18年改正前商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権(ストックオプション)

臨時株主総会の特別決議日(平成17年8月29日)		
	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数(個)	19	19
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)	19	19
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり100,000(注2)	同左
新株予約権の行使期間	平成19年8月30日～ 平成27年8月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 100,000 資本組入額 50,000	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者が、権利行使時において、当社の取締役、監査役、従業員または顧問たる地位を保有していることとする。ただし、任期満了による退任、定年による退職の場合はこの限りではない。 その他の条件については、本株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。新株予約権の質入れ、担保権の設定及び相続は認めないものとする。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1. 新株予約権1個につき株式数は、1株であります。

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

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

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

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

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

平成20年6月1日付にてSBIプランナーズ株式会社を株式交換により100%子会社化したことに伴って当社が交付した新株予約権(ストックオプション)

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数(個)	4,000	4,000
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)	960	960
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり270,834(注2)	同左
新株予約権の行使期間	平成20年6月1日～ 平成25年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 279,509 資本組入額 139,755	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、権利行使時において会社又は会社子会社の取締役、従業員その他これに準ずる地位にあることを要する。ただし、任期満了により取締役を退任した場合、定年退職その他正当な理由のある場合として会社の取締役が認めた場合はこの限りでない。その他の条件は、会社と新株予約権の割当を受けた者との間で別途締結する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	譲渡する新株予約権の取得については、会社取締役会の決議による承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>会社が合併（会社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。</p>	同左

（注）1．新株予約権1個につき株式数は、0.24株であります。

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

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

時価を下回る価額で新株式の発行（新株予約権の行使により新株式を発行する場合を除く）又は自己株式の処分が行われる場合、行使価額は次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり行使価額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、会社の発行済株式総数から会社が保有する普通株式にかかる自己株式を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」と読み替えるものとする。

更に、会社が他社と吸収合併若しくは新設合併を行い、本新株予約権が承継される場合、又は会社が新設分割若しくは吸収分割を行う場合、会社は必要と認める行使価額の調整を行う。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成16年4月27日 (注1)	300	600		20,000		
平成16年6月16日 (注2)	505	1,105	25,250	45,250		
平成16年6月16日 (注3)	95	1,200	4,750	50,000		
平成16年10月13日 (注4)	10,800	12,000		50,000		
平成16年12月31日 (注5)	1,500	13,500	7,500	57,500		
平成17年4月28日 (注6)	500	14,000	25,000	82,500	25,000	25,000
平成18年6月19日 (注7)	2,000	16,000	377,200	459,700	377,200	402,200
平成19年9月20日 (注8)	266	16,266	13,300	473,000	13,300	415,500
平成19年10月22日 (注9)	246	16,512	12,300	485,300	12,300	427,800
平成20年1月21日 (注10)	120	16,632	6,000	491,300	6,000	433,800
平成20年6月1日 (注11)	8,330	24,962	-	491,300	757,114	1,190,914

(注) 1. 株式分割

(1:2)

2. 有償第三者割当

割当先：リビング1号投資事業組合、今井武一他10名

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

3. 有償第三者割当(現物出資)

割当先：今井武一他2名

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

4. 株式分割

(1:10)

5. 新株予約権の権利行使

行使価格 5,000円

資本組入額 5,000円

行使者：今井武一他18名

6. 有償第三者割当

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

発行価格 100,000円

資本組入額 50,000円

7. 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 410,000円

引受価額 377,200円

資本組入額 188,600円

8. 新株予約権の権利行使

行使価格 100,000円

資本組入額 50,000円

行使者：三輪秀一他6名

9. 新株予約権の権利行使

行使価格 100,000円

資本組入額 50,000円

行使者：三輪秀一他2名

10. 新株予約権の権利行使

行使価格 100,000円

資本組入額 50,000円

行使者：三輪秀一

11. 株式交換による株式発行

発行価格 90,890円

資本組入額 - 円

(5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況							単元未満 株式の状況	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)		5	9	13	9	3	657	696	
所有株式数 (株)		109	105	17,144	53	32	7,519	24,962	
所有株式数 の割合(%)		0.43	0.42	68.68	0.21	0.12	30.12	100.0	

(6)【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
SBIホールディングス株式会社	東京都港区六本木1-6-1	17,030	68.22
今井武一	東京都品川区	3,044	12.19
阿部瑞枝	東京都港区	508	2.03
三輪秀一	北海道札幌市清田区	424	1.69
藤巻正樹	神奈川県横浜市中区	347	1.39
成定昭雄	東京都杉並区	123	0.49
小西弦	埼玉県さいたま市南区	119	0.47
森野英昭	千葉県柏市	81	0.32
吉岡秀明	東京都世田谷区	74	0.29
松原誠	北海道札幌市白石区	71	0.28
計		21,821	87.41

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,962	24,962	
単元未満株式			
発行済株式総数	24,962		
総株主の議決権		24,962	

【自己株式等】

平成21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(%)
計					

(8)【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用しております。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

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

決議年月日	平成17年8月29日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 1名 当社の従業員 18名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載 しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の 交付に関する事項	同上

平成20年6月1日付にてSBIプランナーズ株式会社を株式交換により100%子会社化したことに伴って当社が交付した新株予約権(ストックオプション)であります。

決議年月日	平成20年6月1日
-------	-----------

付与対象者の区分及び人数	子会社の取締役 4名 子会社の従業員 47名 親会社関係会社の取締役 6名 親会社関係会社の従業員 33名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置づけており、当社を取り巻く事業環境を踏まえて、業績見込み及び財務体質等を総合的に勘案し、内部留保の充実を考慮しながら業績の成長に見合った利益還元を行っていくことを基本方針としております。

当社は、内部留保の充実を図り業績の拡大を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるとの認識から、現在まで配当は実施しておりません。内部留保資金につきましては、今後の成長に向けた運転資金に充当する方針であります。

なお、当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とするため、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は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることとする旨定款に定めております。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成21年3月
最高(円)			791,000	335,000	137,000
最低(円)			257,000	108,000	12,500

(注) 1. 株価は、東京証券取引所(マザーズ市場)におけるものであります。

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

2. 第19期は、決算期変更により平成20年1月1日から平成21年3月31日までの1年3ヶ月となっております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	27,380	24,250	22,970	20,910	23,000	26,100
最低(円)	17,000	18,000	18,080	14,610	12,500	17,800

(注) 株価は、東京証券取引所(マザーズ市場)におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	相原 志保	昭和41年2月6日	平成10年4月 株式会社ゴールドプロパティマネージメント 入社 平成13年7月 同社取締役 平成13年10月 イー・トゥー・キャピタル株式会社入社 平成14年5月 同社代表取締役社長 平成15年2月 ソフトバンク・インベストメント株式会社 (現SBIホールディングス株式会社)入社 平成15年6月 同社不動産事業部ゼネラルマネジャー 平成15年6月 エスピーアイ・ホームプランナー株式会社 (現SBIプランナーズ株式会社)取締役 平成16年4月 同社代表取締役社長 平成16年6月 ソフトバンク・インベストメント株式会社執 行役員不動産事業部ゼネラルマネジャー 平成17年1月 株式会社メガブレーション(現SBIホールディ ングス株式会社)代表取締役社長 平成17年3月 エスピーアイ・キャピタル株式会社(現SBI キャピタル株式会社)取締役 平成17年4月 パートナーズ・インベストメント株式会社取 締役(現任) 平成17年6月 SBIベンチャーズ株式会社(現SBIインベ ストメント株式会社)取締役執行役員(現任) 平成17年7月 ソフトバンク・インベストメント株式会社 (現SBIホールディングス株式会社)不動産 事業部長 平成18年3月 SBIホールディングス株式会社取締役執行役 員常務不動産事業本部長兼生活関連ネット ワーク事業本部長 平成18年6月 SBIプランナーズ株式会社取締役会長(現 任) 平成19年6月 SBIホールディングス株式会社取締役執行役 員専務不動産事業本部長兼生活関連ネット ワーク事業本部長(現任) 平成19年12月 当社取締役 平成20年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	49
取締役	三輪 秀一	昭和29年8月22日	平成3年5月 株式会社三輪設計代表取締役 平成15年10月 株式会社タケインターナショナル(現当社) 取締役 平成16年6月 当社専務取締役 平成18年5月 当社取締役副社長 平成19年10月 当社代表取締役社長 平成20年3月 当社取締役会長 平成21年6月 当社取締役(現任)	(注)3	424
取締役	山本 敏充	昭和43年1月21日	平成3年4月 株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ コーポレート銀行)入行 平成16年7月 当社入社経営企画部長 平成18年8月 当社執行役員経営企画部長 平成19年3月 当社取締役執行役員管理本部長兼経営企画部 長 平成19年11月 当社取締役管理本部長兼不動産流動化事業第 2本部長 平成20年3月 当社専務取締役 平成21年6月 当社取締役(現任)	(注)3	50

