

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	東海財務局長
【提出日】	平成23年5月27日
【事業年度】	第39期（自平成22年3月1日至平成23年2月28日）
【会社名】	株式会社ゲオエステート
【英訳名】	GEO ESTATE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 石川 英樹
【本店の所在の場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3001
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【最寄りの連絡場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3306
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第35期 平成19年2月	第36期 平成20年2月	第37期 平成21年2月	第38期 平成22年2月	第39期 平成23年2月
売上高 (千円)	3,711,940	5,020,820	9,897,431	5,130,482	2,904,980
経常利益 (千円)	223,276	439,573	454,831	157,941	40,344
当期純利益 (千円)	131,933	229,543	259,973	94,083	23,344
持分法を適用した場合 の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	499,800	669,400	848,800	848,800	848,800
発行済株式総数 (株)	1,006,000	1,218,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000
純資産額 (千円)	923,368	1,286,084	1,616,783	1,633,714	1,642,238
総資産額 (千円)	7,681,446	8,257,434	11,470,894	9,684,343	14,733,052
1株当たり純資産額 (円)	917.86	1,055.90	1,065.12	1,102.34	1,108.09
1株当たり配当額(うち 1株当たり中間配当額) (円)	30 (-)	57 (-)	60 (30)	20 (10)	10 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	131.85	201.35	173.62	62.57	15.75
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	-	-	173.00	-	-
自己資本比率 (%)	12.0	15.6	14.1	16.9	11.1
自己資本利益率 (%)	15.4	20.8	17.9	5.8	1.4
株価収益率 (倍)	-	-	1.78	7.67	22.29
配当性向 (%)	22.8	28.3	34.6	32.0	63.5
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	4,565,017	839,056	445	519,069	1,885,135
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	3,762	91,106	3,209	24,752	5,836,301
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	5,009,524	183,649	423,769	563,200	3,762,862
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	1,094,711	348,197	768,310	787,689	599,386
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	6 (-)	7 (-)	12 (-)	12 (-)	7 (-)

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

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

4. 第35期及び第36期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。第38期及び第39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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第35期及び第36期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。

6. 第37期の1株当たり配当額には、名古屋証券取引所セントレックス上場記念配当10円(中間5円、期末5円)を含んでおります。

2【沿革】

当社の前身企業は、鋳造物の販売を目的に設立された前川産業株式会社であります。その後、前川電気鋳鋼所の子会社を経て、平成10年9月に株式会社ゲオの100%子会社（株式会社ゲオ企画）となりました。

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

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

（前身企業の変遷）

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

（当社不動産事業の変遷）

年月	事項
（営業移管前） 平成14年10月	株式会社ゲオ 社長室不動産事業部において不動産事業を開始 愛知県名古屋市にて分譲マンション3物件のマネジメントを開始
平成15年4月	愛知県名古屋市にて新築マンションの企画販売マネジメントを開始
平成15年8月	石川県金沢市・富山県富山市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成15年9月	不動産事業を株式会社ゲオエステート（現株式会社ゲオアクティブ）に営業移管
平成16年2月	宮城県仙台市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年4月	株式会社ゲオエステートから株式会社ゲオアクティブに商号変更 同時に不動産事業を株式会社ゲオ企画へ営業移管
（営業移管後） 平成17年1月	株式会社ゲオ企画において不動産事業を開始すべく、定款の目的を変更 同時に本店を愛知県名古屋市千種区に移転
平成17年4月	株式会社ゲオ企画から株式会社ゲオエステートに商号変更 株式会社ゲオアクティブの不動産事業を移管し事業を開始 宅地建物取引業者の愛知県知事免許を取得（愛知県知事登録（1）第20216号）
平成17年4月	千葉県千葉市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年10月	大阪府大阪市にて分譲マンションのデベロップメント事業（共同開発）を開始
平成17年11月	北海道札幌市にて分譲マンションのデベロップメント事業を開始
平成18年3月	三重県いなべ市にて宅地開発のデベロップメント事業を開始
平成18年11月	熊本県熊本市にて開発型特別目的会社（SPC）による商業施設デベロップメント事業（共同開発）を開始
平成19年5月	東京都港区にてインベストメント事業を開始
平成20年3月	名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場（証券コード番号3260）
平成20年10月	宅地建物取引業者の国土交通大臣免許を取得（国土交通大臣（1）第7782号） 神奈川県横浜市中区に横浜オフィスを開設
平成22年10月	神奈川県横浜市中区にてストック事業を開始
平成23年2月	株式会社ゲオが当社株式の一部をストック株式会社に譲渡

3【事業の内容】

当社は、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っております。

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

当社は「デベロップメント事業」、「リセール事業」、「ストック事業」を主たる業務としており、その内容は以下のとおりであります。

(1) デベロップメント事業

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

(2) リセール事業

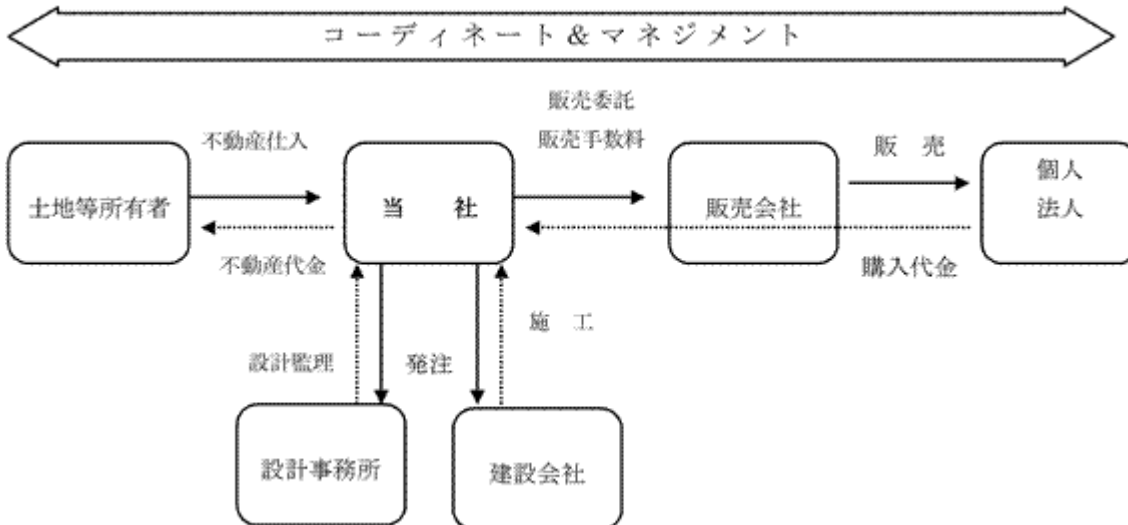
リセール事業のうち分譲マンションについては、他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、当社の主力とするコーディネートやマネジメントノウハウを活用して、効率的・効果的な販売手法を検討し、再販するものであります。

商業施設の場合は、リノベーション（改修）またはコンバージョン（用途変更）することによって建物の機能を大幅に刷新し、魅力的な物件に仕上げたのち法人企業等に売却するものであります。

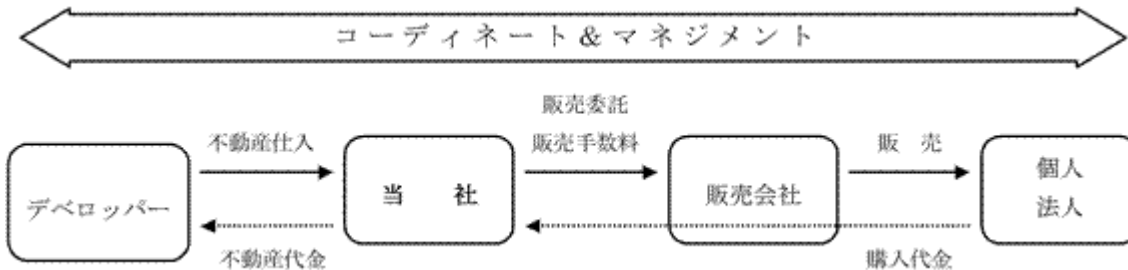
(3) スtock事業

ストック事業は、当社が所有する土地、建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。当社は主に商業施設を所有し、賃貸及び運営管理を行っております。

