



平成22年5月期 決算短信

平成22年7月12日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 インテリックス

コード番号 8940 URL <http://www.intellex.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山本 卓也

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部門担当兼経営企画部長 (氏名) 鶴田 豊彦

定時株主総会開催予定日 平成22年8月25日

配当支払開始予定日

TEL 03-5459-3901

平成22年8月10日

有価証券報告書提出予定日 平成22年8月25日

(百万円未満切捨て)

1. 22年5月期の連結業績(平成21年6月1日～平成22年5月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年5月期	27,840	△26.5	1,704	—	1,158	—	1,492	—
21年5月期	37,880	△20.2	△1,122	—	△1,926	—	△2,309	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年5月期	22,609.95	22,061.93	33.4	5.2	6.1
21年5月期	△37,553.36	—	△52.0	△6.2	△3.0

(参考) 持分法投資損益 22年5月期 16百万円 21年5月期 10百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年5月期	21,020	5,730	27.2	75,815.76
21年5月期	23,188	3,241	14.0	52,699.85

(参考) 自己資本 22年5月期 5,708百万円 21年5月期 3,241百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年5月期	2,842	271	△3,198	866
21年5月期	13,273	△34	△13,474	951

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
22年5月期	—	1,000.00	—	1,500.00	2,500.00	174	11.1	3.9
23年5月期 (予想)	—	1,500.00	—	1,500.00	3,000.00		24.3	

3. 23年5月期の連結業績予想(平成22年6月1日～平成23年5月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	14,382	3.3	956	21.9	675	29.1	503	△23.0	6,682.80
通期	30,937	11.1	1,967	15.5	1,389	19.9	929	△37.8	12,337.94

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 —社 (社名) 除外 —社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年5月期 75,300株 21年5月期 61,500株
- ② 期末自己株式数 22年5月期 一株 21年5月期 一株

(注) 1株当たり純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、31ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年5月期の個別業績(平成21年6月1日～平成22年5月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年5月期	27,179	△27.6	1,723	—	1,167	—	1,507	—
21年5月期	37,519	△20.6	△1,334	—	△2,115	—	△2,399	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年5月期	22,832.24	22,278.83
21年5月期	△39,024.28	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
22年5月期	20,274		5,031		24.7		66,538.07	
21年5月期	22,326		2,527		11.3		41,101.70	

(参考) 自己資本 22年5月期 5,010百万円 21年5月期 2,527百万円

2. 23年5月期の個別業績予想(平成22年6月1日～平成23年5月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	14,363	4.7	931	20.0	655	25.8	491	△25.3	6,524.25
通期	30,898	13.7	1,894	9.9	1,329	13.9	892	△40.8	11,852.79

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の概況

当連結会計年度（平成21年6月1日～平成22年5月31日）におけるわが国経済は、世界的な景気の持ち直しを受け輸出が増加し、また、設備投資と個人消費を中心とする内需が底入れしつつあり、緩やかな景気回復が持続いたしました。しかしながら、欧州の財政問題をはじめとする世界的なリスクがくすぶり続けており、わが国経済は先行き不透明感が強まる状況となりました。

首都圏におけるセカンダリー（中古）マンション市場は、物件価格の割安感や住宅ローン減税、低金利の後押しもあり、取引件数は前年を上回る水準で推移いたしました。（財）東日本不動産流通機構によりますと、当連結会計年度と同期間の首都圏における中古マンションの成約件数は、3万件超えを初めて果たし（前期比6.8%増）、需要の力強さを反映する形となりました。

このような経済・市場環境下、当社グループの主たる事業でありますリノベーションマンション販売において、実需層を対象に2,000万円台前半を中心とした物件販売が堅調に推移いたしました。販売件数は、前期までの総資産の圧縮に向けた在庫の絞り込みによる影響を受け、前期を下回ったものの、在庫回転率が高まり（事業期間：前期比16日減の93日）、資産の効率化を更に推進することができました。

売上高は減収となりましたものの、売上総利益におきましては、厳選した物件仕入や販売価格の底堅さに加え、棚卸評価損（各四半期発生額の合計）が当期において1億68百万円（前期：22億67百万円）に抑えられたことにより、粗利益率が前期に比べ大きく改善し、その結果、売上総利益は前期の2倍強に伸ばいたしました。

また、営業利益は、売上総利益の増加に加え、前期の経営合理化策の実施以降、固定費の圧縮によるスリム経営が定着し、大きく黒字に転換いたしました。

加えて、事業期間の短縮化により在庫水準が低く抑えられたことで、有利子負債の削減を図ることができました。その結果、支払利息等の営業外費用は、前期に比べ大幅に減少（前期比26.7%減）し、これにより経常利益につきましても、大きく黒字に転換いたしました。

さらに、固定資産の売却益に加え、業績が順調に回復したことにより繰延税金資産が計上され法人税等調整額が減少し、当期純利益も大きく黒字転換いたしました。

以上によりまして、当連結会計年度における業績は、売上高が278億40百万円（前期比26.5%減）、営業利益は17億4百万円（前期：営業損失11億22百万円）、経常利益は11億58百万円（同：経常損失19億26百万円）、当期純利益は14億92百万円（同：当期純損失23億9百万円）と大幅な利益改善を果たしました。

なお、当社では、物件仕入能力の向上を図るべく、当第3四半期に公募増資等を実施いたしました（払込金額の総額10億41百万円）。これにより、自己資本比率は、利益の上乗せと相まって、前期末の14.0%から27.2%と大幅に向上し、今後の成長に向けた積極的な仕入れを展開できる財務体質となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

（中古マンション再生流通事業〔リノベーションマンション事業〕）

当事業部門におきまして、物件販売による売上は、販売件数が1,100件（前期比21.4%減）、平均販売価格が2,223万円（同9.9%減）で推移したことにより、売上高は244億58百万円（同29.2%減）となりました。また、マンションによる賃貸収入売上は4億19百万円（同5.0%減）となりました。加えて、その他収入売上につきましても、子会社株式会社インテリックス住宅販売のリノベーションマンション販売の仲介手数料等により20百万円（同71.9%減）となりました。

これらの結果、当事業部門における売上高が248億99百万円（同29.0%減）、営業利益は18億66百万円（前期：営業損失5億84百万円）となりました。

（その他不動産事業）

当事業部門におきましては、その他不動産（ビル、戸建、土地等）の物件販売は、売上高が17億13百万円（前期比0.2%減）となりました。また、その他不動産による賃貸収入売上は5億75百万円（同26.3%減）、子会社株式会社インテリックス空間設計のリノベーション工事を主とするその他収入売上は6億52百万円（前期比116.6%増）となりました。

これらの結果、当事業部門の売上高が29億41百万円（同5.1%増）、営業利益は2億61百万円（前期：営業損失64百万円）となりました。

② 次期（平成22年6月1日～平成23年5月31日）の見通し

次期連結会計年度のわが国経済の見通しとして、内需が引続き低迷しデフレ基調が長期化するものの、新興国等の旺盛な需要に牽引され、企業収益は緩やかに回復するものと考えております。

首都圏のセカンダリー（中古）マンション市場は、従来の安定した需要に加え、新築マンションの供給不足を補完する市場としての需要上乘せが期待され、加えて、贈与税の非課税枠拡大といった追加経済対策の後押しもあり、総じて堅調に推移するものと想定しております。

当社グループは、次期（平成23年5月期）において、リノヴェックスマンションの販売を堅調に伸展させるべく、積極的に物件仕入を拡充してまいりたいと考えております。具体的には、これまで取り組んでまいりました営業員の増強や人材育成による営業体制の強化を継続し、また資金面では、当期（平成22年5月期）に行った資本増強を有効に活用しながら、仕入能力を高めてまいります。加えて、仕入の拡充に合わせ、商品化のための施工能力を引続き高めてまいります。さらに、施工面では、拡大が見込まれるリノベーション市場を見越して、当社グループでは、独自の工法の本格的導入に向けた新たな取り組みを、中長期視点に立って推進してまいりたいと考えております。