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	加賀屋 慶之	昭和39年4月2日	昭和63年4月 平成6年7月 平成8年7月 平成17年1月 平成18年8月 平成19年9月 平成21年6月	株式会社ディーエムエス入社 株式会社エムツークリエイト入社 ウェブ・スタディ株式会社入社 ファイナンス・オール株式会社(現SBIホールディングス株式会社)入社 SBIホールディングス株式会社生活関連ネットワーク事業本部生活サービス事業部長(現任) イー・ゴルフ株式会社社外取締役(現任) 当社取締役(現任)	(注)3	
取締役	高田 和弘	昭和49年4月18日	平成10年4月 平成11年4月 平成12年8月 平成16年11月 平成16年12月 平成17年4月 平成18年3月 平成20年6月 平成21年6月	ソフトバンク株式会社入社 ソフトバンク・アカウントティング株式会社入社 ソフトバンク・ファイナンス株式会社(現ソフトバンクテレコム株式会社)入社 SBIフューチャーズ株式会社社外監査役(現任) ソフトバンク・インベストメント株式会社(現SBIホールディングス株式会社)入社 パートナーズ・インベストメント株式会社取締役(現任) SBIホールディングス株式会社不動産事業本部不動産関連事業投資ユニット企業審査部長(現任) 当社出向 グループ関連統括部長 当社取締役(現任)	(注)3	10
取締役	中村 秀生 (注)1	昭和44年5月20日	平成5年4月 平成13年6月 平成18年3月 平成18年4月 平成19年12月 平成21年4月	株式会社三菱銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行)入行 ソフトバンク・インベストメント株式会社(現SBIホールディングス株式会社)入社 イー・リサーチ株式会社代表取締役(現任) SBIホールディングス株式会社財務部長(現任) 当社取締役(現任) イー・ゴルフ株式会社代表取締役(現任) (他の法人等の代表取締役) イー・リサーチ株式会社代表取締役 イー・ゴルフ株式会社代表取締役	(注)3	
監査役 (常勤)	片岡 弘史 (注)2	昭和16年3月2日	昭和34年3月 平成2年5月 平成17年3月 平成18年6月	武田薬品工業株式会社入社 レインボー薬品株式会社取締役管理部長 当社監査役(現任) 株式会社イマジンプラス監査役(現任)	(注)4	17
監査役 (非常勤)	小見戸 實 (注)2	昭和12年1月29日	昭和35年4月 平成10年4月 平成13年9月 平成20年6月	大洋漁業株式会社入社 暁魚類株式会社代表取締役 株式会社タケインターナショナル(現当社) 監査役(現任) SBIプランナーズ株式会社監査役(現任)	(注)4	70

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	伊藤嘉洋	昭和30年9月19日	平成元年2月 平成10年7月 平成12年12月 平成14年9月 平成16年6月 平成18年6月 平成18年9月 平成19年12月 平成20年3月 平成21年6月	株式会社日本ソフトバンク(現ソフトバンク株式会社)入社 株式会社ホーム・コンピューティング・ネットワーク入社経理部長 同社総務経理部長 同社管理部長 同社取締役管理部長 同社取締役退任、同社顧問 SBIホールディングス株式会社入社 株式会社SBI住信ネットバンク設立準備調査会社(現住信SBIネット銀行株式会社)出向経理部長 当社出向経営企画部長 当社財務経理部長 ワイズセラピューティックス株式会社監査役(現任) 株式会社ラストリゾート監査役(現任) 当社監査役(現任)	(注)5	
計						620

- (注) 1. 取締役中村秀生は、会社法第2条第15号に定める社外取締役の要件を満たしております。
2. 監査役片岡弘史、小見戸實は、会社法第2条第16号に定める社外監査役の要件を満たしております。
3. 取締役の任期は、第20期事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日)に関する定時株主総会(平成22年6月開催予定)終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、第20期事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日)に関する定時株主総会(平成22年6月開催予定)終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、第21期事業年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日)に関する定時株主総会(平成23年6月開催予定)終結の時までであります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

会社の機関の基本説明

イ．取締役会

当社は取締役会設置会社であります。有価証券報告書提出日現在、取締役会は取締役6名（うち社外取締役1名）で構成され、毎月1回の定例取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営方針や重要案件の決議を行うとともに、取締役相互の職務執行を監督しております。

ロ．監査役会

当社は監査役会設置会社であります。有価証券報告書提出日現在、監査役は常勤監査役1名、非常勤監査役2名の計3名であり、うち2名が会社法第2条第16号に規定する社外監査役であります。監査役は取締役会に出席するほか、監査役3名による監査役会を原則として毎月1回開催し、必要事項を決議し、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役に報告することによって全監査役の情報の共有化を図っております。

ハ．会計監査人

当社は会計監査人設置会社であり、新日本有限責任監査法人との間に監査契約を締結し、会計監査を受けております。

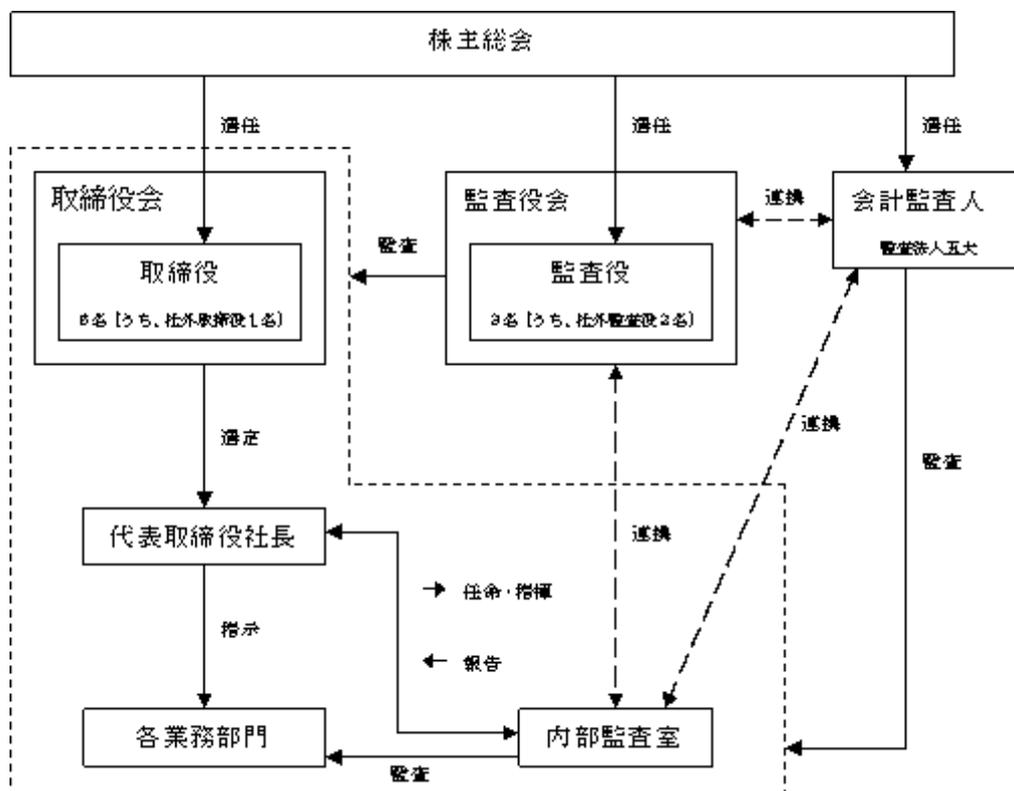
なお、平成21年6月23日開催の第19期定時株主総会において、新日本有限責任監査法人の任期満了による退任によって、会計監査人として監査法人五大を選任する旨の決議をしております。