上記事業のうち「デベロップメント事業」及び「リセール事業」における基本の事業系統図は以下のとおりです。
デベロップメント事業の系統図



リセール事業の系統図



4【関係会社の状況】

平成23年2月28日現在

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) 株式会社ゲオ	愛知県春日井市	8,603	DVD、CD、ゲーム、書籍 等のレンタル、リサイクル、販売他	68.8	役員の兼任2名 資金の借入
ストーク株式会社	大阪市中央区	20	コンサルティング業	-	資金の借入

- (注) 1. 株式会社ゲオは、有価証券報告書を提出している会社であります。
2. 株式会社ゲオは、保有していた当社株1,020,000株のうち490,000株を平成23年2月28日付でストーク株式会社に譲渡いたしております。当該株式譲渡に関する名義書換は、当該事業年度末においては未了であるため上表には反映いたしておりませんが、この異動を含めると株式会社ゲオの議決権の被所有割合は35.7%となります。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成23年2月28日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
7	39.6	4.5	6,035

- (注) 従業員数は、就業人員であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、アジア新興諸国を中心とした経済成長や政府による経済対策の効果等を背景に、設備投資や個人消費が持ち直すなど回復に向けた動きが見られたものの、急激な円高や株安、さらには依然として厳しい雇用環境など先行き不透明感を払拭できない状況をもって推移しました。

不動産業界におきましては、住宅ローン減税拡充等の住宅取得優遇策等が下支えとなり、一部に明るさが見えてまいりましたが、本格的な回復には至らず不動産取引は総じて低調に推移いたしました。

このような状況のもと、当社はデベロップメント事業として自社開発マンション及び宅地開発等7物件68戸・区画、リセール事業として再販マンション及び宅地等4物件54戸・区画を販売・引渡すとともに、安定収益基盤の確立に向けストック事業の強化拡大に注力してまいりました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高2,904,980千円（前事業年度比43.4%減）、営業利益235,458千円（前事業年度比0.6%増）、経常利益40,344千円（前事業年度比74.5%減）、当期純利益23,344千円（前事業年度比75.2%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は599,386千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、増加した資金は1,885,135千円（前年同期は519,069千円の減少）であります。これは主にたな卸資産の減少1,298,825千円、長期預り敷金保証金の増加870,311千円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、減少した資金は5,836,301千円（前年同期は24,752千円の減少）であります。これは主に有形固定資産の取得4,491,605千円、敷金及び保証金の差入による支出1,500,437千円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、増加した資金は3,762,862千円（前年同期は563,200千円の増加）であります。これは主に借入金の借入・返済による資金の純増額であります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注状況

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績は記載しておりません。

(3) 販売実績

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

区 分	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)	前年同期比(%)
デベロップメント事業(千円)	1,468,532	76.6
リセール事業(千円)	952,519	30.3
ストック事業(千円)	483,714	3,035.2
そ の 他 (千円)	214	4.7
合 計 (千円)	2,904,980	56.6

(注) 1. 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)		当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ポーラスターアセット マネジメント株式会社	-	-	310,000	10.7
株式会社ゲオ	-	-	300,079	10.3

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

不動産市場をとりまく環境は、一部に回復傾向がみられるものの、デフレ経済や雇用不安、さらには東日本大震災による経済活動の停滞等を背景とした消費マインドの冷え込みにより、不動産取引の低迷状態は当面続くものと予想されます。

このような市場環境のもと、当社は不動産業界の環境変化に柔軟に対応すべく、時代のニーズに合致した事業の選択と集中、ならびにリスクとリターンを勘案したバランスのとれた投資を的確に行い、継続的かつ安定的な利益確保に向け、ストック事業の強化拡大を図るとともに有利子負債の圧縮に努め財務健全性の確保に向けて邁進してまいります。

4【事業等のリスク】

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

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

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

(1) 法的規制について

当社の属する不動産業界における不動産取引については、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」等の法的規制があります。当社は、宅地建物取引業者として宅地建物取引業者免許（免許証番号：国土交通大臣（1）第7782号）の交付を受け、不動産の企画開発・販売事業を行っております。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合、または、何らかの理由により免許の取消等があった場合は、当社の主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

改正建築基準法について

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

金融商品取引法の施行について

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

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

(2) 不動産市況、金利動向等の影響について

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

(3) 小規模組織であることについて

当社は本書提出日現在、取締役8名、監査役3名、従業員7名の小規模組織であり、内部管理体制も当該組織の規模に応じたものになっております。今後の業容拡大に合わせて内部管理組織の一層の充実を図っていく方針ですが、管理体制の構築が順調に進まなかった場合は、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、現状は役職員一人一人の能力に依存している面があり、役職員に何らかの業務遂行上の支障が生じた場合、あるいは役職員が社外へ流出した場合には、当社業務に支障をきたす可能性があります。

(4) 代表取締役への依存度について

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

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

(5) 有利子負債への依存度について

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

(6) 販売用不動産（土地等）の仕入について

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

(7) 業務委託について

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

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

(8) 不動産引渡し時期等による業績の変動について

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

(9) 瑕疵担保リスクについて

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

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

(10) 構造計算偽装問題について

構造計算偽装問題の発覚以降、法令の整備や確認審査の厳格化により、建物の信頼性が高まってまいりましたが、今後新たな構造計算書偽装問題等が発生した場合は、不動産への投資意欲が減退し、もってマンション販売等の動向悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 土壌汚染等の対策について

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

(12) 保有する資産について

当社が保有している販売用不動産及び固定資産について、時価の下落や賃貸収益の悪化等により減損処理の対象になった場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 新株予約権（ストック・オプション）について

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

(14) 関係会社について

株式会社ゲオはこれまで当社の親会社でありましたが、同社が保有していた当社株式の一部を平成23年2月28日においてストーク株式会社へ譲渡し、さらに同年3月30日に株式会社みらいアセットパートナーズへ譲渡いたしました。これにより株式会社ゲオは当社の親会社及びその他の関係会社に該当しなくなり、ストーク株式会社及び株式会社みらいアセットパートナーズがその他の関係会社に該当することになりました。

当社はこれまでも特色を生かした独自の経営を行っており、当該株式譲渡による影響はないものと判断しておりますが、当該株式譲渡をマイナス要因として取引先から評価された場合は、当社の事業及び業績に影響を受け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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

第39期事業年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。
なお、文中における将来に関する事項は、当事業年度末において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に対して1,532,300千円減少の3,432,918千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の減少803,840千円及び仕掛販売用不動産の減少793,648千円によるものであります。なお、仕掛販売用不動産の減少額のうち298,663千円については、今日の市場環境を踏まえ保有不動産の一部を販売から賃貸へ保有目的を変更し、建設仮勘定へ振替えを行ったものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に対して6,581,009千円増加の11,300,133千円となりました。主な要因としましては、ストック事業の強化拡大に向けた土地・建物の取得及び仕掛販売用不動産からの振替えによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に対して1,357,892千円増加の8,727,078千円となりました。主な要因としましては、短期借入金の増加961,500千円及び未払金の増加522,270千円によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に対して3,682,292千円増加の4,363,735千円となりました。主な要因としましては、長期借入金が2,841,077千円及び長期預り敷金保証金が870,311千円それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の合計は、前事業年度末に対して8,524千円増加の1,642,238千円となりました。主な要因としましては、利益剰余金が増加したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

(売上高、売上総利益)

当事業年度の売上高は、デベロップメント事業として自社開発マンション及び宅地開発等7物件68戸・区画、リセール事業として再販マンション及び宅地等4物件54戸・区画を販売・引渡すとともに、安定収益基盤の確立に向けストック事業を強化拡大してまいりました。

これによりデベロップメント事業の売上高は前事業年度に対し23.4%減少の1,468,532千円、リセール事業は前事業年度に対し69.7%減少の952,519千円、ストック事業は前事業年度に対し大幅増加の483,714千円となり、ストック事業に経営資源の投下を集中させたことから、売上高合計は前事業年度に対し43.4%減少の2,904,980千円となりました。

売上総利益は、前事業年度に対し192,074千円減少の651,102千円となり、売上総利益率はストック事業の構成比率が高まったことから6.0ポイント上昇の22.4%となりました。