以上により、平成23年5月期の通期連結売上高は、前期比11.1%増の309億37百万円を見込み、営業利益は19億67百万円（前期比15.5%増）、経常利益は13億89百万円（同19.9%増）、当期純利益9億29百万円（同37.8%減）をそれぞれ見込んでおります。今後も、当社グループの特徴であります、短期事業サイクルのビジネスモデルをさらに強化することで、収益性の向上と財務基盤の強化を図ってまいります。

(2) 財政状態に関する分析

① 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産合計は210億20百万円となり、前連結会計年度末の231億88百万円から21億67百万円の減少となりました。

(流動資産)

流動資産につきましては、158億40百万円となり、前連結会計年度末の174億5百万円から15億65百万円の減少となりました。これは、主として現金及び預金が2億39百万円、繰延税金資産が2億27百万円それぞれ増加したものの、リノヴェックスマンション販売が在庫量に比べ売れ行きが好調であったため、たな卸資産が21億31百万円減少したことによるものであります。

(固定資産)

固定資産につきましては、51億80百万円となり、前連結会計年度末の57億83百万円から6億2百万円の減少となりました。これは、主として賃貸不動産の売却により有形固定資産が5億37百万円減少したことによるものであります。

(流動負債)

流動負債につきましては、122億36百万円となり、前連結会計年度末の140億3百万円から17億67百万円の減少となりました。これは、主として短期借入金が5億74百万円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が13億79百万円、1年内償還予定の社債が5億92百万円減少したことによるものであります。

(固定負債)

固定負債につきましては、30億53百万円となり、前連結会計年度末の59億43百万円から28億89百万円の減少となりました。これは、主として長期借入金が24億75百万円、社債が2億95百万円それぞれ減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、57億30百万円となり、前連結会計年度末の32億41百万円から24億89百万円の増加となりました。これは、主として公募増資等により資本金5億20百万円、資本剰余金5億20百万円それぞれ増加したのに加え、当期純利益を14億92百万円計上したことによるものであります。

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、前連結会計年度末に比べ84百万円減少し、8億66百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況と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)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、28億42百万円の収入超過（前連結会計年度は132億73百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が12億96百万円となったこと、及び物件売却の伸展によりたな卸資産の減少額が21億31百万円となったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、2億71百万円の収入超過（前連結会計年度は34百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出5億24百万円となった一方で、定期預金の払戻による収入2億円に加え、固定資産（賃貸用不動産）の売却による収入6億51百万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)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは31億98百万円の支出超過（前連結会計年度は134億74百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入による収入20億72百万円、株式の発行による収入10億29百万円、短期借入金の純増加額5億74百万円となった一方で、長期借入金の返済による支出59億27百万円、社債の償還による支出8億87百万円となったことによるものであります。

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成20年5月期	平成21年5月期	平成22年5月期
自己資本比率 (%)	14.4	14.0	27.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	12.0	7.6	25.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	717.7	136.9	492.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	4.6	19.2	5.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. 各指標の基準は下記のとおりで、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。なお、期末株価終値は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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考えており、将来の事業拡大のための財務体質の強化と内部留保の充実を図りつつ、積極的に株主に対する利益還元を行う業績連動型配当政策を導入いたしております。具体的には、中期的な目標配当性向(連結)を30%以上としております。

当期（平成22年5月期）の配当金につきましては、順調な業績の回復を反映して、1株当たり中間配当金1,000円、期末配当金1,500円の年間配当金2,500円の復配とさせていただきます。

また、次期（平成23年5月期）の配当金につきましては、中古マンション市場が堅調に推移し、当社グループも安定した収益を確保できるものと想定しておりますので、1株当たり中間配当金1,500円、期末配当金1,500円の年間配当金3,000円を予定いたします。これにより、予想配当性向(連結)は、24.3%となる見込みであります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資者の投資判断上重要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、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載事項も併せて、慎重に検討した上で行なわれる必要があると考えております。なお、本文中における将来に関する事項は、当決算短信提出日(平成22年7月12日)現在において当社グループが判断したものであります。

① 競合及び価格競争について

当社グループの主な営業エリアである東京都区内及び神奈川県横浜市内は、一般に人気の高い地域であるため、今後、競合他社の参入状況によって仕入件数あるいは販売件数が減少した場合、又は価格競争等によって物件の仕入価格が上昇したり販売価格が下落して採算が悪化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産市況及び住宅関連税制等の影響について

当社グループの事業は景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、雇用情勢の悪化、金利の上昇、地価の騰落等が生じた場合等においては、購買者の購入意欲が減退し、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 在庫リスクについて

当社グループでは事業構造上、たな卸資産が総資産に占める割合は概して高水準にあり、平成22年5月期末で65.5%となっております。

販売状況に応じて物件の仕入を調節するなど、在庫水準の適正化に努めておりますが、何らかの理由により販売状況が不振となり、その間に不動産の市場価格が下落した場合には、たな卸資産に評価損が発生すること等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産物件の引渡し時期及び物件の内容等による業績の変動について

当社グループの不動産販売の売上計上方法は、売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び物件の内容（個別物件の利益率等）等により、当社グループの上期及び下期又は四半期ごとの業績に変動が生じる可能性があります。

⑤ 法的規制等について

当社グループは不動産業及び建設業に属し、「宅地建物取引業法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」、「建築士法」、「建設業法」等の法令により規制を受けております。これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が今後生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの主要な事業活動の継続には下表に掲げる許認可等が前提となりますが、当該許認可等には有効期間があり、その円滑な更新のため、当社グループでは「企業行動憲章」及び「コンプライアンス規程」を制定し不祥事の未然防止に努めております。現時点においては、当該許認可等の取消し又は更新拒否の事由に該当する事実はありませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社グループ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及ぼす可能性があります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間	許認可等の取消し又は更新拒否の事由
㈱インテリックス	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(2)第6392号	平成20年2月4日から平成25年2月3日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
㈱インテリックス 住宅販売	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(2)第6493号	平成20年8月29日から平成25年8月28日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
㈱インテリックス 空間設計	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第52796号	平成18年11月15日から平成23年11月15日まで	建築士法第26条
㈱インテリックス 空間設計	特定建設業許可	東京都知事許可(特-19)第120531号 建築工事業 塗装工事業 防水工事業 内装仕上工事業	平成20年3月21日から平成25年3月20日まで	建設業法第8条及び第29条

⑥ 有利子負債への依存について

当社グループの不動産取得費は主に金融機関からの借入金によって調達しております。このため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、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に影響を及ぼすこととなります。また、何らかの理由により借入が行えなくなった場合には、当社グループの事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(単位：千円)

	平成20年5月期	平成21年5月期	平成22年5月期
期末有利子負債残高 (A)	31,525,446	18,171,961	14,004,206
期末総資産額 (B)	39,229,992	23,188,354	21,020,733
有利子負債依存度 (A/B)	80.4%	78.4%	66.6%

⑦ 金融機関からの借換えについて

当社グループの販売用不動産及び賃貸事業に供している固定資産の資金調達は、主に金融機関からの借入によっております。また、当該借入金については、販売用不動産は物件の売却、固定資産については賃貸収入等から返済する方針であります。しかしながら、販売用不動産のうち主にオフィスビル等賃貸収入がある一部の物件については、昨今の不動産市況及び経済環境の悪化等の影響を受け、保有期間が長期化したものが存在しております。また、返済期目を迎える販売用不動産及び固定資産の一部の物件については、随時、金融機関からの借換えを行っておりますが、借換えは短期の借入となる場合もあります。当社グループは、金融機関に賃貸収入がある物件の特性等について理解をいただいていることもあり、今後、借換えが必要となった場合においても円滑に融資が実行されるものと考えております。