ニ．内部監査

内部監査は、代表取締役直轄の部門として内部監査室が担当しており、内部監査計画に基づき各部署に対して業務監査を実施しております。

会社の機関・内部統制の関係及び内部統制システムの状況

有価証券報告書提出日現在における会社の機関及び内部統制の仕組みに関する模式図は、次のとおりとなります。



内部監査及び監査役監査の状況

監査役会、会計監査人及び内部監査室は、定期的に連絡会を開催することによって、また、必要に応じて会合を開催することによって情報を共有し、的確かつ実効性のある監査を実施するよう連携を密にしております。

会計監査の状況

会計監査に関しましては、新日本有限責任監査法人と監査契約を締結しており、同監査法人が会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査を実施しております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名

指定有限責任社員 業務執行社員 浜田正継（新日本有限責任監査法人）

指定有限責任社員 業務執行社員 市瀬俊司（新日本有限責任監査法人）

なお、監査年数は7年以内であります。

監査業務に関わる補助者の構成

補助者 公認会計士4名 会計士補等8名

社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役中村秀生氏は、当社の親会社であるSBIホールディングス株式会社の財務部長を兼務しており、当社と同社との間には役員の兼務、出向者の派遣及び受け入れ等の取引関係があります。また、同氏はイー・リサーチ株式会社並びにイー・ゴルフ株式会社の代表取締役を兼務しており、当社はイー・リサーチ株式会社との間に財務上の取引関係があります。イー・ゴルフ株式会社と当社との間には特別の利害関係はありません。なお、同氏と当社には人的関係・資本的関係はありません。

社外監査役小見戸實氏は当社の子会社であるSBIプランナーズ株式会社の監査役を兼務しており、当社と同社との間には役員の兼務、出向者の受け入れ、資金借入等の取引関係があります。また、社外監査役圖子田健氏はSBIホールディングス株式会社の不動産事業本部不動産関連投資ユニット企画部長を兼務しており、当社は同社との間に役員の兼務、出向者の派遣及び受け入れ等の取引関係があります。社外監査役3名と当社には人的関係はありません。なお、資本的関係として、社外監査役片岡弘史氏は当社株式17株を保有しており、社外監査役小見戸實氏は当社株式70株を保有しており、社外監査役圖子田健氏は当社株式3株を保有しております。社外監査役圖子田健氏は、平成21年6月23日をもって監査役を辞任により退任しております。

(2) リスク管理体制の整備の状況

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

(3) 役員報酬の内容

当事業年度（平成20年1月1日から平成21年3月31日まで）における当社取締役及び監査役に対する報酬は次のとおりであります。

取締役を支払った報酬 40,577千円（うち社外取締役 - 千円）

監査役を支払った報酬 11,092千円（うち社外監査役11,092千円）

(4) 監査報酬の内容

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	35,000 千円
上記以外の業務に基づく報酬（注）	3,585 千円

（注）公認会計士法第2条第1項に規定する業務以外の業務である財務報告に係る内部統制に関する助言業務を委託し、対価を支払っております。

(5) 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外役員は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任限度額は、100万円以上であらかじめ定めた額または法令が規定する額のいずれか高い額としております。

(7) 取締役の選任の決議要件

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

(8) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とするため、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は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることとする旨定款に定めております。

(9) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的としているものであります。

(10) 株主総会の特別決議要件

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (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19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年1月1日から平成21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。
- (3) 当社は、平成20年3月25日開催の第18期定時株主総会において、定款の一部変更を決議し、決算期を12月31日から3月31日に変更いたしました。これに伴い、当連結会計年度及び当事業年度は、平成20年1月1日から平成21年3月31日までの1年3ヶ月となっております。
- (4) 当連結会計年度(平成20年1月1日から平成21年3月31日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成21年3月31日まで)の連結財務諸表及び当事業年度(平成20年1月1日から平成21年3月31日まで)の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております。

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	当連結会計年度 (平成21年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
流動資産			
1 現金及び預金		1,419,244	
2 営業未収入金等		59,900	
3 未収入金		320,270	
4 販売用不動産	2	2,328,107	
5 仕掛不動産等	2	2,449,353	
6 その他たな卸資産		4,571	
7 その他		83,563	
貸倒引当金		1,617	
流動資産合計		6,663,393	97.9
固定資産			
1 有形固定資産	1	43,096	
2 無形固定資産		18,671	
3 投資その他の資産		81,888	
固定資産合計		143,656	2.1
資産合計		6,807,050	100.0

		当連結会計年度 (平成21年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
流動負債			
1 営業未払金等		1,232,057	
2 短期借入金	2	2,585,800	
3 一年以内返済予定の長期 借入金	2	712,996	
4 未成工事受入金		161,325	
5 その他		96,226	
流動負債合計		4,788,405	70.3
固定負債			
1 長期借入金		234,885	
2 完成工事補償引当金		22,542	
3 その他		12,168	
固定負債合計		269,595	4.0
負債合計		5,058,001	74.3
(純資産の部)			
株主資本			
1 資本金		491,300	7.2
2 資本剰余金		1,190,914	17.5
3 利益剰余金		58,507	0.9
株主資本合計		1,740,721	25.6
新株予約権		8,328	0.1
純資産合計		1,749,049	25.7
負債純資産合計		6,807,050	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)
売上高			13,411,595	100.0
売上原価	1		12,854,047	95.8
売上総利益			557,548	4.2
販売費及び一般管理費	2		1,040,769	7.8
営業損失			483,221	3.6
営業外収益				
1 受取利息		1,627		
2 金利スワップ評価益		2,976		
3 保険金収入		1,384		
4 還付消費税等		1,077		
5 その他		1,722	8,788	0.0
営業外費用				
1 支払利息		183,658		
2 支払手数料		7,912		
3 その他		484	192,055	1.4
経常損失			666,488	5.0
特別利益				
1 固定資産売却益	3	717	717	0.0
特別損失				
1 固定資産除却損	4	7,401		
2 経営合理化関連費用	5	28,644	36,046	0.2
税金等調整前当期純損失			701,817	5.2
法人税、住民税及び事業税		3,178		
法人税等還付税額		5,121		
法人税等調整額		47,389	45,446	0.4
当期純損失			747,264	5.6

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日）

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
平成19年12月31日残高(千円)	485,300	427,800	805,771	1,718,871	-	1,718,871
連結会計年度中の変動額						
新株の発行	6,000	6,000	-	12,000	-	12,000
株式交換による増加	-	757,114	-	757,114	-	757,114
当期純損失	-	-	747,264	747,264	-	747,264
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	8,328	8,328
連結会計年度中の変動額合計(千円)	6,000	763,114	747,264	21,850	8,328	30,178
平成21年3月31日残高(千円)	491,300	1,190,914	58,507	1,740,721	8,328	1,749,049

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成21年 3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純損失		701,817
減価償却費		23,565
長期前払費用償却額		1,057
貸倒引当金の増加額		887
完成工事補償引当金の減少額		787
株式交付費		40
株式報酬費用		8,328
受取利息及び受取配当金		1,631
支払利息		183,658
支払手数料		7,912
金利スワップ評価益		2,976
経営合理化関連費用		28,644
固定資産売却益		717
固定資産除却損		7,401
売上債権の減少額		72,744
たな卸資産の減少額		4,118,066
仕入債務の減少額		360,088
前受金の減少額		295,079
その他		56,187
小計		3,033,022
利息及び配当金の受取額		1,631
利息の支払額		158,116
特別退職金の支払額		20,099
法人税等の支払額		223,011
法人税等の還付額		91,953
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,725,379

		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		27,768
有形固定資産の売却による収入		918
有形固定資産の除却による支出		3,600
無形固定資産の取得による支出		2,825
保証金の支払による支出		2,027
保証金の返還による収入		23,970
貸付金の回収による収入		2,854
その他		10
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,486
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入		7,793,032
短期借入金の返済による支出		11,221,714
長期借入れによる収入		280,000
長期借入金の返済による支出		414,119
株式の発行による収入		11,959
その他		7,912
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,558,754
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の減少額		841,861
新規連結子会社の現金及び現金同等物	2	539,066
現金及び現金同等物の期首残高		1,722,039
現金及び現金同等物の期末残高	1	1,419,244

継続企業の前提に関する注記

当連結会計年度
(自 平成20年1月1日
至 平成21年3月31日)

不動産業界を取巻く環境は、サブプライムローン問題を端緒とした金融市場の混乱及び当該事象による影響から、急速な不動産市況の悪化等が予想され、先行きの不透明感が強くなっており、当社グループの当連結会計年度における業績は、上記環境の影響から、営業損失が483,221千円、当期純損失が747,264千円と創業以来初のマイナスとなりました。