(販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、前事業年度に対して193,565千円減少の415,643千円となりました。これは主に、デベロップメント事業及びリセール事業売上高の減少に伴い販売手数料及び広告宣伝費等の販売費が減少したことによるものであります。

(営業利益)

営業利益は、前事業年度に対して1,490千円増加の235,458千円となり、売上高営業利益率は、前事業年度に対して3.6ポイント上昇の8.1%となりました。

(営業外収益・費用及び経常利益)

営業外収益は、前事業年度に対して54,896千円減少の14,940千円となりました。これは取引先からの解約違約金収入が減少したことによるものであります。営業外費用は、64,189千円増加の210,054千円となりました。これは主に支払利息の増加によるものであります。

この結果、経常利益は前事業年度に対して117,596千円減少の40,344千円となりました。

(税引前当期純利益)

税引前当期純利益は、経常利益が減益となったことから前事業年度に対して118,896千円減少の40,344千円となりました。

(当期純利益)

当期純利益は、税引前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した結果、前事業年度に対して70,738千円減少の23,344千円となり、売上高当期純利益率は1.0ポイント低下の0.8%となりました。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

(キャッシュ・フロー)

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の残高は599,386千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

営業活動の結果、増加した資金は1,885,135千円(前年同期は519,069千円の減少)であります。これは主にたな卸資産の減少1,298,825千円、長期預り敷金保証金の増加870,311千円によるものであります。

投資活動の結果、減少した資金は5,836,301千円(前年同期は24,752千円の減少)であります。これは主に有形固定資産の取得4,491,605千円、敷金及び保証金の差入による支出1,500,437千円によるものであります。

財務活動の結果、増加した資金は3,762,862千円(前年同期は563,200千円の増加)であります。これは主に借入金の借入・返済による資金の純増額であります。

(資金需要)

当社の資金需要は、不動産の仕入及び開発工事等に要するものであり、主に金融機関等からの借入及び社債発行等により調達しており、当事業年度末現在の借入金等の残高は11,583,145千円であります。

(財務政策)

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社では、ストック事業を中心とした収益の拡大に寄与できる商業施設等へ設備投資を実施しました。その主なものは、商業施設のリニューアル2,986,472千円及び商業施設の取得2,885,165千円であります。なお、当事業年度における重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

主要な設備は、以下のとおりであります。

平成23年2月28日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
		建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
賃貸用不動産 (北海道北斗市)	商業施設	389,276	615,462 (45,768.14)	-	1,004,738	-
賃貸用不動産 (札幌市厚別区)	商業施設	346,131	461,367 (19,408.06)	-	807,499	-
賃貸用不動産 (北海道苫小牧市)	商業施設	502,731	168,332 (73,108.98)	-	671,063	-
賃貸用不動産 (秋田県秋田市)	駐車場	-	237,798 (1,401.57)	-	237,798	-
賃貸用不動産 (石川県河北郡内灘町)	商業施設	277,631	116,939 (75,215.87)	-	394,571	-
賃貸用不動産 (横浜市中区)	商業施設	2,137,108	4,969,562 (8,963.71)	6,290	7,112,961	-
賃貸用不動産 (熊本県熊本市)	土地賃貸	-	299,869 (4,259.00)	-	299,869	-

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,800,000
計	4,800,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成23年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成23年5月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	1,518,000	1,518,000	名古屋証券取引所 (セントレックス)	単元株式数 100株
計	1,518,000	1,518,000	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、平成23年5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】

旧商法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年2月14日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成23年2月28日)	提出日の前月末現在 (平成23年4月30日)
新株予約権の数(個)	70,000(注)1	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	70,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年2月15日 至平成28年2月14日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 500 資本組入額 500	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 新株予約権1個当たり株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、1株とする。

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

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

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

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

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

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社及び当社グループ会社の役員または従業員の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任

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

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

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

区分	事業年度末現在 (平成23年2月28日)	提出日の前月末現在 (平成23年4月30日)
新株予約権の数(個)	1,060(注)1	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	106,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年5月26日 至平成28年5月25日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 600 資本組入額 300	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 新株予約権1個当たりの株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

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

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

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

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

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

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件

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

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの状況】

該当事項はありません。

(5) 【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18年6月30日(注1)	16,000	1,006,000	4,800	499,800	4,800	4,800
平成19年5月15日(注2)	95,000	1,101,000	76,000	575,800	-	4,800
平成19年8月31日(注3)	117,000	1,218,000	93,600	669,400	-	4,800
平成20年3月26日(注4)	300,000	1,518,000	179,400	848,800	-	4,800

(注) 1. 有償第三者割当増資 16,000株

割当先 石川英樹、沢田喜代則、笹野和雄、田上滋、清水松生、稲生克典

発行価格 600円 資本組入額 300円

2. 有償第三者割当増資 95,000株

割当先 株式会社ゲオ、石川英樹、沢田喜代則、清水松生、田端勝彦

発行価格 800円 資本組入額 800円

3. 有償第三者割当増資 117,000株

割当先 株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社百五銀行、

株式会社ユニディオコーポレーション、株式会社アイディーユー、

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

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

株木建設株式会社

発行価格 800円 資本組入額 800円

4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集) 300,000株

発行価格 650円

発行価額 598円 資本組入額 598円

(6) 【所有者別状況】

平成23年2月28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)	-	6	5	8	-	-	515	534	-
所有株式数 (単元)	-	598	87	10,615	-	-	3,878	15,178	200
所有株式数の 割合(%)	-	3.94	0.57	69.94	-	-	25.55	100.00	-

(注) 自己株式35,961株は、「個人・その他」に359単元及び「単元未満株式の状況」に61株を含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成23年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社ゲオ	愛知県春日井市如意申町5丁目11-3	1,020,000	67.19
沢田 喜代則	名古屋市千種区	55,000	3.62
株式会社ゲオエステート	名古屋市千種区今池1丁目5-10	35,961	2.36
田場 典信	沖縄県宜野湾市	21,200	1.39
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.38
株式会社みずほ銀行	東京都中央区晴海1丁目8-12	20,000	1.31
株式会社三重平安閣	三重県四日市市元町8-5	20,000	1.31
澤田 浩志	熊本県熊本市	17,100	1.12
三谷 秀幸	三重県亀山市	16,300	1.07
株式会社百五銀行	三重県津市岩田21-27	15,000	0.98
株式会社城蔵屋	岐阜県瑞浪市陶町水上311-202	15,000	0.98
計	-	1,256,561	82.77

(注) 株式会社ゲオは、平成23年2月28日においてストック株式会社に当社の株式の一部(490,000株)を譲渡しておりますが、当事業年度末においては名義書換中のため、株主名簿上の数値で記載しております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23年2月28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)	普通株式 35,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,481,900	14,819	-
単元未満株式	普通株式 200	-	-
発行済株式総数	1,518,000	-	-
総株主の議決権	-	14,819	-

【自己株式等】

平成23年2月28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 (%)
株式会社ゲオエステート	名古屋市千種区今池 1丁目5-10	35,900	-	35,900	2.36
計	-	35,900	-	35,900	2.36

(9) 【ストック・オプション制度の内容】

当社は、ストック・オプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

(平成18年2月14日臨時株主総会決議)

決議年月日	平成18年2月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員6名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	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	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(平成18年5月25日定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年5月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役6名、当社従業員7名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	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	-
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21年5月28日定時株主総会決議)

会社法に基づき、当社の取締役に対する株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権について、平成21年5月28日開催の第37回定時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成21年5月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役5名。ただし、付与対象者は業務執行の状況及び貢献度等を勘案のうえ取締役会において決定する。
新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
株式の数(株)	当社取締役に対し、30,000株を各事業年度に係る定時株主総会の日から1年以内の日に発行する新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式数の上限とする。(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1円 (注)2
新株予約権の行使期間	新株予約権の割当日の翌日から25年以内とする。
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要する。
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	-

- (注)1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、付与株式数は分割または併合の比率に応じて比例的に調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。
2. 各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とする。
3. 新株予約権は、原則として、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から行使することができるものとし、その他の新株予約権の行使条件については、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定める。

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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	35,961	-	35,961	-