なお、当社グループにおいては、現在、金融機関からの借換えにおいて資金繰りに重大な影響は生じておりませんが、今後、金融機関の融資姿勢に重大な変化が生じた場合、又は不動産市況の悪化等により物件の売却額が借入金額を下回った場合においては、当社グループの業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 訴訟等について

当社グループは、現時点において業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが販売、施工、管理する不動産物件において、瑕疵の発生、又は内装工事期間中における近隣からの騒音クレームの発生等があった場合、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。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社（株式会社インテリックス）、連結子会社2社（株式会社インテリックス空間設計、株式会社インテリックス住宅販売）及び持分法適用関連会社1社（株式会社住環境ジャパン）により構成されております。

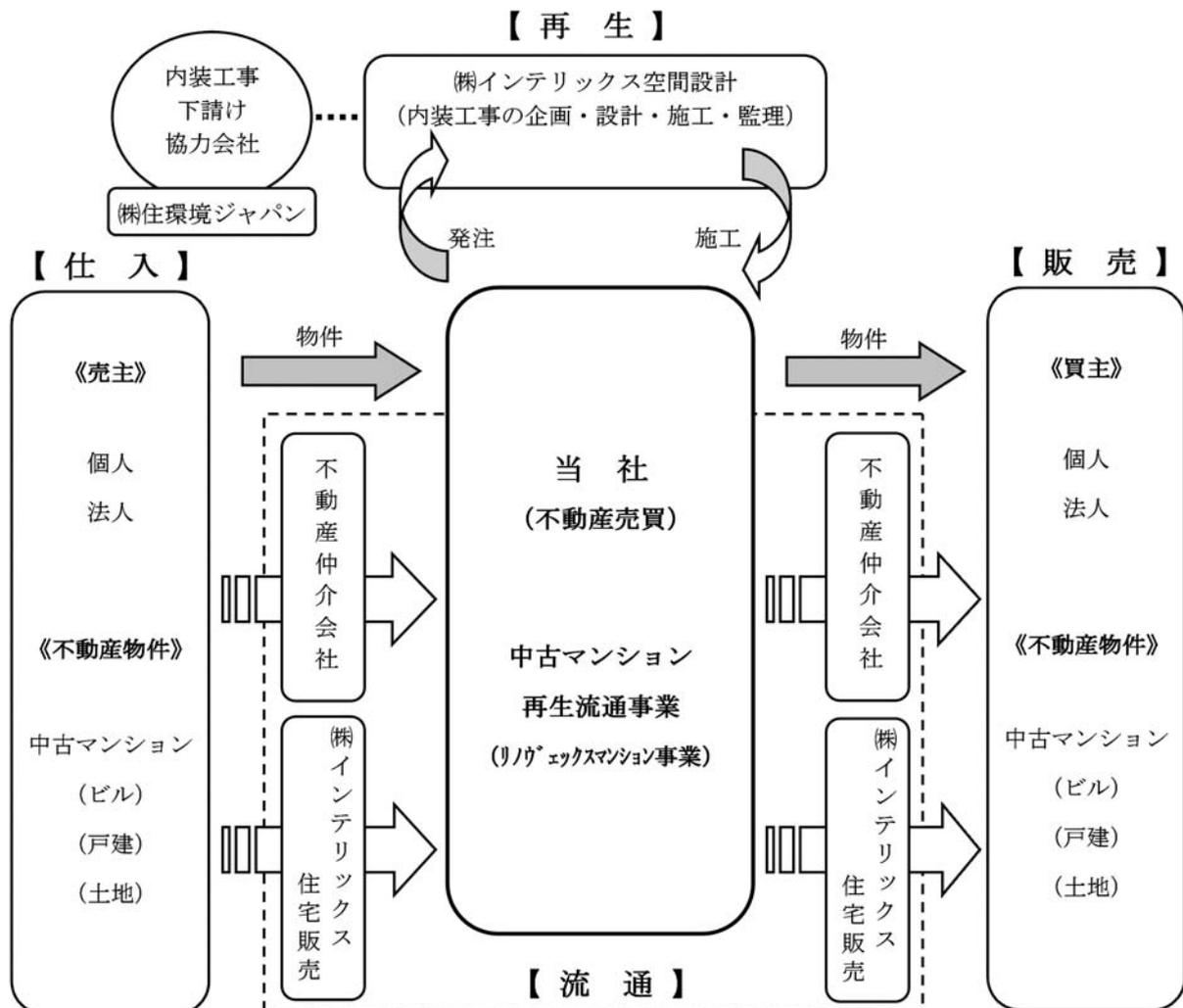
当社グループは、首都圏エリア（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）において、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、高品質な内装を施し、「リノヴェックスマンション」として販売する「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」を主たる事業としております。（「リノヴェックス」は当社の登録商標です。）毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション（再生）」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目的としております。

具体的なビジネスの流れとしましては、中古マンションを主に個人の方から、不動産仲介会社を通じて、一戸単位で当社が仕入れ、その後、最適なリノベーション（再生）プランを作成し、子会社株式会社インテリックス空間設計で高品質なリノヴェックス内装を施した上で、再度、不動産仲介会社を通じて一般のお客様に販売しております。仕入及び販売に際しては、主として大手不動産仲介会社及び各地域の不動産仲介会社とのネットワークを通じて展開しておりますが、お客様の声、市場のトレンドを把握するため、一部の物件は、子会社株式会社インテリックス住宅販売の仲介により販売しております。

当社グループが提供する「リノヴェックスマンション」の特長は、従来から流通している中古マンションのようなリフォーム（表面的な内装）に止まらず、物件の状態に応じて、間取りの変更や目に見えない給排水管の交換等に至るまで老朽化・陳腐化した箇所を更新し再生することにより、商品価値を高めて販売する点にあります。施工した全ての物件に対しては、部位別に、工事の内容に応じて、3ヶ月から最長10年の「アフターサービス保証」を付けており、購入時に抱える不安要素（永住性や資産性など）を払拭し、顧客満足度の高い住宅の供給を行っております。

また、「中古マンション再生流通事業（リノヴェックスマンション事業）」以外の「その他不動産事業」として、ビル・戸建・土地の売買及び賃貸等の不動産関連事業を営んでおります。

当社グループ事業の系統図は以下のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

日本におけるマンションは、昭和40年代後半から大都市を中心に急速に普及し、現在500万戸を超えるストックを有し、飛躍的な増加を示してまいりました。また、最近における不動産業界においては、高層マンションをはじめとする新築住宅の供給に注目が集まりがちですが、一方でマンションを含めた既存住宅に対する再生と流通への関心も年々高まっております。これは、これまでの新築住宅の建設・供給に力点が置かれた住宅政策によって量的な整備がほぼ充足されたことから、住宅の「量から質への転換」が求められるようになってきたことや「高齢化社会の到来・環境問題等の面」からも、住宅そのものの寿命を延ばすなどの循環型住宅市場の形成に向けた既存住宅の活性化策の必要性が認識されるようになってきたことがその背景にあるものと考えております。

欧米先進国においては、すでに新築住宅の供給よりも既存住宅の流通が主流となっており、既存住宅は、貴重な社会のストックとして絶えず手が加えられ活用されている状況であり、当社は近い将来、日本の住宅市場も欧米型に移行するであろうと予想し、循環型住宅市場に向けたビジネスモデルを研究、構築してまいりました。

バブル経済の崩壊以後、不動産価格が下落の一途を辿った際においても、平成7年に設立した当社は、取扱件数及び取扱高を年々増やしながらか、以来その事業規模を順調に拡大してまいりました。このように当社が事業規模を拡大できた要因は、常に社会のニーズに合致した品質の高いリノベーション（再生）した中古マンションをタイムリーかつ安定的に供給できた結果であると考えております。そして、貴重な住宅ストックを有効に再生するこのビジネスモデルは、今後、ますます社会において必要性を高めていくものと実感しております。