平成22年3月期においても、引続き不動産業界を取巻く環境の影響から、当初予定した販売時期のずれ込み及び販売価格の下落により、業績及び資金繰りに影響を受ける可能性があります。これらの状況から、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

連結財務諸表提出会社である当社は、当該状況を解消するために、SBIグループからの営業的、資金的支援を受けており、特に資金面については、SBIグループ会社との間に5,500,000千円の借入極度枠を設定しております。

しかし、今後の金融情勢の変化、SBIグループの政策変更等によって、上記の支援体制が変わる可能性があるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に反映しておりません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 SBIプランナーズ株式会社 SBIプランナーズ株式会社は、株式交換により平成20年6月1日から連結子会社に該当することとなったため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。なお、みなし取得日を6月30日としております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	持分法適用会社はありません。
3. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 時価法 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>たな卸資産 原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）</p> <p>a) 販売用不動産 個別法 なお、有形固定資産の償却方法に準じて減価償却を行っております。</p> <p>b) 仕掛不動産等 個別法</p> <p>c) その他たな卸資産 （原材料） 先入先出法 （貯蔵品） 最終仕入原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定率法 但し、平成10年4月以降に取得した建物（建物附属設備は除く）については、定額法を採用しており、そのうち展示用建物については、見込使用期間を耐用年数として採用してあります。</p> <p>なお、主な資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <p>建物 3～15年 車両運搬具 3年 工具器具備品 2～10年</p> <p>無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費 支出時に全額費用処理してあります。</p>

項目	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(4) 重要な引当金の計上基準</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>工事損失引当金 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未引渡工事の損失見込額を計上しております。なお、当連結会計年度における計上額はありません。</p> <p>完成工事補償引当金 販売済物件にかかる補修作業費等の支出に備えるため、過去の実績に基づく補修費用見込額を計上しております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <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ついては、特例処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金の利息</p> <p>ヘッジ方針 変動金利借入利息の将来の金利上昇による増加を軽減することを目的に、変動金利受取固定金利支払の金利スワップ取引を行っております。</p> <p>ヘッジ有効性の評価 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>収益及び費用の計上 完成工事高の計上基準は、長期大型工事(工期1年以上、請負金額3億円以上)については、工事進行基準によっており、その他については工事完成基準によっております。 なお、工事進行基準による完成工事高はありません。</p> <p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 控除対象外消費税及び地方消費税は、発生連結会計年度の期間損益として処理しております。</p>
4. 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、全面時価評価法を採用しております。
5. のれんの償却に関する事項	当連結会計年度においては、のれんは発生しておりません。
6. 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ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成21年3月31日)	
1 有形固定資産の減価償却累計額	
	50,837千円
2 担保資産及び担保付債務	
(イ)担保に供している資産は次のとおりであります。	
販売用不動産	1,768,096千円
仕掛不動産等	696,541千円
計	2,464,637千円
(ロ)担保付債務は次のとおりであります。	
短期借入金	1,514,253千円
一年以内返済予定の長期 借入金	660,000千円
計	2,174,253千円

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)	
1 通常の販売目的で保有する たな卸資産の収益性の低下 による簿価切下げ額	200,474千円
2 販売費及び一般管理費の主要項目	
給与	391,796千円
貸倒引当金繰入額	887千円
3 固定資産売却益の主要内訳	
車両運搬具	717千円
4 固定資産除却損の主要内訳	
建物	7,155千円
5 経営合理化関連費用の内容は、次のとおりであります。	
札幌支店閉鎖に伴う費用	3,417千円
札幌支店固定資産除却損	5,128千円
人員削減に伴う特別退職一時金	20,099千円
計	28,644千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末株式数
普通株式(株)(注)	16,512	8,450	-	24,962
合計(株)	16,512	8,450	-	24,962

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加8,450株の内訳は次のとおりであります。

8,330株は株式交換の実施に伴う新株発行によるものであります。

120株はストック・オプションの権利行使によるものであります。

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	-	-	-	-	8,328
	合計	-	-	-	-	-	8,328

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)
1 現金及び現金同等物の期末残高は、連結貸借対照表の「現金及び預金」勘定の金額と一致しております。
2 株式交換により新たに連結子会社となったSBIプランナーズ株式会社の資産及び負債の主な内訳
流動資産 4,153,085千円
固定資産 75,706千円
流動負債 3,464,446千円
固定負債 7,231千円

(リース取引関係)

当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)	
1 オペレーティング・リース取引	
未経過リース料	
1年以内	1,504千円
1年超	2,131千円
計	3,636千円

(有価証券関係)

当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)	
該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

当連結会計年度
(自 平成20年1月1日
至 平成21年3月31日)

(1) 取引の内容

当社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。

(2) 取引に対する取組方針

当社のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(3) 取引の利用目的

当社のデリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。

ヘッジ会計の方法

特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金の利息

ヘッジ方針

金利リスクの低減のため対象債務の範囲内でヘッジを行っています。

ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

(4) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。

なお、取引相手先は信用度の高い国内の銀行であるため信用リスクはほとんどないと判断しております。

(5) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引は、重要性により社長または取締役会の承認を経て財務経理部が実行しております。

(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明

「契約額等」は名目的な契約額または計算上の想定元本であり、当該金額がそのまま市場リスク量または信用リスク量を表すものではありません。

2 取引の時価等に関する事項

金利関連

区分	種類	当連結会計年度末 (平成21年3月31日)		
		契約額等 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引 以外の取引	スワップ取引 支払固定・受取変動	200,000	1,064	2,976
	合計	200,000	1,064	2,976

(注) 1. 時価の算定方法 取引金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は記載の対象から除いております。

(退職給付関係)

当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成21年3月31日)

1. ストックオプションに係る、当連結会計年度における費用計上額及び科目名

当連結会計年度における費用計上額及び科目名はそれぞれ8,328千円、販売費及び一般管理費であります。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日	平成20年6月1日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 1名 当社の従業員 18名	子会社の取締役 4名 子会社の従業員 47名 親会社関係会社の取締役 6名 親会社関係会社の従業員 33名
ストック・オプション数	普通株式 700株	普通株式 960株
付与日	平成17年8月29日	平成20年6月1日
権利確定条件	付与日から権利確定日まで継続して勤務すること。	権利確定条件の定めはない。
対象勤務期間	平成17年8月29日 ～平成19年8月29日	対象勤務期間の定めはない。
権利行使期間	平成19年8月30日 ～平成27年8月29日	平成20年6月1日 ～平成25年3月31日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日	平成20年6月1日
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	960
失効	-	-
権利確定	-	960
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	154	-
権利確定	-	960
権利行使	120	-
失効	15	-
未行使残	19	960

単価情報

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日	平成20年6月1日
権利行使価格(円)	100,000	270,834
行使時平均株価(円)	88,700	-

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与時における公正な評価 単価(円)	-	2,082

3.ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第3回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第3回新株予約権
株価変動性(注)1	59%
予想残存期間(注)2	2年
予想配当(注)3	
無リスク利率(注)4	0.95%

(注)1. 2年間(平成18年6月から平成20年5月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 平成19年12月期の配当実績はありません。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4.ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

当連結会計年度
(平成21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

流動資産	
不動産取得税	21,791千円
未払事業税	1,136千円
たな卸資産評価損	57,048千円
その他	658千円
固定資産	
株式報酬費用	3,388千円
完成工事補償引当金	9,172千円
その他	178千円
税務上の繰越欠損金	475,456千円
繰延税金資産小計	568,830千円
評価性引当額	568,830千円
繰延税金資産合計	-千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

税金等調整前当期純損失であるため、記載は省略しております。

(企業結合関係)

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成21年3月31日)

(共通支配下の取引等)

1. 結合当事企業または対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業または対象となった事業の名称及びその事業の内容

SBIプランナーズ株式会社 建築事業・不動産事業

(2) 企業結合の法的形式

株式交換

(3) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(4) 取引の目的を含む取引の概要

当社は、平成19年3月にSBIホールディングス株式会社との業務提携を発表し、平成19年9月に当社株式の公開買付けにより同社の連結子会社となって以降、SBIグループの住宅不動産関連事業における中核子会社として不動産開発事業を推進してまいりました。