(注) 1. 当期間における保有自己株式には、平成23年5月1日からこの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は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、将来の事業拡大と経営体質の強化のために、一定規模の内部留保を確保しつつ継続的な配当実施を基本方針とし、業績に応じた柔軟な利益還元策として「当期純利益の30%配当」を実施してまいります。

配当の回数については、定時株主総会にて1回もしくは中間配当を含めた2回とし、「取締役会の決議によって、毎年8月31日を基準日として中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。なお、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づくとともに株主への利益還元を重視し、1株当たり10円の配当を実施することを決定いたしました。

内部留保資金の用途については、今後の経営環境の変化に対応できる企業体質強化のための資金として有効に活用してまいります。

なお、第39期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成23年5月27日 定時株主総会決議	14,820	10

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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月	平成23年2月
最高（円）	-	-	678	500	470
最低（円）	-	-	302	251	338

（注）最高・最低株価は、名古屋証券取引所におけるものであります。

なお、当社は平成20年3月27日をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

（2）最近6月間の月別最高・最低株価

月別	平成22年9月	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月	平成23年1月	平成23年2月
最高（円）	364	347	390	360	390	379
最低（円）	340	340	340	338	341	345

（注）最高・最低株価は、名古屋証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長		石川 英樹	昭和32年6月17日生	昭和56年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ入社 平成17年1月 当社取締役 平成17年4月 当社代表取締役社長(現任)	(注)1	21,000
取締役	事業部長	田上 滋	昭和37年1月15日生	昭和59年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ入社 平成17年4月 当社転籍 平成18年5月 当社取締役企画開発部長 平成20年10月 当社取締役事業部長(現任)	(注)1	1,000
取締役	管理部長	田端 勝彦	昭和42年7月18日生	平成7年6月 株式会社ゲオミルダ(現株式会社ゲオ)入社 平成16年2月 株式会社ゲオール入社 平成17年4月 同社取締役 平成18年6月 当社入社 管理部長 平成19年2月 当社取締役管理部長(現任)	(注)1	2,000
取締役		辻 正夫	昭和24年7月2日生	昭和43年4月 大阪国税局奉職 平成12年5月 辻正夫税理士事務所所長(現任) 平成13年2月 株式会社ベック代表取締役(現任) 平成15年12月 協同組合トータル・サポート・ブレインズ大阪 代表理事(現任) 平成18年4月 みのり税理士法人代表社員(現任) 平成23年1月 ストーク株式会社代表取締役(現任) 平成23年5月 当社取締役(現任)	(注)1	-
取締役		谷角 大悟	昭和46年9月26日生	平成8年4月 株式会社シーエル入社 平成20年3月 同社取締役(現任) 平成21年6月 ストーク株式会社代表取締役 平成23年1月 同社取締役(現任) 平成23年5月 当社取締役(現任)	(注)1	-
取締役		山中 祐次	昭和40年10月26日生	平成18年12月 響不動産リサーチ株式会社代表取締役 平成19年9月 株式会社中央インベストメント取締役(現任) 平成22年12月 響不動産リサーチ株式会社代表取締役会長(現任) 平成22年5月 当社取締役(現任)	(注)1	-
取締役		沢田喜代則	昭和32年1月2日生	平成10年9月 当社取締役 平成15年8月 当社代表取締役社長 平成17年4月 当社取締役(現任) 平成21年6月 株式会社ゲオ代表取締役会長(現任) 平成22年5月 株式会社フュージョン代表取締役社長(現任) 株式会社ゲオエージェンシー代表取締役社長 (現任)	(注)1	55,000
取締役		久保田貴之	昭和40年9月10日生	昭和63年4月 株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行 平成17年4月 株式会社ゲオ入社 平成17年6月 同社取締役 平成19年6月 同社取締役副社長(現任) 平成23年5月 当社取締役(現任)	(注)1	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		西本 益三	昭和20年1月1日生	昭和38年4月 株式会社福德銀行(現株式会社近畿大阪銀行)入行 平成13年3月 有限会社クレイン入社 平成16年4月 セーレム株式会社転籍 平成20年1月 同社退社 平成23年5月 当社監査役	(注)2	-
監査役		長井 貞樹	昭和24年7月24日生	昭和43年4月 大阪国税局奉職 平成10年7月 大阪国税不服審判所 国税副審判官 平成19年7月 葛城税務署長 平成20年7月 大阪国税不服審判所 国税審判官 平成21年7月 同所退官 平成23年5月 当社監査役	(注)2	-
監査役		上野 精一	昭和34年10月9日生	昭和63年10月 センチュリー監査法人(現新日本有限責任監査法人)入社 平成9年8月 上野公認会計士事務所所長(現任) 平成15年4月 協同組合トータル・サポート・ブレインズ大阪 理事(現任) 平成18年4月 みのり税理士法人代表社員(現任) 平成23年5月 当社監査役	(注)2	-
計						79,000

- (注) 1. 取締役の任期は、平成23年5月27日開催の定時株主総会の終結の時から、平成25年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、平成23年5月27日開催の臨時株主総会の終結の時から、平成27年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
3. 監査役全員(西本益三、長井貞樹、上野精一)は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。また、独立役員に指定しております。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

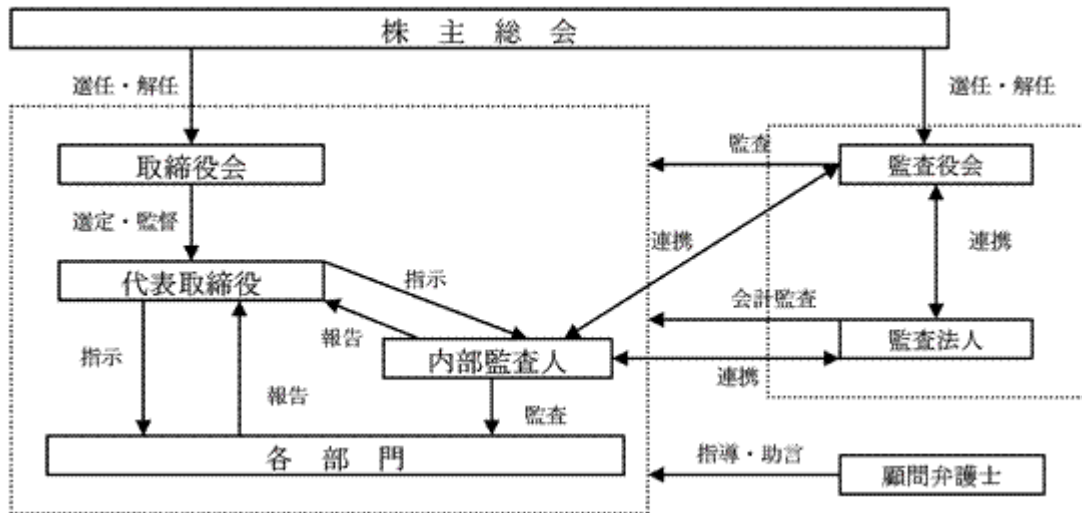
(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

(2) 会社の機関の内容

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと以下のとおりです。



株主総会

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

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、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。

会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

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

取締役会

当社の取締役は10名以内とする旨定款で定めており、当事業年度末現在5名の取締役が選任されております。毎月1回の定時取締役会、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法令で定められた事項及び重要事項の決定を行っております。

監査役

当社は監査役制度を採用しており、監査役は5名以内とする旨定款で定めております。本書提出日現在3名の監査役が選任されており、3名全員は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。監査役は取締役会に出席し、また常勤監査役については取締役会以外にも定例の社内会議に出席し、取締役の業務執行状況を十分に監督できる体制になっております。

独立役員

コーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組の一つとして、独立役員3名（社外監査役3名）を指定しております。

内部監査

内部監査は、内部監査室（専任1名）にて実施しております。当社の内部監査は各部門において内部統制が機能しているかの確認、各種コンプライアンス状況の確認、リスク管理の状況確認等を重要課題として行っております。今後は業容及び組織の拡大に合わせて、規模に見合った体制を適時整備していく方針であります。

会計監査

当社は三優監査法人と監査契約を締結しております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は杉田純、林寛尚であり、監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士2名、その他3名であります。