当社は、今後「新築住宅の供給中心の市場」から「既存住宅の流通中心の市場」へと大きく構造変化するであろう日本の住宅市場にあつて、とりわけ得意とする中古マンションの再生流通分野において、これまで培った経験を踏まえ、さらにこのビジネスモデルを強化しつつ、常に社会から強く求められ、評価される企業集団を構築することを基本方針として、経営を推進してまいります。

(2) 目標とする経営指標

経営の健全化を重視し、自己資本比率、経常利益率、1株当たり当期純利益などの指標の向上に努めてまいります。当期における各経営指標の実績につきましては、連結自己資本比率は前期の14.0%に対して当期27.2%、連結経常利益率は前期の△5.1%に対して当期4.2%、連結1株当たり当期純利益が前期の△37,553円36銭に対して当期22,609円95銭となっております。なお、当社グループは、これらの経営指標の向上に向けて、財務体質及び収益力の改善に努めてまいります。

(3) 会社の対処すべき課題と中長期的な経営戦略

当社グループを取り巻く経営環境は、既存マンションのストックの確実な増加とともに、今後、中古マンション流通市場が欧米並みに形成されていくことが予測され、市場規模の拡大は必然であると考えております。当社グループは、中古マンション再生流通事業のリーディング・カンパニーとして、当該事業が社会的な認知を受け、消費者のニーズに応えた高品質なリノベーションマンションを提供していくことが、社会的責務であり、また市場の活性化に寄与できるものと考えております。

当社グループの取り組みといたしましては、事業期間を短縮化することで、商品回転率を高め、期間リスクを低減した事業展開を図ってまいります。グループが有する短期事業サイクルの強みをさらに強化して、収益と総資産のバランスを考慮した事業運営を行ってまいりたいと考えております。

加えて、収益力の向上に向けて、経営効率の改善及び利益管理の徹底、並びに経営基盤を強固なものとするため、財務体質及び経営管理体制の強化に努めてまいります。

以上の取り組みに加え、社会から高い信頼を寄せいただける企業となるべく、引き続きコーポレート・ガバナンスの充実及びコンプライアンスの徹底に努めてまいります。

(4) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	998,135	※1 1,237,388
売掛金	28,476	23,057
販売用不動産	※1, ※2 14,707,153	※1, ※2 12,104,332
仕掛販売用不動産	※1 1,193,057	※1 1,669,050
原材料	5,000	—
前渡金	117,870	199,238
未収消費税等	—	13,306
繰延税金資産	249,743	477,618
その他	114,856	119,451
貸倒引当金	△9,017	△3,407
流動資産合計	17,405,276	15,840,035
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 1,717,659	※1 1,505,514
減価償却累計額	△212,273	△226,437
建物及び構築物(純額)	1,505,385	1,279,077
土地	※1 3,270,732	※1 2,965,296
その他	※1 88,683	※1 89,338
減価償却累計額	△70,253	△76,172
その他(純額)	18,429	13,166
有形固定資産合計	4,794,547	4,257,540
無形固定資産		
借地権	※1 467,663	※1 467,663
その他	6,573	4,264
無形固定資産合計	474,237	471,928
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 201,065	※3 213,399
繰延税金資産	4,203	1,677
敷金及び保証金	159,094	—
その他	160,581	255,762
貸倒引当金	△10,652	△19,611
投資その他の資産合計	514,292	451,228
固定資産合計	5,783,077	5,180,697
資産合計	23,188,354	21,020,733

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	304,648	235,120
短期借入金	※1, ※4 6,347,682	※1 6,922,234
1年内償還予定の社債	887,000	295,000
1年内返済予定の長期借入金	※1, ※5 5,599,832	※1 4,220,340
未払法人税等	4,641	41,726
前受金	135,722	117,069
その他	724,457	405,301
流動負債合計	14,003,983	12,236,793
固定負債		
社債	295,000	—
長期借入金	※1, ※5 5,042,447	※1 2,566,631
その他	605,882	487,146
固定負債合計	5,943,330	3,053,777
負債合計	19,947,313	15,290,570
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,136,152	1,656,688
資本剰余金	1,245,001	1,765,537
利益剰余金	863,217	2,294,471
株主資本合計	3,244,370	5,716,697
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△3,330	△7,770
評価・換算差額等合計	△3,330	△7,770
新株予約権	—	21,235
純資産合計	3,241,040	5,730,162
負債純資産合計	23,188,354	21,020,733

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月 31日)
売上高	37,880,268	27,840,506
売上原価	※1 36,029,551	※1 23,677,933
売上総利益	1,850,716	4,162,573
販売費及び一般管理費	※2 2,972,762	※2 2,458,554
営業利益又は営業損失 (△)	△1,122,045	1,704,019
営業外収益		
受取利息	1,810	477
受取配当金	2,295	2,329
違約金収入	17,300	17,651
受取和解金	—	10,086
受取保険金	7,287	648
補助金収入	—	17,448
持分法による投資利益	10,092	16,774
その他	8,452	14,166
営業外収益合計	47,238	79,582
営業外費用		
支払利息	690,651	518,723
支払手数料	142,881	83,220
株式交付費	—	11,378
その他	18,282	11,364
営業外費用合計	851,815	624,686
経常利益又は経常損失 (△)	△1,926,623	1,158,914
特別利益		
固定資産売却益	※3 253	※3 148,557
貸倒引当金戻入額	2,314	5,610
その他	—	1,671
特別利益合計	2,567	155,839
特別損失		
固定資産処分損	※4 33,118	※4 453
投資有価証券評価損	87,690	—
店舗閉鎖損失	26,324	—
本社移転費用	33,302	—
希望退職一時金	63,505	—
ゴルフ会員権評価損	—	14,668
その他	6,019	3,144
特別損失合計	249,960	18,265
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	△2,174,016	1,296,487
法人税、住民税及び事業税	6,591	29,081
法人税等調整額	128,923	△225,347
法人税等合計	135,515	△196,266
当期純利益又は当期純損失 (△)	△2,309,531	1,492,754

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,136,152	1,136,152
当期変動額		
新株の発行	—	520,536
当期変動額合計	—	520,536
当期末残高	1,136,152	1,656,688
資本剰余金		
前期末残高	1,245,001	1,245,001
当期変動額		
新株の発行	—	520,536
当期変動額合計	—	520,536
当期末残高	1,245,001	1,765,537
利益剰余金		
前期末残高	3,295,749	863,217
当期変動額		
剰余金の配当	△123,000	△61,500
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,309,531	1,492,754
当期変動額合計	△2,432,531	1,431,254
当期末残高	863,217	2,294,471
株主資本合計		
前期末残高	5,676,902	3,244,370
当期変動額		
新株の発行	—	1,041,072
剰余金の配当	△123,000	△61,500
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,309,531	1,492,754
当期変動額合計	△2,432,531	2,472,326
当期末残高	3,244,370	5,716,697
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△39,281	△3,330
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,951	△4,440
当期変動額合計	35,951	△4,440
当期末残高	△3,330	△7,770
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△39,281	△3,330
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,951	△4,440
当期変動額合計	35,951	△4,440
当期末残高	△3,330	△7,770
新株予約権		
前期末残高	—	—

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	21,235
当期変動額合計	—	21,235
当期末残高	—	21,235
純資産合計		
前期末残高	5,637,621	3,241,040
当期変動額		
新株の発行	—	1,041,072
剰余金の配当	△123,000	△61,500
当期純利益又は当期純損失 (△)	△2,309,531	1,492,754
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	35,951	16,795
当期変動額合計	△2,396,580	2,489,121
当期末残高	3,241,040	5,730,162