この状況の下、当社は株式交換によるSBIプランナーズ株式会社の完全子会社化によって、同社の強みであります東海地区における営業基盤に対して当社商品の提供を行ってまいります。本件株式交換は、SBIグループの住宅不動産関連事業部門における組織内再編であり、当該事業部門の中核子会社としての位置付けである当社の更なる事業拡大を導くことを目的としております。

また、SBIプランナーズ株式会社におきましても、当社のエンジニアリング能力を融合することによって、付加価値の高い商品の提供が可能となります。

2. 実施した会計処理の概要

「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平成19年11月15日最終改正 企業会計基準適用指針第10号)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

3. 子会社株式の取得に関する事項

(1) 取得原価及びその内訳

取得の対価：当社株式 757,114千円

取得原価 757,114千円

(2) 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付株式数

株式の種類及び交換比率

普通株式 SBIプランナーズ株式会社 1：株式会社リビングコーポレーション 0.00024

交換比率の算定方法

株式交換比率算定にあたり、TFPビジネスソリューション株式会社を第三者機関として選定し、株式交換比率の算定を依頼いたしました。

当社の株式価値については、東京証券取引所マザーズ市場に上場されていることから、マーケットアプローチとして市場株価方式による評価を実施し、平成20年2月1日を算定基準日として、過去1ヶ月間、2ヶ月間、3ヶ月間終値平均及び出来高加重平均により当社の株式価値を評価しました。

SBIプランナーズ株式会社の株式価値については、非上場会社であることから、修正簿価純資産方式、類似会社比準方式(PER倍率)並びに類似会社比準方式(PBR倍率)による株価評価額を総合的に分析した上で、最終的な1株当たりの評価額を算定しました。

これらのTFPビジネスソリューション株式会社による算定結果を勘案し、当事会社間で協議のうえ合意し、上記の交換比率を決定いたしました。

交付株式数

8,330株

(3) 発生したのれんまたは負ののれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

該当事項はありません。

(4) 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当該事業年度以降の会計処理方針

該当事項はありません。

(5) 取得原価のうち研究開発費等に配分され費用処理された金額及びその科目名

該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成21年3月31日)

	不動産関連事業 (千円)	建築関連事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	11,237,277	2,174,317	13,411,595	-	13,411,595
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	11,237,277	2,174,317	13,411,595	-	13,411,595
営業費用	11,660,333	2,234,483	13,894,817	-	13,894,817
営業損失	423,055	60,165	483,221	-	483,221
資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	6,221,858	289,693	6,511,552	295,498	6,807,050
減価償却費	19,854	3,963	23,818	-	23,818
資本的支出	18,989	-	18,989	-	18,989

(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. 各事業の主な内容

(1) 不動産関連事業

投資用マンション及びホテル等の開発・販売事業、不動産に関する仲介・コンサルタント事業、保有不動産に関する賃貸事業のほか、当社が行う、他のデベロッパーや土地所有者に対して物件開発にかかる企画設計業務を提供する事業を主とした不動産開発に関する事業

(2) 建築関連事業

土地所有者に対する土地有効活用の提案から物件建築までの業務を主とした建築に関する事業

3. 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、295,498千円であり、その主なものは、当社グループでの余資運用資金(現金)及び管理部門に係る資産であります。

4. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

【所在地別セグメント情報】

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成21年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成21年3月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度から平成18年10月17日公表の、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第11号)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号)を早期適用しております。

この結果、従来の開示対象に加えて、連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引が開示対象に追加されております。

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
同一の親会社を持つ会社	パートナーズ・インベストメント株式会社	東京都港区	100	貸金業	-	資金の借入 1 役員の兼任 名	資金の借入	3,450,000	短期借入金	850,000
							資金の返済	2,600,000	-	-
							利息の支払	21,514	-	-
同一の親会社を持つ会社	合同会社アルベリヒ	東京都港区	43	不動産売買等	-	不動産の売却	売上高	3,948,000	-	-

(注) 1. 借入金の利率については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2. 不動産の売却については、市場価格、総原価を勘案して価格交渉の上、取引条件を決定しております。

3. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	北尾 吉孝 (注)2	-	-	当社取締役及びSBIホールディングス株式会社代表取締役執行役員CEO	-	資金の借入	資金の借入	900,000	-	-
							資金の返済	900,000	-	-
							利息の支払	5,590	-	-
役員	三輪 秀一	-	-	当社取締役	-	ストック・オプションの権利行使	ストック・オプションの権利行使	12,000	-	-

(注) 1. 借入金の利率については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2. 北尾吉孝は平成20年6月27日付けで当社取締役を退任しております。なお、親会社の役員であるため、当連結会計年度にかかる取引の総額を記載しております。

3. ストックオプションの権利行使取引は、平成17年8月29日開催の臨時株主総会の決議により、平成18年改正前商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき付与されたストック・オプションの当連結会計年度中の権利行使を記載しております。なお、1株当たりの行使による払込金額は、100千円であります。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	SBIホールディングス株式会社	東京都港区	55,214	総合金融サービス	(被所有) 68.22%	資金の借入 1 役員の兼任 名	資金の借入	350,000	短期借入金	350,000
							資金の返済	350,000	-	-
							利息の支払	4,384	未払利息	23

(注) 借入金の利率については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出 資金 (百万 円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
同一の 親会社 を持つ 会社	SBIプロパ ティ・アド バイザーズ 株式会社	東京都 港区	50	不動産売買 等	-	連結前の配当 金等 役員の兼任 2名	-	-	未収入金	299,330

(ウ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出 資金 (百万 円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社 の役員	矢田 好孝	-	-	SBIプラン ナーズ株式 会社代表取 締役	-	債務の被保証	銀行借入に 対する債務 の被保証	280,000	-	-

(注) 保証料は支払っておりません。

2. 親会社または重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

SBIホールディングス株式会社(東京証券取引所、大阪証券取引所に上場)

(1株当たり情報)

項目	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり純資産額	69,734円86銭
1株当たり当期純損失金額	33,690円90銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額の算定上の基礎

項目	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,749,049
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	8,328
(うち新株予約権)	(8,328)
普通株式に係る純資産額(千円)	1,740,721
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	24,962

2 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎

項目	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)
連結損益計算書上の当期純損失(千円)	747,264
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る当期純損失(千円)	747,264
普通株式の期中平均株式数(株)	22,180
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	第2回(平成17年8月29日付与)新株予約権19個(株) 第3回(平成20年6月1日付与)新株予約権4,000個(960株)

(重要な後発事象)

当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)
該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金		2,585,800	2.16	
1年以内に返済予定の長期借入金		712,996	1.86	
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)		234,885	1.43	平成28年1月30日～ 平成28年2月29日
合計		3,533,681		

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	39,996	39,996	39,996	39,996