(3) 内部統制システム整備の状況

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

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

内部監査及び監査役監査の状況

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

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

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

(4) 役員報酬の内容

当事業年度（平成23年2月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬等の支払金額は、以下のとおりであります。

取締役を支払った報酬 55,800千円

監査役を支払った報酬 3,600千円

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

会社法第2条第16号に定める社外監査役は西本益三、長井貞樹及び上野精一の3名であります。当社は社外監査役との人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係等はありません。

なお、社外取締役については該当者がいないため該当事項はありません。

(6) 取締役等による責任免除の決定機関

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

(7) 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

(8) 自己の株式の取得

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
13,800	-	13,800	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査報酬は、当社の規模、特性及び監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議のうえ決定しております。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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

なお、前事業年度(平成21年3月1日から平成22年2月28日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成22年3月1日から平成23年2月28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、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21年3月1日から平成22年2月28日まで)及び当事業年度(平成22年3月1日から平成23年2月28日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更について適格に対応することができる体制を整備するため、公益社団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修等に参加しております。

1【財務諸表等】
（1）【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	787,689	599,386
売掛金	384	111,082
販売用不動産	2 1,562,734	2 758,893
仕掛販売用不動産	2, 4 2,505,740	2, 4 1,712,091
前渡金	12,000	-
前払費用	12,488	17,339
繰延税金資産	-	5,285
未収消費税等	-	181,907
その他	84,182	46,932
流動資産合計	4,965,219	3,432,918
固定資産		
有形固定資産		
建物	43,315	2 3,743,332
減価償却累計額	4,831	53,699
建物（純額）	38,483	3,689,633
工具、器具及び備品	3,477	10,039
減価償却累計額	2,471	3,049
工具、器具及び備品（純額）	1,005	6,989
土地	4 217,055	2 6,936,438
建設仮勘定	2, 4 4,420,810	4 -
有形固定資産合計	4,677,355	10,633,061
無形固定資産		
商標権	1,422	1,149
ソフトウェア	80	56
その他	771	771
無形固定資産合計	2,274	1,977
投資その他の資産		
長期前払費用	12,667	13,077
敷金及び保証金	-	651,473
繰延税金資産	-	544
その他	26,825	-
投資その他の資産合計	39,493	665,094
固定資産合計	4,719,124	11,300,133
資産合計	9,684,343	14,733,052

	前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	319,410	-
工事未払金	34,997	3,021
短期借入金	2 5,806,500	2 2,218,000
関係会社短期借入金	1,000,000	5,550,000
1年内返済予定の長期借入金	33,332	2 334,400
1年内償還予定の社債	28,000	28,000
未払金	14,999	537,269
未払費用	40,989	24,840
未払法人税等	-	13,592
繰延税金負債	3,876	-
前受金	8,461	11,388
預り金	3,055	5,621
その他	75,564	942
流動負債合計	7,369,186	8,727,078
固定負債		
社債	158,000	130,000
長期借入金	2 481,668	2 3,322,745
長期預り敷金保証金	-	883,350
その他	41,775	27,639
固定負債合計	681,443	4,363,735
負債合計	8,050,629	13,090,813
純資産の部		
株主資本		
資本金	848,800	848,800
資本剰余金		
資本準備金	4,800	4,800
資本剰余金合計	4,800	4,800
利益剰余金		
利益準備金	23,875	25,357
その他利益剰余金		
別途積立金	300,000	300,000
繰越利益剰余金	472,740	479,782
利益剰余金合計	796,615	805,140
自己株式	16,501	16,501
株主資本合計	1,633,714	1,642,238
純資産合計	1,633,714	1,642,238
負債純資産合計	9,684,343	14,733,052

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
売上高		
不動産売上高	5,103,793	2,420,185
賃貸事業収入	-	483,710
その他の売上高	26,689	1,084
売上高合計	5,130,482	2,904,980
売上原価		
売上原価	4,287,305	-
不動産売上原価	-	1,930,243
賃貸事業売上原価	-	323,634
売上原価合計	4,287,305	2,253,878
売上総利益	843,176	651,102
販売費及び一般管理費	² 609,208	² 415,643
営業利益	233,968	235,458
営業外収益		
受取利息	282	90
違約金収入	69,358	600
法人税等還付加算金	-	1,557
不動産取得税還付金	-	11,015
その他	196	1,677
営業外収益合計	69,837	14,940
営業外費用		
支払利息	113,917	¹ 167,142
社債利息	2,398	2,181
社債発行費	4,819	-
支払保証料	18,083	22,265
その他	6,645	18,465
営業外費用合計	145,864	210,054
経常利益	157,941	40,344
特別利益		
投資有価証券売却益	1,300	-
特別利益合計	1,300	-
税引前当期純利益	159,241	40,344
法人税、住民税及び事業税	29,873	26,707
法人税等調整額	35,284	9,706
法人税等合計	65,157	17,000
当期純利益	94,083	23,344

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)		当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
売上原価					
土地原価		1,568,002	36.6	-	-
建物原価		2,391,030	55.7	-	-
その他		93,408	2.2	-	-
他勘定振替高	2	234,865	5.5	-	-
計	1	4,287,305	100.0	-	-
不動産売上原価					
土地原価		-	-	1,307,715	58.0
建物原価		-	-	565,316	25.1
その他		-	-	5,320	0.2
他勘定振替高	2	-	-	51,892	2.3
計	1	-	-	1,930,243	85.6
賃貸事業売上原価					
水道光熱費		-	-	83,897	3.7
支払手数料		-	-	135,531	6.0
減価償却費		-	-	48,366	2.2
その他		-	-	55,838	2.5
計		-	-	323,634	14.4
売上原価合計		4,287,305	100.0	2,253,878	100.0

- (注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。
2. 他勘定振替高は、前事業年度においてたな卸資産評価損234,865千円、当事業年度においてたな卸資産評価損51,892千円であります。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	848,800	848,800
当期末残高	848,800	848,800
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,800	4,800
当期末残高	4,800	4,800
資本剰余金合計		
前期末残高	4,800	4,800
当期末残高	4,800	4,800
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	17,814	23,875
当期変動額		
利益準備金の積立	6,060	1,482
当期変動額合計	6,060	1,482
当期末残高	23,875	25,357
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	300,000	300,000
当期末残高	300,000	300,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	445,326	472,740
当期変動額		
利益準備金の積立	6,060	1,482
剰余金の配当	60,608	14,820
当期純利益	94,083	23,344
当期変動額合計	27,413	7,041
当期末残高	472,740	479,782
利益剰余金合計		
前期末残高	763,141	796,615
当期変動額		
剰余金の配当	60,608	14,820
当期純利益	94,083	23,344
当期変動額合計	33,474	8,524
当期末残高	796,615	805,140
自己株式		
前期末残高	38	16,501

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
当期変動額		
自己株式の取得	16,463	-
当期変動額合計	16,463	-
当期末残高	16,501	16,501
株主資本合計		
前期末残高	1,616,702	1,633,714
当期変動額		
剰余金の配当	60,608	14,820
当期純利益	94,083	23,344
自己株式の取得	16,463	-
当期変動額合計	17,011	8,524
当期末残高	1,633,714	1,642,238
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	80	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	80	-
当期変動額合計	80	-
評価・換算差額等合計		
前期末残高	80	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	80	-
当期変動額合計	80	-
当期末残高	-	-
純資産合計		
前期末残高	1,616,783	1,633,714
当期変動額		
剰余金の配当	60,608	14,820
当期純利益	94,083	23,344
自己株式の取得	16,463	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	80	-
当期変動額合計	16,931	8,524
当期末残高	1,633,714	1,642,238