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△2,174,016	1,296,487
減価償却費	77,819	65,855
株式報酬費用	—	21,235
繰延消費税等償却額	280	140
貸倒引当金の増減額(△は減少)	5,433	3,349
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	5,381	—
受取利息及び受取配当金	△4,106	△2,806
支払利息	690,651	518,723
株式交付費	—	11,378
持分法による投資損益(△は益)	△10,092	△16,774
投資有価証券評価損益(△は益)	87,690	—
ゴルフ会員権評価損	1,252	14,668
固定資産売却損益(△は益)	△253	△148,557
固定資産処分損益(△は益)	33,118	453
売上債権の増減額(△は増加)	△8,757	5,419
たな卸資産の増減額(△は増加)	15,289,334	2,131,827
前渡金の増減額(△は増加)	19,485	△81,367
仕入債務の増減額(△は減少)	△60,999	△69,527
未収消費税等の増減額(△は増加)	△7,842	△5,463
未払消費税等の増減額(△は減少)	77,544	△253,114
その他の資産の増減額(△は増加)	150,486	84,503
その他の負債の増減額(△は減少)	△185,506	△173,311
小計	13,986,905	3,403,118
利息及び配当金の受取額	4,766	2,806
利息の支払額	△698,367	△565,026
法人税等の支払額	△98,254	△6,490
法人税等の還付額	78,168	8,187
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,273,218	2,842,596
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△44,111	△524,102
定期預金の払戻による収入	42,650	200,000
固定資産の取得による支出	△26,332	△42,556
固定資産の売却による収入	370	651,786
貸付けによる支出	△12,940	△10,890
貸付金の回収による収入	5,522	17,124
出資金の払込による支出	—	△20,000
その他	△24	△152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,865	271,208

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成21年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月 31 日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△9,025,498	574,552
長期借入れによる収入	3,341,500	2,072,000
長期借入金の返済による支出	△7,417,487	△5,927,307
社債の償還による支出	△252,000	△887,000
株式の発行による収入	—	1,029,693
配当金の支払額	△121,257	△60,592
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,474,742	△3,198,653
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△236,389	△84,848
現金及び現金同等物の期首残高	1,187,491	※ ¹ 951,101
現金及び現金同等物の期末残高	※ ¹ 951,101	※ ¹ 866,252

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 (株) インテリックス空間設計 (株) インテリックス住宅販売 (2) 非連結子会社はありません。	(1) 連結子会社の数 同左 連結子会社の名称 同左 (2) 同左
2. 持分法の適用に関する事項	(1) 持分法適用関連会社の数 1社 持分法適用関連会社の名称 ㈱住環境ジャパン (2) 持分法適用関連会社の決算日は2月末日であるため、同社の事業年度に係る財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。	(1) 持分法適用関連会社の数 同左 持分法適用関連会社の名称 ㈱住環境ジャパン (2) 同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	各連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結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）を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 ロ デリバティブ 時価法 ハ たな卸資産 ① 販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。 ② 仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。	イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ロ デリバティブ 同左 ハ たな卸資産 ① 販売用不動産 同左 ② 仕掛販売用不動産 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>イ 有形固定資産 平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法、その他は定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 また、耐用年数は次のとおりです。 建物及び構築物 3～60年 その他 3～20年</p> <p>(追加情報) 当社の機械装置については、従来、耐用年数を15年としておりましたが、当連結会計年度より法人税法の改正を契機とし見直しを行い、10年に変更しております。 これによる損益に与える影響及びセグメントに与える影響は軽微であります。</p> <p>ロ 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>ハ 長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>イ 有形固定資産 同左</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p>
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>イ 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等、特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>ロ 役員退職慰労引当金</p> <p>(追加情報) 当社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しておりましたが、平成20年8月21日開催の株主総会において、取締役及び監査役に対する退職慰労引当金制度を廃止し、退任時に在任期間に応じた退職慰労金を打切り支給する旨の決議を致しました。これに伴い、当連結会計年度より役員退職慰労引当金の金額は147,767千円取崩し、固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>イ 貸倒引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
(4) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金</p> <p>ハ ヘッジ方針 当社の社内規定に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は、全額発生連結会計年度の期間費用として処理しております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「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、通常の売買取引に準じた会計処理によっております。</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によっております。</p> <p>これに伴う損益に与える影響はありません。</p>	

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「原材料」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」は、それぞれ27,542,138千円、3,652,407千円であります。「原材料」は前連結会計年度では計上しておりません。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました「敷金及び保証金」(前連結会計年度末残高は159,094千円、当連結会計年度末残高は75,180千円)は、重要性が乏しいため、当連結会計年度では、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することいたしました。</p>
	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「ゴルフ会員権評価損」は、特別損失総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度では区分掲記することとしました。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれる「ゴルフ会員権評価損」は1,252千円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)																																														
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,065,433千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,145,225千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,502,675千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">5,083千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,266,092千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">467,663千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,452,174千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,277,682千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,511,424千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,959,209千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,748,315千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	14,065,433千円	仕掛販売用不動産	1,145,225千円	建物及び構築物	1,502,675千円	その他	5,083千円	土地	3,266,092千円	借地権	467,663千円	計	20,452,174千円	短期借入金	6,277,682千円	1年内返済予定の長期借入金	5,511,424千円	長期借入金	4,959,209千円	計	16,748,315千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,922,295千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,556,940千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,234,655千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,520千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,905,649千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">467,663千円</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">10,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,101,725千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,375,834千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,157,078千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,512,489千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,045,402千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	10,922,295千円	仕掛販売用不動産	1,556,940千円	建物及び構築物	1,234,655千円	その他	4,520千円	土地	2,905,649千円	借地権	467,663千円	定期預金	10,000千円	計	17,101,725千円	短期借入金	5,375,834千円	1年内返済予定の長期借入金	4,157,078千円	長期借入金	2,512,489千円	計	12,045,402千円
販売用不動産	14,065,433千円																																														
仕掛販売用不動産	1,145,225千円																																														
建物及び構築物	1,502,675千円																																														
その他	5,083千円																																														
土地	3,266,092千円																																														
借地権	467,663千円																																														
計	20,452,174千円																																														
短期借入金	6,277,682千円																																														
1年内返済予定の長期借入金	5,511,424千円																																														
長期借入金	4,959,209千円																																														
計	16,748,315千円																																														
販売用不動産	10,922,295千円																																														
仕掛販売用不動産	1,556,940千円																																														
建物及び構築物	1,234,655千円																																														
その他	4,520千円																																														
土地	2,905,649千円																																														
借地権	467,663千円																																														
定期預金	10,000千円																																														
計	17,101,725千円																																														
短期借入金	5,375,834千円																																														
1年内返済予定の長期借入金	4,157,078千円																																														
長期借入金	2,512,489千円																																														
計	12,045,402千円																																														
<p>※2 期末時点において賃貸中のたな卸資産</p> <p style="text-align: right;">9,287,825千円</p>	<p>※2 期末時点において賃貸中の販売用不動産</p> <p style="text-align: right;">6,820,610千円</p>																																														
<p>※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">122,985千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	122,985千円	<p>※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">139,759千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	139,759千円																																										
投資有価証券(株式)	122,985千円																																														
投資有価証券(株式)	139,759千円																																														
<p>※4 短期借入金のうち342,800千円については、大手金融機関を貸付人とするコミットメントライン契約(総貸付極度額4,000,000千円)に基づくものであり、本契約の財務制限条項の当連結会計年度末の充足状況につきましては、次のとおりであります。</p> <p>下記の①及び②について、前期比75%に対し、①連結57.5%、②単体50.4%と基準を下回ることとなり、期限の利益喪失要件に該当いたしました。ただし、当社は、平成21年6月30日付で、当社の判断により本短期借入金の全額を返済しております。</p> <p>(本契約における財務制限条項)</p> <p>① 各年度の決算期の末日における連結の貸借対照表の純資産額を前年比75%以上に維持すること。</p> <p>② 各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表の純資産額を前年比75%以上に維持すること。</p> <p>③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が平成20年5月期以降の決算期につき、2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が平成20年5月期以降の決算期につき、2期連続して損失とならないようにすること。</p>																																															