(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12月31日)		当事業年度 (平成21年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		1,722,039		149,847	
2 完成工事未収入金		50,000		-	
3 営業未収入金		30,690		893	
4 販売用不動産	1	1,181,916		170,000	
5 開発用土地	1	4,140,438		-	
6 仕掛不動産		-		1,554,554	
7 原材料		29,637		-	
8 未成工事支出金		425,646		-	
9 貯蔵品		68		-	
10 その他たな卸資産		-		4,571	
11 前払費用		29,381		5,965	
12 繰延税金資産		47,127		-	
13 未収還付消費税等		-		36,462	
14 その他		8,946		3,363	
流動資産合計		7,665,894	98.9	1,925,658	69.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成21年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物		25,139		19,905		
減価償却累計額		8,996	16,142	8,676	11,228	
(2) 車両運搬具		2,134		-		
減価償却累計額		1,959	175	-	-	
(3) 工具器具備品		26,143		21,494		
減価償却累計額		16,267	9,875	16,480	5,013	
(4) 土地			-		11,745	
有形固定資産合計			26,193		27,987	1.0
2 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			3,452		1,794	
(2) 電話加入権			515		515	
無形固定資産合計			3,967		2,310	0.1
3 投資その他の資産						
(1) 関係会社株式			-		757,114	
(2) 出資金			218		218	
(3) 長期前払費用			415		1,020	
(4) 繰延税金資産			261		-	
(5) 敷金・保証金			52,617		41,419	
(6) その他			-		2,947	
投資その他の資産合計			53,512		802,720	29.1
固定資産合計			83,673		833,017	30.2
資産合計			7,749,568	100.0	2,758,676	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成21年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形		1,109,619		-	
2 営業未払金		157,961		53,560	
3 短期借入金	1	4,074,482		850,000	
4 一年以内返済予定の 長期借入金	1	403,200		13,000	
5 未払金		1,109		10,145	
6 未払費用		16,588		3,276	
7 未払法人税等		223,869		1,392	
8 未払消費税等		9,836		24,876	
9 預り金		6,588		3,739	
10 金利スワップ負債		4,041		1,064	
11 その他		-		94	
流動負債合計		6,007,297	77.5	961,151	34.8
固定負債					
1 長期借入金		18,800		-	
2 完成工事補償引当金		4,600		4,600	
固定負債合計		23,400	0.3	4,600	0.2
負債合計		6,030,697	77.8	965,751	35.0
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		485,300	6.3	491,300	17.8
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		427,800		1,190,914	
資本剰余金合計		427,800	5.5	1,190,914	43.2
3 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		805,771		102,382	
利益剰余金合計		805,771	10.4	102,382	3.7
株主資本合計		1,718,871	22.2	1,784,597	64.7
新株予約権		-	-	8,328	0.3
純資産合計		1,718,871	22.2	1,792,925	65.0
負債純資産合計		7,749,568	100.0	2,758,676	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 自社開発事業売上		8,099,142			8,921,943		
2 企画設計事業売上		115,400			105,729		
3 賃貸売上		-			79,108		
4 その他売上		135	8,214,677	100.0	407,522	9,514,304	100.0
売上原価							
1 自社開発事業売上原価	1	6,846,792			8,988,645		
2 企画設計事業売上原価		20,948			19,409		
3 賃貸原価		-			41,722		
4 その他売上原価		126	6,867,867	83.6	231,004	9,280,782	97.5
売上総利益			1,346,809	16.4		233,522	2.5
販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		75,310			51,250		
2 給与手当		307,719			273,546		
3 賞与		4,500			-		
4 法定福利費		42,698			38,805		
5 一般報酬		19,613			48,391		
6 株式報酬		-			8,328		
7 外注費		16,235			16,126		
8 完成工事補償引当金繰入 額		3,200			-		
9 貸倒損失		-			8,478		
10 旅費交通費		33,634			25,663		
11 通信費		5,041			11,672		
12 交際費		5,912			1,122		
13 地代家賃		65,701			70,948		
14 事務用品費		8,985			11,695		
15 支払手数料		36,275			33,228		
16 減価償却費		13,934			15,120		
17 長期前払費用償却費		1,241			252		
18 租税公課		71,623			40,562		
19 その他		48,762	760,389	9.3	49,060	704,251	7.4
営業利益又は営業損失 ()			586,420	7.1		470,729	4.9

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)			当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成21年 3月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外収益							
1 受取利息		1,564			1,398		
2 賃料収入		8,126			-		
3 金利スワップ評価益		1,675			2,976		
4 その他		166	11,533	0.2	1,436	5,811	0.0
営業外費用							
1 支払利息		113,077			145,285		
2 為替差損		134			-		
3 支払手数料		12,857			7,912		
4 株式交付費		748			40		
5 その他		3,071	129,889	1.6	143	153,382	1.6
経常利益又は経常損失 ()			468,063	5.7		618,299	6.5
特別利益							
1 固定資産売却益	2	478	478	0.0	717	717	0.0
特別損失							
1 固定資産除却損	3	3,113			7,329		
2 経営合理化関連費用	4	-	3,113	0.0	28,644	35,974	0.4
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失()			465,428	5.7		653,556	6.9
法人税、住民税 及び事業税		219,255			2,442		
法人税等調整額		24,045	195,209	2.4	47,389	49,832	0.5
当期純利益又は当期純 損失()			270,218	3.3		703,388	7.4

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
自社開発事業売上原価	1				
土地		2,924,770	42.7	3,879,138	43.1
原材料		27,358	0.4	25,729	0.3
人件費		7,139	0.1	5,956	0.1
外注費		3,791,012	55.4	4,825,123	53.7
経費		50,357	0.7	79,567	0.9
その他		46,152	0.7	173,129	1.9
自社開発事業売上原価		6,846,792	100.0	8,988,645	100.0
企画設計事業売上原価					
外注費		19,702	94.1	17,356	89.4
人件費		1,246	5.9	2,053	10.6
企画設計事業売上原価		20,948	100.0	19,409	100.0
賃貸原価					
外部委託費等		-	-	41,722	100.0
その他売上原価	2				
原材料		126	100.0	-	-
土地		-	-	225,000	97.4
その他		-	-	6,004	2.6
その他売上原価		126	100.0	231,004	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算によっております。

1 その他の内訳は次のとおりであります。

(前事業年度) 収益性低下による簿価切下げ額 44,752千円
完成工事補償引当金繰入額 1,400千円

(当事業年度) 収益性低下による簿価切下げ額 173,129千円

2 その他の主な内訳は次のとおりであります。

(当事業年度) 外注費 4,419千円

人件費 73千円

経費 1,511千円

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

当事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
平成19年12月31日残高(千円)	485,300	427,800	427,800	805,771	805,771	1,718,871	-	1,718,871
事業年度中の変動額								
新株の発行	6,000	6,000	6,000	-	-	12,000	-	12,000
株式交換による増加	-	757,114	757,114	-	-	757,114	-	757,114
当期純損失	-	-	-	703,388	703,388	703,388	-	703,388
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	8,328	8,328
事業年度中の変動額合計(千円)	6,000	763,114	763,114	703,388	703,388	65,725	8,328	74,053
平成21年3月31日残高(千円)	491,300	1,190,914	1,190,914	102,382	102,382	1,784,597	8,328	1,792,925

【キャッシュ・フロー計算書】

当事業年度のキャッシュ・フロー計算書については、連結財務諸表を作成しているため、記載しておりません。

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

継続企業の前提に関する注記

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)</p>
	<p>不動産業界を取巻く環境は、サブプライムローン問題を端緒とした金融市場の混乱及び当該事象による影響から、急速な不動産市況の悪化等が予想され、先行きの不透明感が強くなっております。当社の当事業年度における業績は、当該環境の影響から主力商品の販売価格が下落した結果、営業損失が470,729千円、当期純損失が703,388千円と創業以来初のマイナスとなりました。</p> <p>平成22年3月期においても、引続き不動産業界を取巻く環境の影響から、当初予定した販売時期のずれ込み及び販売価格の下落により、業績及び資金繰りに影響を受ける可能性があります。これらの状況から、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社は、当該状況を解消するために、SBIグループからの営業的、資金的支援を受けており、特に資金面については、SBIグループ会社との間に5,500,000千円の借入極度枠を設定しております。</p> <p>しかし、今後の金融情勢の変化、SBIグループの政策変更等によって、上記の支援体制が変わる可能性があるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、個別財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を個別財務諸表に反映しておりません。</p>

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成21年 3月31日)
1 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1)</p> <p>(2) デリバティブ 時価法 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(3) たな卸資産 原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） 販売用不動産 個別法</p> <p>開発用土地及び未成工事支出金 個別法 原材料 先入先出法 貯蔵品 最終仕入原価法 (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」 (企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ44,752千円減少しております。 また、当該会計基準の適用は、当事業年度下期において一部のたな卸資産の収益性が低下したことを契機に、受入準備体制を整備したため、当事業年度から適用するものであり、当中間会計期間においては、同会計基準を適用しておりません。 なお、当中間会計期間において、当該会計基準を適用した場合の影響はありません。</p>	<p>(1) 有価証券 関係会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） 販売用不動産 個別法 なお、有形固定資産の償却方法に準じて減価償却を行っております。 仕掛不動産 個別法 その他たな卸資産 (原材料) 先入先出法 (貯蔵品) 最終仕入原価法</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成21年 3月31日)												
2 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>定率法</p> <p>但し、平成10年 4月以降に取得した建物(建物附属設備は除く。)については、定額法を採用しており、そのうち展示用建物については、見込使用期間を耐用年数として採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～12年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3～5年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p>	建物	3～12年	車両運搬具	3～5年	工具器具備品	2～8年	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～12年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>同左</p>	建物	3～12年	車両運搬具	3年	工具器具備品	2～8年
建物	3～12年													
車両運搬具	3～5年													
工具器具備品	2～8年													
建物	3～12年													
車両運搬具	3年													
工具器具備品	2～8年													
3 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>株式交付費</p> <p>同左</p>												
4 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>なお、当事業年度につきましては、債権の回収が確実であると見込まれること及び過去の貸倒実績がないこと等により計上しておりません。</p>	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>なお、当事業年度につきましては、債権の回収が確実であると見込まれることにより計上しておりません。</p>												