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	159,241	40,344
減価償却費	3,010	49,890
受取利息及び受取配当金	282	90
違約金収入	66,878	-
支払利息	116,315	169,323
社債発行費	4,819	-
投資有価証券売却損益（は益）	1,300	-
売上債権の増減額（は増加）	152,758	110,698
たな卸資産の増減額（は増加）	2,031,546	1,298,825
出資金の増減額（は増加）	323,758	-
前渡金の増減額（は増加）	18,000	-
前払費用の増減額（は増加）	18,924	135
支払手形の増減額（は減少）	2,170,790	319,410
工事未払金の増減額（は減少）	88,221	31,975
未払金の増減額（は減少）	109,482	222,001
未払費用の増減額（は減少）	584	1,469
前受金の増減額（は減少）	121,368	1,815
長期預り敷金保証金の増減額（は減少）	-	870,311
その他	124,659	160,424
小計	253,391	2,028,581
利息及び配当金の受取額	282	90
利息の支払額	91,888	188,896
法人税等の還付額	-	60,289
法人税等の支払額	174,071	14,929
営業活動によるキャッシュ・フロー	519,069	1,885,135
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	30,997	4,491,605
有形固定資産の売却による収入	-	149,950
投資有価証券の売却による収入	6,265	-
敷金及び保証金の差入による支出	20	1,500,437
敷金及び保証金の回収による収入	-	5,789
投資活動によるキャッシュ・フロー	24,752	5,836,301

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
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	4,936,500	6,469,790
短期借入金の返済による支出	2,187,488	5,526,000
長期借入れによる収入	676,000	3,587,000
長期借入金の返済による支出	2,966,000	724,998
社債の発行による収入	195,181	-
社債の償還による支出	14,000	28,000
自己株式の取得による支出	16,621	-
配当金の支払額	60,370	14,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	563,200	3,762,862
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	19,378	188,303
現金及び現金同等物の期首残高	768,310	787,689
現金及び現金同等物の期末残高	787,689	599,386

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)	当事業年度 (自平成22年3月1日 至平成23年2月28日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)によっております。</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)によっております。</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)によっております。 (会計方針の変更) 当事業年度より「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日公表分)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234,865千円減少しております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 同左</p> <p>-</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 10～39年 工具、器具及び備品 4～8年</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 自社利用のソフトウェア 自社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。 上記以外の無形固定資産 定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法によっております。 但し、賃貸用資産については、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 10～39年 工具、器具及び備品 4～15年 (追加情報) 新規事業として計画しておりました神奈川プロジェクトが平成22年10月22日より営業を開始いたしました。これに伴い、当社は従来有形固定資産の減価償却は主に定率法によっておりましたが、不動産賃貸事業に係る有形固定資産については、定額法を採用することといたしました。</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 自社利用のソフトウェア 同左 上記以外の無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
4. 繰延資産の処理方法	社債発行費 支払時に全額費用として処理して おりません。	-
5. 収益及び費用の計上基 準	販売費のうち下記のものについ ては費用収益を適正に対応させる ため次のとおり処理して おります。 (1) 販売手数料 販売委託契約等に基づく販売手 数料は売上計上に応じて費用 処理することとし、売上未計上 の物件に係る販売手数料は前 払費用に計上して おります。 (2) 広告宣伝費 未完成の自社計画販売物件に 係る広告宣伝費は、引渡までに 発生した費用を前払費用に計 上し、引渡時に一括して費用 処理して おります。	同左 (1) 販売手数料 同左 (2) 広告宣伝費 同左
6. ヘッジ会計の方法	-	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について、特 例処理の要件を満たして おりますので、特例処理を採 用して おります。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 a.ヘッジ手段 金利スワップ b.ヘッジ対象 長期借入金 (3)ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回 避する目的で金利スワップ取 引を行っており、ヘッジ対象 の認識は個別契約ごとに行っ て おります。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップ取引について、特 例処理の要件を満たして おりますので、有効性の評価 を省略して おります。
7. 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 リスクしか負わない短期的な 投資 であります。	同左
8. その他財務諸表作成の ための基本となる重要 な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式を採用して おります。 なお、控除対象外消費税等は、 当事業年度の費用として 処理して おります。	(1) 消費税等の会計処理 同左

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	-

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)																											
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで区分掲記しておりました「シンジケートローン手数料」(当事業年度1,487千円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度まで投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりました「敷金及び保証金」は、総資産の100分の1を超えたため当事業年度より区分掲記することとしました。なお、前事業年度の投資その他の「その他」に含まれる「敷金及び保証金」は26,825千円であります。</p> <p>前事業年度まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「長期預り敷金保証金」は、負債及び純資産の合計額の100分の1を超えたため当事業年度より区分掲記することとしました。なお、前事業年度の固定負債「その他」に含まれる「長期預り敷金保証金」は13,038千円であります。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで賃貸事業に係る売上高及び売上原価はそれぞれ「その他の売上高」及び「売上原価」に含めて表示しておりましたが、ストック事業の拡大に伴い、当事業年度より下記のとおり区分することとしました。</p> <p>前事業年度の売上高及び売上原価を当事業年度区分により区分すると次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">区分</th> <th style="text-align: right;">金額</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">売上高</td> </tr> <tr> <td>不動産売上高</td> <td style="text-align: right;">5,103,793千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">19,869千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の売上高</td> <td style="text-align: right;">6,820千円</td> <td style="text-align: right;">5,130,482千円</td> </tr> <tr> <td colspan="3">売上原価</td> </tr> <tr> <td>不動産売上原価</td> <td style="text-align: right;">4,283,471千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業売上原価</td> <td style="text-align: right;">3,834千円</td> <td style="text-align: right;">4,287,305千円</td> </tr> <tr> <td>売上総利益</td> <td style="text-align: right;">843,176千円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	区分	金額		売上高			不動産売上高	5,103,793千円		賃貸事業収入	19,869千円		その他の売上高	6,820千円	5,130,482千円	売上原価			不動産売上原価	4,283,471千円		賃貸事業売上原価	3,834千円	4,287,305千円	売上総利益	843,176千円	
区分	金額																											
売上高																												
不動産売上高	5,103,793千円																											
賃貸事業収入	19,869千円																											
その他の売上高	6,820千円	5,130,482千円																										
売上原価																												
不動産売上原価	4,283,471千円																											
賃貸事業売上原価	3,834千円	4,287,305千円																										
売上総利益	843,176千円																											

【追加情報】

<p>前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)</p>
<p>-</p>	<p>(関係会社の異動について) 平成23年 2月28日において、親会社であった株式会社ゲオが保有していた当社株式の一部をストック株式会社に譲渡致しました。 上記の譲渡に関する名義書換は当事業年度末においては未了であります。当該譲渡により株式会社ゲオが有する議決権割合は35.8%、ストック株式会社が有する議決権割合は33.1%となりましたので、当事業年度末においては両社をその他の関係会社としております。</p> <p>(重要なヘッジ会計の方法) 当事業年度より、長期借入金について金利上昇によるキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジするため、金利スワップ取引を実施しております。 なお、当社のヘッジ会計の方法は、次のとおりであります。</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、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 a. ヘッジ手段 金利スワップ b. ヘッジ対象 長期借入金</p> <p>(3)ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の認識は個別契約ごとに行っております。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、有効性の評価を省略しております。</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)																																		
<p>1 -</p> <p>2 販売費に属する費用のおおよその割合は37%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は63%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">132,460千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">91,202千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">59,400千円</td></tr> <tr><td>給与</td><td style="text-align: right;">85,152千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">2,054千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">52,464千円</td></tr> <tr><td>消費税等</td><td style="text-align: right;">26,820千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">44,813千円</td></tr> </table> <p>3 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">234,865千円</p>	販売手数料	132,460千円	広告宣伝費	91,202千円	役員報酬	59,400千円	給与	85,152千円	減価償却費	2,054千円	租税公課	52,464千円	消費税等	26,820千円	支払手数料	44,813千円	<p>1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>関係会社への支払利息</td><td style="text-align: right;">28,948千円</td></tr> </table> <p>2 販売費に属する費用のおおよその割合は25%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は75%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">55,370千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">50,370千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">59,400千円</td></tr> <tr><td>給与</td><td style="text-align: right;">72,422千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,523千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">18,474千円</td></tr> <tr><td>消費税等</td><td style="text-align: right;">21,710千円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">44,189千円</td></tr> </table> <p>3 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">51,892千円</p>	関係会社への支払利息	28,948千円	販売手数料	55,370千円	広告宣伝費	50,370千円	役員報酬	59,400千円	給与	72,422千円	減価償却費	1,523千円	租税公課	18,474千円	消費税等	21,710千円	支払手数料	44,189千円
販売手数料	132,460千円																																		
広告宣伝費	91,202千円																																		
役員報酬	59,400千円																																		
給与	85,152千円																																		
減価償却費	2,054千円																																		
租税公課	52,464千円																																		
消費税等	26,820千円																																		
支払手数料	44,813千円																																		
関係会社への支払利息	28,948千円																																		
販売手数料	55,370千円																																		
広告宣伝費	50,370千円																																		
役員報酬	59,400千円																																		
給与	72,422千円																																		
減価償却費	1,523千円																																		
租税公課	18,474千円																																		
消費税等	21,710千円																																		
支払手数料	44,189千円																																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成21年3月1日至平成22年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,518,000	-	-	1,518,000
合計	1,518,000	-	-	1,518,000
自己株式				
普通株式	61	35,900	-	35,961
合計	61	35,900	-	35,961