前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)
<p>※5 長期借入金のうち135,790千円については、大手金融機関を貸付人とする金銭消費貸借契約（原始貸付額250,000千円）に基づくものであり、本契約の財務制限条項の当連結会計年度末の充足状況につきましては、次のとおりであります。</p> <p>下記の①について、単体の純資産額が2,527,754千円となり、2,900,000千円の基準値を下回ることとなり、期限の利益喪失要件に該当いたしました。ただし、当社は、平成21年7月1日付で、当社の判断により本長期借入金の全額を返済しております。</p> <p>(本契約における財務制限条項)</p> <p>① 当社の貸借対照表の純資産額が2,900,000千円以下となったとき。</p> <p>② 貸付人の書面による事前承認なしに、当社が第三者（当社の代表者、子会社等を含む）に対して貸付け、出資、保証を行ったとき。</p>	—————

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)																
<p>※1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">768,125千円</p>	<p>※1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">簿価切下げ当期発生額</td> <td style="text-align: right;">168,029千円</td> </tr> <tr> <td>当期売却物件に対応する</td> <td style="text-align: right;">△1,195,534千円</td> </tr> <tr> <td>既簿価切下げ額</td> <td style="text-align: right;">—————</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td style="text-align: right;">△1,027,504千円</td> </tr> </table>	簿価切下げ当期発生額	168,029千円	当期売却物件に対応する	△1,195,534千円	既簿価切下げ額	—————	売上原価	△1,027,504千円								
簿価切下げ当期発生額	168,029千円																
当期売却物件に対応する	△1,195,534千円																
既簿価切下げ額	—————																
売上原価	△1,027,504千円																
<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売仲介手数料</td> <td style="text-align: right;">917,004千円</td> </tr> <tr> <td>給与及び手当</td> <td style="text-align: right;">890,959千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,072千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,302千円</td> </tr> </table>	販売仲介手数料	917,004千円	給与及び手当	890,959千円	役員退職慰労引当金繰入額	7,072千円	貸倒引当金繰入額	7,302千円	<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売仲介手数料</td> <td style="text-align: right;">725,853千円</td> </tr> <tr> <td>給与及び手当</td> <td style="text-align: right;">739,932千円</td> </tr> <tr> <td>賞与</td> <td style="text-align: right;">250,696千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">8,959千円</td> </tr> </table>	販売仲介手数料	725,853千円	給与及び手当	739,932千円	賞与	250,696千円	貸倒引当金繰入額	8,959千円
販売仲介手数料	917,004千円																
給与及び手当	890,959千円																
役員退職慰労引当金繰入額	7,072千円																
貸倒引当金繰入額	7,302千円																
販売仲介手数料	725,853千円																
給与及び手当	739,932千円																
賞与	250,696千円																
貸倒引当金繰入額	8,959千円																
<p>※3 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: 70%;">その他（車両運搬具）</td> <td style="text-align: right;">253千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">253千円</td> </tr> </table>	その他（車両運搬具）	253千円	計	253千円	<p>※3 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: 70%;">土地</td> <td style="text-align: right;">86,518千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">62,039千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">148,557千円</td> </tr> </table>	土地	86,518千円	建物及び構築物	62,039千円	計	148,557千円						
その他（車両運搬具）	253千円																
計	253千円																
土地	86,518千円																
建物及び構築物	62,039千円																
計	148,557千円																
<p>※4 固定資産処分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: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">31,071千円</td> </tr> <tr> <td>その他（工具器具及び備品他）</td> <td style="text-align: right;">2,047千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">33,118千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	31,071千円	その他（工具器具及び備品他）	2,047千円	計	33,118千円	<p>※4 固定資産処分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: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">334千円</td> </tr> <tr> <td>その他（工具器具及び備品）</td> <td style="text-align: right;">118千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">453千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	334千円	その他（工具器具及び備品）	118千円	計	453千円				
建物及び構築物	31,071千円																
その他（工具器具及び備品他）	2,047千円																
計	33,118千円																
建物及び構築物	334千円																
その他（工具器具及び備品）	118千円																
計	453千円																

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	61,500	—	—	61,500

2. 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20年7月10日 取締役会	普通株式	123,000	2,000	平成20年5月31日	平成20年8月6日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	61,500	13,800	—	75,300

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加13,800株は、公募による新株の発行による増加12,000株、第三者割当による新株の発行による増加1,800株であります。

2. 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 (親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	21,235
合計		—	—	—	—	—	21,235

(注) スtock・オプションとしての新株予約権のうち、第2回新株予約権は権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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1月7日 取締役会	普通株式	61,500	1,000	平成21年11月30日	平成22年2月10日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (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7月12日 取締役会	普通株式	112,950	利益剰余金	1,500	平成22年5月31日	平成22年8月10日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 5月31日現在) (千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年 5月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定 998,135	現金及び預金勘定 1,237,388
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△47,033</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△371,136</u>
現金及び現金同等物 951,101	現金及び現金同等物 866,252

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)																																
リース取引に関する会計基準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	リース取引に関する会計基準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																																
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他</td> <td>105,915</td> <td>77,228</td> <td>28,686</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 その他</td> <td>20,795</td> <td>11,091</td> <td>9,704</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>126,711</td> <td>88,319</td> <td>38,391</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	有形固定資産 その他	105,915	77,228	28,686	無形固定資産 その他	20,795	11,091	9,704	合計	126,711	88,319	38,391	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 その他</td> <td>66,281</td> <td>58,293</td> <td>7,987</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 その他</td> <td>20,795</td> <td>15,250</td> <td>5,545</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>87,076</td> <td>73,543</td> <td>13,532</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	有形固定資産 その他	66,281	58,293	7,987	無形固定資産 その他	20,795	15,250	5,545	合計	87,076	73,543	13,532
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
有形固定資産 その他	105,915	77,228	28,686																														
無形固定資産 その他	20,795	11,091	9,704																														
合計	126,711	88,319	38,391																														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
有形固定資産 その他	66,281	58,293	7,987																														
無形固定資産 その他	20,795	15,250	5,545																														
合計	87,076	73,543	13,532																														
2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																
1年内 25,788千円	1年内 12,820千円																																
1年超 14,470千円	1年超 1,662千円																																
合計 40,258千円	合計 14,482千円																																
3. 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失	3. 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失																																
支払リース料 39,476千円	支払リース料 26,965千円																																
減価償却費相当額 36,378千円	減価償却費相当額 24,858千円																																
支払利息相当額 2,546千円	支払利息相当額 1,127千円																																
4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左																																
5. 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額の総額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。 (減損損失について) 当期において減損損失はありません。	5. 利息相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左																																

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成21年5月31日）			当連結会計年度（平成22年5月31日）		
	取得原価 （千円）	連結貸借対照 表計上額 （千円）	差額 （千円）	取得原価 （千円）	連結貸借対照 表計上額 （千円）	差額 （千円）
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
(1) 株式	71,410	68,080	△3,330	71,410	63,640	△7,770
(2) 債券	—	—	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—	—	—
小計	71,410	68,080	△3,330	71,410	63,640	△7,770
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
(1) 株式	—	—	—	—	—	—
(2) 債券	—	—	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—	—	—
小計	—	—	—	—	—	—
合計	71,410	68,080	△3,330	71,410	63,640	△7,770

2. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券
該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 （平成21年5月31日）	当連結会計年度 （平成22年5月31日）
	連結貸借対照表計上額（千円）	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券		
非上場株式	10,000	10,000
子会社及び関連会社株式		
非上場株式	122,985	139,759

(退職給付関係)