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(2) 完成工事補償引当金</p> <p>販売済物件にかかる補修作業費等の支出に備えるため、過去の実績に基づく補修費用見込額を計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>従来、販売済物件に対する補修作業等にかかる費用は支出時に費用計上しておりましたが、当事業年度より過去の実績に基づいて物件販売時に引当金を計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、当事業年度において支出した補修費用の重要性が増してきたことから、期間損益計算の適正化を図るために行ったものであります。</p> <p>この変更により、過年度の販売物件に対する完成工事補償引当金繰入額3,200千円を販売費及び一般管理費に計上し、当期の販売物件に対する1,400千円を売上原価に計上した結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は4,600千円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、この変更は当事業年度下期に支出した補修費用の重要性が増したために下期において行うものであり、当中間会計期間は従来の会計処理を採用しております。</p> <p>当中間会計期間において変更後の会計処理を採用した場合、過年度の販売物件に対する完成工事補償引当金繰入額11,195千円を販売費及び一般管理費に計上し、当中間会計期間の販売物件に対する600千円を売上原価に計上することとなり、その結果、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益はそれぞれ11,795千円減少することとなります。</p>	<p>(2) 完成工事補償引当金</p> <p>販売済物件にかかる補修作業費等の支出に備えるため、過去の実績に基づく補修費用見込額を計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
5 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 変動金利借入利息の将来の金利上昇による増加を軽減することを目的に、変動金利受取固定金利支払の金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価 同左</p>
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>	
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、資産にかかる控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p>	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税及び地方消費税は発生事業年度の期間損益としております。</p>

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法 当事業年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。	

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
	「たな卸資産」は、金額的重要性が増したため「販売用不動産」「仕掛不動産」「その他たな卸資産」と区分掲記しております。 なお、前事業年度末の「仕掛不動産」は4,566,085千円、「その他たな卸資産」は29,706千円であります。

追加情報

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(不動産取得税の計上方法について)</p> <p>従来、たな卸資産の取得に係る不動産取得税については、支出時に販売費及び一般管理費として処理しておりましたが、当事業年度より取得時にたな卸資産の取得原価に算入し、物件の引渡時に売上原価として処理する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、自社開発物件の増加により不動産取得税の金額的重要性が高まってきたこと、及び土地の取得から物件引渡までの期間が1年を超えるホテル開発事業が増加しつつあることから、費用収益を対応させ経営成績をより適正に表示するために行ったものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の基準を採用した場合と比較して売上原価は50,357千円増加し、販売費及び一般管理費は33,281千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ17,076千円減少しております。また、未成工事支出金は18,201千円、営業未払金は35,278千円増加しております。</p> <p>(施工監理部門の労務費の計上区分について)</p> <p>従来、施工監理部門における労務費については販売費及び一般管理費として処理しておりましたが、当事業年度よりその一部をたな卸資産の取得原価に算入する方法に変更いたしました。これは、従来ほとんどの施工監理業務を外注し、その外注費を取得原価に算入しておりましたが、当社の施工監理部門で内製化する物件が増加しつつあることから、施工監理部門の労務時間を開発プロジェクトごと把握する体制を整備したことによるものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の基準を採用した場合と比較して販売費及び一般管理費は11,179千円減少し、売上原価は8,389千円、未成工事支出金は2,790千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ2,790千円増加しております。</p>	<p>(竣工済物件の賃料収入の計上区分について)</p> <p>従来、竣工済物件における賃料収入については営業外収益として計上しておりましたが、当事業年度より売上高に計上する方法に変更いたしました。これは、賃料収入の重要性が増したことによるものであります。これに伴い、賃料収入に対応する外部委託等の費用については、販売費及び一般管理費から売上原価に変更して計上しております。</p> <p>この変更により従来と同一の基準を採用した場合と比較して、営業外収益は79,108千円減少して売上高は79,108千円増加し、販売費及び一般管理費は41,722千円減少して売上原価は41,722千円増加し、営業損失は37,386千円減少しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)												
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(イ)担保に供している資産は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">561,972千円</td> </tr> <tr> <td>開発用土地</td> <td style="text-align: right;">3,831,144千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,393,117千円</td> </tr> </table> <p>(ロ)担保付債務は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,074,482千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">380,000千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,454,482千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	561,972千円	開発用土地	3,831,144千円	計	4,393,117千円	短期借入金	4,074,482千円	一年以内返済予定の長期借入金	380,000千円	計	4,454,482千円	
販売用不動産	561,972千円												
開発用土地	3,831,144千円												
計	4,393,117千円												
短期借入金	4,074,482千円												
一年以内返済予定の長期借入金	380,000千円												
計	4,454,482千円												

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)								
<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額</p> <p style="text-align: right;">44,752千円</p>	<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額</p> <p style="text-align: right;">173,129千円</p>								
<p>2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両</td> <td style="text-align: right;">478千円</td> </tr> </table>	車両	478千円	<p>2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両</td> <td style="text-align: right;">717千円</td> </tr> </table>	車両	717千円				
車両	478千円								
車両	717千円								
<p>3 固定資産除却損の内容は、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;">3,113千円</td> </tr> </table>	建物	3,113千円	<p>3 固定資産除却損の主な内容は、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;">7,155千円</td> </tr> </table>	建物	7,155千円				
建物	3,113千円								
建物	7,155千円								
<p>4</p>	<p>4 経営合理化関連費用の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">札幌支店閉鎖に伴う費用</td> <td style="text-align: right;">3,417千円</td> </tr> <tr> <td>札幌支店固定資産除却損</td> <td style="text-align: right;">5,128千円</td> </tr> <tr> <td>人員削減に伴う特別退職一時金</td> <td style="text-align: right;">20,099千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,644千円</td> </tr> </table>	札幌支店閉鎖に伴う費用	3,417千円	札幌支店固定資産除却損	5,128千円	人員削減に伴う特別退職一時金	20,099千円	計	28,644千円
札幌支店閉鎖に伴う費用	3,417千円								
札幌支店固定資産除却損	5,128千円								
人員削減に伴う特別退職一時金	20,099千円								
計	28,644千円								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

1.発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

2.自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3.新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4.配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)

1.自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1 現金及び現金同等物の期末残高は、貸借対照表の 「現金及び預金」勘定の金額と一致しております。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)
該当事項はありません。	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。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 特例処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息 ヘッジ方針 金利リスクの低減のため対象債務の範囲内でヘッジを行っています。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は信用度の高い国内の銀行であるため、信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、重要性により社長または取締役会の承認を経て財務経理部が実行しております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 「契約額等」は名目的な契約額または計算上の想定元本であり、当該金額がそのまま市場リスク量または信用リスク量を表すものではありません。</p>

2 取引の時価等に関する事項

金利関連

区分	種類	前事業年度末 (平成19年12月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の 取引	スワップ取引 支払固定・受取 変動	200,000	200,000	4,041	4,041
合計		200,000	200,000	4,041	4,041

(注) 1. 時価の算定方法 取引金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は記載の対象から除いております。

(退職給付関係)

前事業年度(平成19年12月31日)

当社は退職給付制度を採用しておりませんので、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権
会社名	提出会社
決議年月日	平成17年8月29日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 1名 当社の従業員 18名
ストック・オプション数	普通株式 700株
付与日	平成17年8月29日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者が、権利行使時において、当社の取締役、監査役、従業員または顧問たる地位を保有していることとする。但し、任期満了による退任、定年による退職の場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成17年8月29日 ～平成19年8月29日
権利行使期間	平成19年8月30日 ～平成27年8月29日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<p>1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>たな卸資産評価損 18,209千円</p> <p>完成工事補償引当金 1,871千円</p> <p>不動産取得税 9,815千円</p> <p>未払事業税 17,230千円</p> <p>固定資産</p> <p>減価償却超過額 261千円</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 47,389千円</p>	<p>1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p>不動産取得税 21,791千円</p> <p>未払事業税 437千円</p> <p>固定資産</p> <p>株式報酬費用 3,388千円</p> <p>完成工事補償引当金 1,871千円</p> <p>減価償却超過額 52千円</p> <p>税務上の繰越欠損金 285,327千円</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 312,869千円</p> <p>評価性引当額 312,869千円</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 - 千円</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.5%</p> <p>過年度法人税等 0.6%</p> <p>住民税均等割額 0.1%</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 41.9%</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失であるため、記載は省略してあります。</p>