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加35,900株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年度2月 期ストック・オ プションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年5月28日 定時株主総会	普通株式	45,538	30	平成21年 2月28日	平成21年 5月29日
平成21年10月14日 取締役会	普通株式	15,070	10	平成21年 8月31日	平成21年 11月10日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年5月28日 定時株主総会	普通株式	14,820	利益剰余金	10	平成22年 2月28日	平成22年 5月31日

当事業年度（自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,518,000	-	-	1,518,000
合計	1,518,000	-	-	1,518,000
自己株式				
普通株式	35,961	-	-	35,961
合計	35,961	-	-	35,961

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年度2月 期ストック・オ プションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年5月28日 定時株主総会	普通株式	14,820	10	平成22年 2月28日	平成22年 5月31日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年5月27日 定時株主総会	普通株式	14,820	利益剰余金	10	平成23年 2月28日	平成23年 5月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)																
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成22年2月28日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">787,689千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>787,689千円</u></td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額</td> <td style="text-align: right;">4,551,831千円</td> </tr> <tr> <td>出資金から販売用不動産への振替額</td> <td style="text-align: right;">329,612千円</td> </tr> <tr> <td>出資金から仕掛販売用不動産への振替額</td> <td style="text-align: right;">297,464千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	787,689千円	現金及び現金同等物	<u>787,689千円</u>	仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	4,551,831千円	出資金から販売用不動産への振替額	329,612千円	出資金から仕掛販売用不動産への振替額	297,464千円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成23年2月28日現在)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">599,386千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>599,386千円</u></td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額</td> <td style="text-align: right;">298,663千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	599,386千円	現金及び現金同等物	<u>599,386千円</u>	仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	298,663千円
現金及び預金勘定	787,689千円																
現金及び現金同等物	<u>787,689千円</u>																
仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	4,551,831千円																
出資金から販売用不動産への振替額	329,612千円																
出資金から仕掛販売用不動産への振替額	297,464千円																
現金及び預金勘定	599,386千円																
現金及び現金同等物	<u>599,386千円</u>																
仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	298,663千円																

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)						
<p>1. ファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成21年2月28日以前の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が重要性が乏しいため記載を省略しております。</p> <p>2. -</p>	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">277,874千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;"><u>1,028,820千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,306,694千円</td> </tr> </table>	1年内	277,874千円	1年超	<u>1,028,820千円</u>	合計	1,306,694千円
1年内	277,874千円						
1年超	<u>1,028,820千円</u>						
合計	1,306,694千円						

(金融商品関係)

当事業年度(自平成22年3月1日至平成23年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、必要な資金を銀行等金融機関から調達しております。デリバティブ取引は、借入金に係る金利変動リスクを回避するために行うものであり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

敷金及び保証金は、主に商業施設土地建物に対するものであり、差入先の信用リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

短期借入金及び長期借入金については、主に物件購入資金に対する資金調達であります。このうち変動金利は、金利変動リスクに晒されておりますが、一部の長期借入金については、金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

営業債権につきましては、各担当者が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引については、信用度の高い金融機関に限って実施しておりますので、リスクはほとんどないと認識しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注2)を参照下さい。)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	599,386	599,386	-
(2) 売掛金	111,082	111,082	-
資産計	710,468	710,468	-
(1) 工事未払金	3,021	3,021	-
(2) 短期借入金	2,218,000	2,219,290	1,290
(3) 関係会社短期借入金	5,550,000	5,561,914	11,914
(4) 未払金	537,269	537,269	-
(5) 前受金	11,388	11,388	-
(6) 社債 ()	158,000	160,350	2,350
(7) 長期借入金 ()	3,657,145	3,345,111	312,034
負債計	12,134,826	11,838,347	296,479
デリバティブ取引	-	-	-

() 1年内返済予定の社債及び長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 工事未払金、(4) 未払金、(5) 前受金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金、(3) 関係会社短期借入金、(6) 社債、(7) 長期借入金

これらは元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
(1) 敷金及び保証金	651,473
(2) 長期預り敷金保証金	883,350

敷金及び保証金及び長期預り敷金保証金については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の決済日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 現金及び預金	599,386	-	-	-
(2) 売掛金	111,082	-	-	-
合計	710,468	-	-	-

4. 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年2月28日現在)

1. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
6,315	1,300	-

当事業年度(平成23年2月28日現在)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自平成22年3月1日 至平成23年2月28日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当事業年度(平成23年2月28日)		
			契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,500,000	1,410,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前事業年度(自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)

当社は退職給付制度がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自平成22年3月1日 至平成23年2月28日)

当社は退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自平成21年3月1日至平成22年2月28日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

2. スtock・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。

3. 事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
事業年度末における本源的価値の合計額 (千円)	-
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 (千円)	-

(注) 当事業年度末における本源的価値は、期末日の株価に基づいて算定しております。

当事業年度（自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日）

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

2. スtock・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。

3. 事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
事業年度末における本源的価値の合計額 (千円)	-
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 (千円)	-

(注) 当事業年度末における本源的価値は、期末日の株価に基づいて算定しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23年2月28日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金負債</p> <p>流動負債</p> <p style="padding-left: 20px;">未収還付事業税 3,876</p> <p>繰延税金負債計 3,876</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="padding-left: 20px;">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>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>流動資産</p> <p style="padding-left: 20px;">未払事業税 1,572</p> <p style="padding-left: 20px;">未払金 3,712</p> <p>繰延税金資産計 5,285</p> <p>固定資産</p> <p style="padding-left: 20px;">保証金償却収入 544</p> <p>繰延税金資産計 544</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>

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当事業年度(自平成22年3月1日至平成23年2月28日)

当社では、神奈川県その他の地域において、賃貸用商業施設(土地を含む。)を有しております。平成23年2月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は160,075千円(賃貸収入は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

貸借対照表計上額(千円)			当事業年度末の時価 (千円)
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
4,673,056	5,950,494	10,623,551	12,409,154

(注)1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 主な変動

増加は、商業施設のリニューアル(2,979,910千円)、商業施設の取得(2,885,165千円)及び仕掛販売用不動産からの振替(298,663千円)であります。

3. 当事業年度の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額であります。

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日)を適用しております。

【関連当事者情報】

前事業年度（自平成21年3月1日 至平成22年2月28日）

（追加情報）

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

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1. 関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	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	㈱ゲオ	愛知県 春日井市	8,595,105	DVD、CD、 ゲーム、書 籍等のレン タル、リサ イクル、販 売他	(被所有) 直接 68.8	役員の兼任	資金の借入	1,000,000	関係会社 短期借入金	1,000,000
							借入金に 対する金利	1,054	未払費用	1,054

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

借入金の金利は市場金利を勘案して、決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

㈱ゲオ（東京証券取引所及び名古屋証券取引所に上場）

当事業年度（自平成22年3月1日 至平成23年2月28日）

1. 関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	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)
その他の 関係会社	㈱ゲオ	愛知県 春日井市	8,603,523	DVD、CD、 ゲーム、書 籍等のレン タル、リサ イクル、販 売他	(被所有) 直接68.8	役員の兼任	資金の借入	4,100,000	関係会社 短期借入金	4,100,000
							借入金に対する金利	22,926	未払費用	10,249
							土地の販売	297,219	-	-
							土地建物の賃貸	2,859	-	-
その他の 関係会社	ストーク ㈱	大阪市 中央区	20,000	コンサル ティング業	-	-	資金の借入	1,450,000	関係会社短期借入金	1,450,000
							借入金に対する金利	6,021	未払費用	6,021