前連結会計年度（自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日）
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(千円)	(千円)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
繰越欠損金 618,509	繰越欠損金 345,331
未払事業税否認額 878	未払事業税否認額 7,680
未払固定資産税否認額 27,109	未払固定資産税否認額 21,742
未払不動産取得税否認額 18,561	未払不動産取得税否認額 21,421
連結会社間内部利益消去 11,284	連結会社間内部利益消去 17,283
未払賞与否認額 19,979	未払賞与否認額 46,025
貸倒引当金損金算入限度超過額 3,669	貸倒引当金損金算入限度超過額 1,386
たな卸資産評価損否認額 499,722	たな卸資産評価損否認額 81,630
その他 2,860	その他 7,732
繰延税金資産 (流動) 小計 1,202,575	繰延税金資産 (流動) 小計 550,234
評価性引当額 △952,147	評価性引当額 △72,615
繰延税金資産 (流動) 合計 250,427	繰延税金資産 (流動) 合計 477,618
繰延税金資産 (固定)	繰延税金資産 (固定)
役員退職慰労引当金否認額 60,126	繰越欠損金 139,525
税務上の繰延資産償却限度超過額 976	役員退職慰労引当金否認額 55,204
貸倒引当金損金算入限度超過額 4,334	株式報酬費用否認額 8,640
その他 509	ゴルフ会員権評価損否認額 6,478
繰延税金資産 (固定) 小計 65,947	貸倒引当金損金算入限度超過額 7,979
評価性引当額 △61,743	その他 5,033
繰延税金資産 (固定) 合計 4,203	繰延税金資産 (固定) 小計 222,862
繰延税金資産の合計 254,631	評価性引当額 △221,185
繰延税金負債 (流動)	繰延税金資産 (固定) 合計 1,677
未収事業税 △683	繰延税金資産の合計 479,295
繰延税金負債 (流動) 合計 △683	
繰延税金資産の純額 253,947	
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	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を計上しているため、記載していません。	(%)
	法定実効税率 40.7
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.4
	住民税均等割額 0.3
	評価性引当額の増減 △55.8
	持分法による投資損益 △0.5
	その他 △0.2
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 △15.1

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)

当社では、東京都その他の地域において、オフィスビル等の賃貸用不動産を有しております。これら賃貸等不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価(千円)
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,730,878	△272,661	3,458,217	3,067,019

- (注) 1. 連結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. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(21,645千円)であり、主な減少額は不動産売却(250,879円)、減価償却(43,427千円)であります。
 3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定書に基づく金額であります。
 また、賃貸等不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益(千円)	賃貸費用(千円)	差額(千円)	その他(売却損益等)(千円)
賃貸等不動産	363,049	151,667	211,381	148,557

(追加情報)

当連結会計年度より、「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。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

	中古マンション再生流通事業(千円)	その他不動産事業(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
I. 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	35,082,255	2,798,012	37,880,268	—	37,880,268
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	35,082,255	2,798,012	37,880,268	—	37,880,268
営業費用	35,666,665	2,862,023	38,528,689	473,623	39,002,313
営業利益(又は損失)	△584,410	△64,011	△648,421	△473,623	△1,122,045
II. 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	13,089,395	9,255,559	22,344,955	843,398	23,188,354
減価償却費	25,533	55,688	81,221	2,114	83,336
資本的支出	27,598	19,869	47,468	2,954	50,423

(注) 1. 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は、事業内容を勘案して次のとおりに区分しております。

(1) 中古マンション再生流通事業……中古マンションを購入し再生させて販売する事業。

(2) その他不動産事業……ビル・戸建・土地の売買及び不動産賃貸等の不動産関連事業。

2. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は473,623千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

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843,398千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の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その償却額が含まれております。

当連結会計年度（自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日）

	中古マンション再生流通事業（千円）	その他不動産事業（千円）	計（千円）	消去又は全社（千円）	連結（千円）
I. 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	24,899,249	2,941,257	27,840,506	—	27,840,506
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	24,899,249	2,941,257	27,840,506	—	27,840,506
営業費用	23,033,143	2,679,418	25,712,562	423,925	26,136,487
営業利益	1,866,105	261,838	2,127,944	△423,925	1,704,019
II. 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	12,692,499	7,081,350	19,773,850	1,246,883	21,020,733
減価償却費	21,722	54,474	76,196	1,180	77,376
資本的支出	24,111	23,671	47,783	136	47,919

(注) 1. 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は、事業内容を勘案して次のとおり区分しております。

- (1) 中古マンション再生流通事業……中古マンションを購入し再生させて販売する事業。
- (2) その他不動産事業……ビル・戸建・土地の売買及び不動産賃貸等の不動産関連事業。

2. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は423,925千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。
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1,246,883千円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社の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その償却額が含まれております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年6月1日 至 平成22年5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。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年6月1日 至 平成22年5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)

前連結会計年度（自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日）

(追加情報)

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

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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 (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)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 39.7	-	債務被保証 (注) 1	361,686	-	-

- (注) 1. 当社は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(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

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 (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)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 39.7	-	債務被保証 (注) 1	44,996	-	-
							住宅売却の 仲介 (注) 2	15,390	-	-

- (注) 1. 連結子会社㈱インテリックス空間設計は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。
2. 山本卓也は連結子会社㈱インテリックス住宅販売を通し住宅を売却し、仲介手数料を支払っております。仲介手数料については、一般の取引条件と同様に決定しております。
3. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度（自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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 (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)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 39.1	-	債務被保証 (注) 1	157,702	-	-

- (注) 1. 当社は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(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

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 (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)
役員	山本卓也	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 39.1	-	債務被保証 (注) 1	69,154	-	-

- (注) 1. 連結子会社㈱インテリックス空間設計は銀行借入に関し、山本卓也に債務保証を受けております。なお、債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。
2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	
1株当たり純資産額	52,699.85円	1株当たり純資産額	75,815.76円
1株当たり当期純損失金額(△)	△37,553.36円	1株当たり当期純利益金額	22,609.95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、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。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	22,061.93円

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

	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	△2,309,531	1,492,754
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又は当期純損失(△)(千円)	△2,309,531	1,492,754
期中平均株式数(株)	61,500	66,022
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)	—	1,640
(うち新株予約権)	—	(1,640)
希薄化効果を有していないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年8月25日定時株主総会決議 ストックオプション(新株予約権) 普通株式 991株	平成17年8月25日定時株主総会決議 ストックオプション(新株予約権) 普通株式 896株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<p>(新株予約権方式によるストック・オプションの付与)</p> <p>当社は、平成21年5月26日開催の取締役会において決議いたしましたストック・オプションとしての新株予約権を、平成21年6月18日(割当日)に以下のとおり付与いたしました。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新株予約権の発行日 平成21年6月18日 2. 新株予約権の発行数 3,000個(1個につき1株) 3. 新株予約権の発行価額 無償とする 4. 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 当社普通株式3,000株 5. 新株予約権の行使に際しての払込金額 1株につき30,100円 6. 新株予約権の行使により発行する株式の発行価額の総額 90,300千円(1株につき30,100円) 7. 新株予約権の行使期間 平成23年6月19日から平成26年6月18日まで 8. 新株予約権の行使により新株を発行する場合の発行価額のうち資本に組入れる額 1株につき15,050円 9. 付与対象者の人数及び割当個数 当社取締役5名に対し312個 当社監査役4名に対し26個 当社従業員109名に対し1,932個 子会社取締役及び従業員69名に対し730個 10. 付与日における公正な評価単価 15,539円 11. 翌連結会計年度以降における費用計上予定額及び科目名 販売費及び一般管理費 46,617千円 	—————

(開示の省略)