(持分法損益等)

前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)
関連会社がないため記載していません。

【関連当事者との取引】

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金 (千円)	事業の内容 または職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等 (人)	事業上 の関係				
役員	三輪 秀一	-	-	当社代表 取締役	(被所有) 直接 1.8%	-	-	ストック・ オプション 権利行使 (注1)	18,000	-	-
役員及びその 近親者が 議決権の過 半数を所有 している会 社等	㈱ケイアイム (注2)	東京都 港区	20,000	不動産売 買、賃貸の 仲介、管理	(被所有) 直接 0.3%	なし	なし	企画設計売 上 (注3)	19,200	-	-
								プロパティ マネジメン ト業務委託 費の支払 (注4)	1,605	-	-
								外注費等の 立替	1,133	-	-

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

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

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

4. 委託料につきましては、一般的な取引実勢を参考に決定しております。

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

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり純資産額	104,098円31銭	71,492円55銭
1株当たり当期純利益金額または当期純損失金額()	16,759円84銭	31,712円74銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	16,482円79銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(注) 算定上の基礎

1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

項目	前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,718,871	1,792,925
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)		8,328
(うち新株予約権)	()	(8,328)
普通株式に係る純資産額(千円)	1,718,871	1,784,597
普通株式の発行済株式数(株)	16,512	24,962
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	16,512	24,962

2. 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成21年3月31日)
損益計算書上の当期純利益または当期純損失() (千円)	270,218	703,388
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益または当期純損失() (千円)	270,218	703,388
普通株式の期中平均株式数(株)	16,123	22,180
当期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	271	
(うち新株予約権にかかる増加数)	(271)	
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		第2回(平成17年8月29日付与) 新株予約権 19個(株) 第3回(平成20年6月1日付与) 新株予約権 4,000個(960株)

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成21年3月31日)						
<p>SBIプランナーズ株式会社における会社分割(分割型新設分割)を条件とする、株式交換による当該分割会社の完全子会社化について</p> <p>当社は、平成20年2月14日開催の取締役会において、SBIホールディングス株式会社の連結子会社でありますSBIプランナーズ株式会社の会社分割を条件として、株式交換を通じてSBIプランナーズ株式会社の分割会社を完全子会社化することを決議し、平成20年2月15日に株式交換契約書を締結いたしました。</p> <p>(1) 子会社化の目的</p> <p>当社は、平成19年3月にSBIホールディングス株式会社との業務提携を発表し、平成19年9月に当社株式の公開買付けにより同社の連結子会社となって以降、SBIグループの住宅不動産関連事業における中核子会社として不動産開発事業を推進してまいりました。</p> <p>この状況の下、当社は、本件株式交換によるSBIプランナーズ株式会社の完全子会社化によって、同社の強みであります東海地区における営業基盤に対して当社商品の提供を行ってまいります。本件株式交換は、SBIグループの住宅不動産関連事業部門における組織内再編であり、当該事業部門の中核子会社としての位置付けである当社の更なる事業拡大を導くことによって、株主価値向上を目指してまいります。</p> <p>また、SBIプランナーズ株式会社におきましても、当社のエンジニアリング能力を融合することによって、付加価値の高い商品の提供が可能となり、更なる事業拡大によって当社の利益向上に寄与してまいります。</p> <p>(2) 株式交換の前提となるSBIプランナーズ株式会社における会社分割の概要</p> <p>分割方式</p> <p>SBIプランナーズ株式会社を分割会社とし、同社の関東支社及び千葉支店において営む事業に関する権利義務の一部を新設会社であるSBIランドデザイン株式会社に承継させる分割型新設分割を予定しております。</p> <p>会社分割の効力発生日</p> <p>平成20年5月1日を予定しております。</p> <p>(3) 株式交換比率</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">会社名</th> <th style="text-align: center;">当社 (株式交換完全親会社)</th> <th style="text-align: center;">SBIプランナーズ株式会社 (株式交換完全子会社)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">株式交換比率</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.00024</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 株式交換の要旨</p> <p>SBIプランナーズ株式会社の普通株式1株に対して、当社の普通株式0.00024株を割当交付します。</p> <p>(5) 株式交換によって当社が発行する株式の種類及び数</p> <p>普通株式 8,330株(本件株式交換までに、SBIプランナーズ株式会社の新株予約権の行使等がなされた場合は、当社が発行する株式数は変動することがあります)を予定しております。</p> <p>(6) 株式交換の時期</p> <p>株式交換の効力発生日は、平成20年6月1日を予定しております。</p>		会社名	当社 (株式交換完全親会社)	SBIプランナーズ株式会社 (株式交換完全子会社)	株式交換比率	1	0.00024
会社名	当社 (株式交換完全親会社)	SBIプランナーズ株式会社 (株式交換完全子会社)					
株式交換比率	1	0.00024					

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	25,139	8,890	14,124	19,905	8,676	5,519	11,228
車両運搬具	2,134	-	2,134	-	-	54	-
工具器具備品	26,143	3,599	8,248	21,494	16,480	7,888	5,013
土地	-	11,745	-	11,745	-	-	11,745
有形固定資産計	53,417	24,235	24,506	53,145	25,157	13,462	27,987
無形固定資産							
ソフトウェア	6,807	-	897	5,910	4,115	1,657	1,794
電話加入権	515	-	-	515	-	-	515
無形固定資産計	7,323	-	897	6,426	4,115	1,657	2,310
長期前払費用	1,937	857	995	1,799	779	252	1,020

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
完成工事補償引当金	4,600	-	-	-	4,600

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	203
預金	
普通預金	149,643
小計	149,643
合計	149,847

b 営業未収入金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社ハウスメイトパートナーズ	893
計	893

ロ 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	次期繰越高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
30,690	102,796	132,592	893	99.3	56.07

c 販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
北海道	637.33	170,000
計	637.33	170,000

d 仕掛不動産

区分	金額(千円)
開発用土地(東京都)	1,531,144
未成工事支出金(東京都)	23,409
計	1,554,554

e その他たな卸資産

品名	金額(千円)
原材料(室内ドア部材)	4,555
貯蔵品(切手、収入印紙)	15
計	4,571

f 関係会社株式

区分	金額(千円)
SBIプランナーズ株式会社	757,114
計	757,114

負債の部

a 営業未払金

区分	金額(千円)
不動産取得税	53,555
その他	5
計	53,560

b 未払法人税等

区分	金額(千円)
未払法人税	
未払住民税	316
未払事業税	1,076
計	1,392

(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
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	
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

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

2【その他の参考情報】

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

(1) 臨時報告書

平成20年2月14日 関東財務局長に提出

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

(2) 有価証券報告書及びその添付書類

平成20年3月28日 関東財務局長に提出

事業年度（第18期）（自平成19年1月1日至平成19年12月31日）

(3) 半期報告書

平成20年9月29日 関東財務局長に提出

第19期中（自平成20年1月1日至平成20年6月30日）

(4) 臨時報告書

平成21年5月27日 関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月23日

株式会社リビングコーポレーション

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 浜田 正継
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 市瀬 俊司
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社リビングコーポレーションの平成20年1月1日から平成21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、株式会社リビングコーポレーション及び連結子会社の平成21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。

追加情報

継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、不動産市況の悪化による販売時期のずれ込み及び販売価格の下落により、当連結会計年度において重要な営業損失、当期純損失を計上しているため、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は連結財務諸表には反映されていない。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年3月25日

株式会社リビングコーポレーション

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 浜田 正継
業務執行社員

指定社員 公認会計士 荒尾 泰則
業務執行社員

指定社員 公認会計士 市瀬 俊司
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社リビングコーポレーションの平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社リビングコーポレーションの平成19年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年6月23日

株式会社リビングコーポレーション

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 浜田 正継
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 市瀬 俊司
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社リビングコーポレーションの平成20年1月1日から平成21年3月31日までの第19期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社リビングコーポレーションの平成21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。

追加情報

継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、不動産市況の悪化による販売時期のずれ込み及び販売価格の下落により、当事業年度において重要な営業損失、当期純損失を計上しているため、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表には反映されていない。

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

以上

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