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

借入金の金利は市場金利を勘案して、決定しております。

3. 平成23年2月28日において、当社株式を株式会社ゲオからストーク株式会社に譲渡したことから、両社をその他の関係会社としております。

なお、当事業年度末において当該譲渡に関する名義書換は未了のため、議決権の被所有割合については、株主名簿上の議決権割合を記載しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

当社の親会社は㈱ゲオ（東京証券取引所及び名古屋証券取引所に上場）でありましたが、平成23年2月28日において当社株式の一部を譲渡したことにより、㈱ゲオは親会社に該当しないこととなりました。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
1株当たり純資産額 1,102.34円	1株当たり純資産額 1,108.09円
1株当たり当期純利益金額 62.57円	1株当たり当期純利益金額 15.75円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 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21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	94,083	23,344
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	94,083	23,344
期中平均株式数(株)	1,503,535	1,482,039
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(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	-
(うち新株予約権)		
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数71,060個)。詳細は「第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権1種類(新株予約権の数71,060個)。詳細は「第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
-	<p>(重要な資産の担保提供)</p> <p>当社は、株式会社ゲオからの当座貸越契約を平成23年3月31日付で更新を行い、現在及び将来に対して負担する債務の担保として、以下のとおり保有不動産の担保提供を行っております。</p> <p>(1) 担保提供資産の種類及び簿価</p> <p>建物 1,238,139千円</p> <p>土地 1,245,162千円</p> <p>合計 2,483,301千円</p> <p>(2) 担保提供期間</p> <p>平成23年3月31日から平成24年3月31日まで</p>

【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 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	43,315	3,700,017	-	3,743,332	53,699	48,867	3,689,633
工具、器具及び備品	3,477	6,562	-	10,039	3,049	578	6,989
土地	217,055	6,869,332	149,950	6,936,438	-	-	6,936,438
建設仮勘定	4,420,810	3,312,437	7,733,248	-	-	-	-
有形固定資産計	4,684,659	13,888,350	7,883,198	10,689,810	56,749	49,445	10,633,061
無形固定資産							
商標権	2,734	-	-	2,734	1,584	273	1,149
ソフトウェア	120	-	-	120	64	24	56
その他	771	-	-	771	-	-	771
無形固定資産計	3,625	-	-	3,625	1,648	297	1,977
長期前払費用	13,779	2,971	2,415	14,336	1,258	147	13,077
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	商業施設(神奈川県)	2,176,953千円
	商業施設(石川県)	280,049千円
	商業施設(北海道)	1,243,014千円
土地	商業施設(神奈川県)	4,969,562千円
	商業施設(石川県)	116,939千円
	商業施設(北海道)	1,245,162千円
	賃貸用土地(熊本県)	299,869千円
	賃貸用土地(秋田県)	237,798千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

土地	賃貸用土地(熊本県)	149,950千円
----	------------	-----------

3. 建設仮勘定の当期増加額は、各資産の取得に伴う増加額であり、当期減少額は、各資産科目への振替額であります。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高(千円)	当期末残高(千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	平成年月日 21.3.10	93,000 (14,000)	79,000 (14,000)	1.2	なし	平成年月日 28.3.10
第2回無担保社債	21.3.25	93,000 (14,000)	79,000 (14,000)	1.4	なし	28.3.25
合計	-	186,000 (28,000)	158,000 (28,000)	-	-	-

(注) 1. ()内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	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)
28,000	28,000	28,000	28,000	28,000

【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	6,806,500	7,768,000	1.4	-
1年以内に返済予定の長期借入金	33,332	334,400	1.7	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	481,668	3,322,745	2.3	平成24年~平成29年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	7,321,500	11,425,145	-	-

(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. 上記には、建設協力金280,143千円(1年以内に返済予定の長期借入金81,736千円、長期借入金198,407千円)が含まれております。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
長期借入金	315,578	245,806	224,653	2,521,653

【引当金明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	445
預金	
当座預金	444,233
普通預金	154,190
別段預金	516
小計	598,940
合計	599,386

b 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ポーラスターアセットマネジメント株式会社	78,831
株式会社本牧リテール	27,248
マックスバリュ北陸株式会社	2,439
株式会社ポッカコーポレーション	633
その他	1,929
合計	111,082

売掛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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
384	177,813	67,114	111,082	37.7	0

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております

c 販売用不動産

品目	所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地	宮城県仙台市他	8,449.79	758,893	100.0
合計	-	8,449.79	758,893	100.0

d 仕掛販売用不動産

品目	所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地	神奈川県横須賀市	22,570.60	1,229,668	71.8
マンション	静岡県熱海市	-	482,422	28.2
合計	-	22,570.60	1,712,091	100.0

流動負債

a 工事未払金

相手先	金額(千円)
広島県税事務所	3,021
合計	3,021

b 短期借入金

借入先	金額(千円)
株式会社りそな銀行	1,173,000
株式会社十六銀行	590,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	410,000
株式会社百五銀行	45,000
合計	2,218,000

c 関係会社短期借入金

借入先	金額(千円)
株式会社ゲオ	4,100,000
ストーク株式会社	1,450,000
合計	5,550,000

d 長期借入金

借入先	金額(千円)
株式会社関西アーバン銀行	2,810,000
株式会社横浜銀行	231,000
株式会社大垣共立銀行	83,338
建設協力金	198,407
合計	3,322,745

e 長期預り敷金保証金

相手先	金額(千円)
株式会社トラスリアルティ	656,193
株式会社文化堂	27,600
有限会社ハイニコ	21,446
株式会社スパ・ジャパネスク	21,000
有限会社満腹	20,285
その他	136,826
合計	883,350

(3)【その他】

当事業年度における四半期情報

	第1四半期 自平成22年3月1日 至平成22年5月31日	第2四半期 自平成22年6月1日 至平成22年8月31日	第3四半期 自平成22年9月1日 至平成22年11月30日	第4四半期 自平成22年12月1日 至平成23年2月28日
売上高(千円)	953,776	223,062	810,748	917,392
税引前四半期純利益 金額又は税引前四半 期純損失金額 ()(千円)	39,703	94,546	66,159	240,755
四半期純利益金額又 は四半期純損失金額 ()(千円)	23,880	56,764	117,512	221,501
1株当たり四半期純 利益金額又は1株当 たり四半期純損失金 額()(円)	16.11	38.30	79.29	149.46

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	8月31日 2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所 買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 http://www.geoestate.co.jp/ ただし、やむを得ない事由により電子公告することができない場合は、 日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求権付株式の取得を請求する権利、ならびに募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

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ならびに確認書
第38期（自平成21年3月1日 至平成22年2月28日） 平成22年5月28日東海財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその他添付書類
第38期（自平成21年3月1日 至平成22年2月28日） 平成22年5月28日東海財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
第39期第1四半期（自平成22年3月1日 至平成22年5月31日） 平成22年7月15日東海財務局長に提出
第39期第2四半期（自平成22年6月1日 至平成22年8月31日） 平成22年10月15日東海財務局長に提出
第39期第3四半期（自平成22年9月1日 至平成22年11月30日） 平成23年1月14日東海財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
平成23年3月3日東海財務局長に提出
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号及び第4号の規定に基づく臨時報告書であります。
平成23年4月1日東海財務局長に提出
金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号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及び内部統制監査報告書

平成22年5月27日

株式会社ゲオエステート
取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 業務執行社員	公認会計士	杉田 純
業務執行社員	公認会計士	林 寛尚

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ゲオエステートの平成21年3月1日から平成22年2月28日までの第38期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ゲオエステートの平成22年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な会計方針に係る事項に記載されているとおり、会社は当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ゲオエステートの平成22年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、株式会社ゲオエステートが平成22年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

1. 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。
2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年5月26日

株式会社ゲオエステート
取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 業務執行社員	公認会計士	杉田 純
業務執行社員	公認会計士	林 寛尚

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ゲオエステートの平成22年3月1日から平成23年2月28日までの第39期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ゲオエステートの平成23年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成23年3月31日付で株式会社ゲオに土地及び建物を担保提供している。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ゲオエステートの平成23年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、株式会社ゲオエステートが平成23年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

1. 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。
2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。