金融商品関係、デリバティブ取引関係、ストック・オプション等関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	783,559	※1 1,176,180
売掛金	26,354	11,098
販売用不動産	※1, ※4 14,734,229	※1, ※4 12,146,119
仕掛販売用不動産	※1 1,122,391	※1 1,555,626
前渡金	117,870	199,238
未収消費税等	—	9,887
前払費用	67,190	99,085
繰延税金資産	229,531	435,633
その他	15,082	9,762
貸倒引当金	△9,017	△3,407
流動資産合計	17,087,192	15,639,226
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 1,547,618	※1 1,339,660
減価償却累計額	△182,306	△191,153
建物(純額)	1,365,311	1,148,507
機械及び装置	※1 6,874	※1 7,653
減価償却累計額	△1,790	△3,132
機械及び装置(純額)	5,083	4,520
車両運搬具	757	757
減価償却累計額	△757	△757
車両運搬具(純額)	—	—
工具、器具及び備品	53,290	52,786
減価償却累計額	△43,782	△46,260
工具、器具及び備品(純額)	9,507	6,526
土地	※1 3,020,413	※1 2,714,977
有形固定資産合計	4,400,316	3,874,531
無形固定資産		
借地権	※1 467,663	※1 467,663
ソフトウェア	850	399
電話加入権	980	980
無形固定資産合計	469,493	469,042
投資その他の資産		
投資有価証券	78,080	73,640
関係会社株式	28,136	28,136
出資金	55,240	75,240
長期前払費用	16,846	15,379
繰延税金資産	976	976
敷金及び保証金	134,771	51,157
その他	66,504	67,210
貸倒引当金	△10,652	△19,611
投資その他の資産合計	369,903	292,129
固定資産合計	5,239,713	4,635,703
資産合計	22,326,906	20,274,930

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※2 1,151,186	※2 733,534
短期借入金	※1, ※5 6,227,682	※1 6,922,234
1年内償還予定の社債	887,000	295,000
1年内返済予定の長期借入金	※1, ※6 5,348,744	※1 4,044,278
未払金	78,425	40,522
未払費用	231,998	210,333
未払法人税等	4,506	17,282
前受金	117,317	88,670
その他	353,401	73,788
流動負債合計	14,400,262	12,425,644
固定負債		
社債	295,000	—
長期借入金	※1, ※6 4,509,669	※1 2,332,309
長期預り敷金保証金	458,115	351,474
その他	136,104	133,950
固定負債合計	5,398,889	2,817,733
負債合計	19,799,152	15,243,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,136,152	1,656,688
資本剰余金		
資本準備金	1,245,001	1,765,537
資本剰余金合計	1,245,001	1,765,537
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	149,930	1,595,860
利益剰余金合計	149,930	1,595,860
株主資本合計	2,531,084	5,018,086
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△3,330	△7,770
評価・換算差額等合計	△3,330	△7,770
新株予約権	—	21,235
純資産合計	2,527,754	5,031,551
負債純資産合計	22,326,906	20,274,930

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月 31日)
売上高		
不動産売上高	36,283,434	26,172,152
その他の売上高	1,236,215	1,006,915
売上高合計	37,519,649	27,179,067
売上原価		
不動産売上原価	※1 35,730,717	※1 22,840,826
その他の売上原価	384,910	308,335
売上原価合計	36,115,627	23,149,162
売上総利益	1,404,022	4,029,905
販売費及び一般管理費	※2 2,738,684	※2 2,306,417
営業利益又は営業損失(△)	△1,334,662	1,723,488
営業外収益		
受取利息	1,462	411
受取配当金	2,085	2,203
違約金収入	17,300	17,651
受取和解金	—	10,086
業務受託料	※3 2,700	※3 6,300
雑収入	8,034	8,430
営業外収益合計	31,582	45,083
営業外費用		
支払利息	645,786	495,118
社債利息	15,458	5,572
支払手数料	140,584	81,745
株式交付費	—	11,378
雑損失	10,098	7,601
営業外費用合計	811,928	601,415
経常利益又は経常損失(△)	△2,115,007	1,167,155
特別利益		
固定資産売却益	—	※4 148,557
貸倒引当金戻入額	2,314	5,610
その他	—	1,268
特別利益合計	2,314	155,435
特別損失		
固定資産処分損	※4 31,311	※5 118
投資有価証券評価損	87,690	—
店舗閉鎖損失	23,762	—
本社移転費用	33,302	—
希望退職一時金	36,979	—
ゴルフ会員権評価損	—	14,668
その他	6,019	3,134
特別損失合計	219,065	17,921
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△2,331,758	1,304,670
法人税、住民税及び事業税	3,991	3,342
法人税等調整額	64,242	△206,101
法人税等合計	68,234	△202,759
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,399,993	1,507,430

売上原価明細書

(イ) 販売用不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)		当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		28,480,017	79.7	19,465,614	85.2
委託内装工事費		4,570,333	12.8	2,971,059	13.0
その他の経費		1,912,239	5.4	1,431,657	6.3
棚卸評価損		768,125	2.1	△1,027,504	△4.5
販売用不動産売上原価		35,730,717	100.0	22,840,826	100.0

(ロ) その他の売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)		当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
減価償却費		53,402	13.9	51,274	16.6
業務委託費		77,627	20.2	73,930	24.0
その他の経費		253,879	65.9	183,130	59.4
その他の売上原価		384,910	100.0	308,335	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,136,152	1,136,152
当期変動額		
新株の発行	—	520,536
当期変動額合計	—	520,536
当期末残高	1,136,152	1,656,688
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,245,001	1,245,001
当期変動額		
新株の発行	—	520,536
当期変動額合計	—	520,536
当期末残高	1,245,001	1,765,537
資本剰余金合計		
前期末残高	1,245,001	1,245,001
当期変動額		
新株の発行	—	520,536
当期変動額合計	—	520,536
当期末残高	1,245,001	1,765,537
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	2,672,923	149,930
当期変動額		
剰余金の配当	△123,000	△61,500
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,399,993	1,507,430
当期変動額合計	△2,522,993	1,445,930
当期末残高	149,930	1,595,860
利益剰余金合計		
前期末残高	2,672,923	149,930
当期変動額		
剰余金の配当	△123,000	△61,500
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,399,993	1,507,430
当期変動額合計	△2,522,993	1,445,930
当期末残高	149,930	1,595,860
株主資本合計		
前期末残高	5,054,077	2,531,084
当期変動額		
新株の発行	—	1,041,072
剰余金の配当	△123,000	△61,500
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,399,993	1,507,430
当期変動額合計	△2,522,993	2,487,002
当期末残高	2,531,084	5,018,086

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△39,281	△3,330
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,951	△4,440
当期変動額合計	35,951	△4,440
当期末残高	△3,330	△7,770
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△39,281	△3,330
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,951	△4,440
当期変動額合計	35,951	△4,440
当期末残高	△3,330	△7,770
新株予約権		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	21,235
当期変動額合計	—	21,235
当期末残高	—	21,235
純資産合計		
前期末残高	5,014,796	2,527,754
当期変動額		
新株の発行	—	1,041,072
剰余金の配当	△123,000	△61,500
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,399,993	1,507,430
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,951	16,795
当期変動額合計	△2,487,042	2,503,797
当期末残高	2,527,754	5,031,551

継続企業の前提に関する注記
 該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	時価法	同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。 (2) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。	(1) 販売用不動産 同左 (2) 仕掛販売用不動産 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法、その他は定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 また、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 3年～60年 車両運搬具 4年 工具、器具及び備品 3年～20年 (追加情報) 当社の機械装置については、従来、耐用年数を15年としておりましたが、当事業年度より法人税法の改正を契機とし見直しを行い、10年に変更しております。 これによる損益に与える影響及びセグメントに与える影響は軽微であります。	(1) 有形固定資産 平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法、その他は定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 また、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物 3年～60年 機械及び装置 10年 車両運搬具 3年 工具、器具及び備品 3年～20年

項目	前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
	(2) 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利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 均等償却によっております。	(2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
5. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等、特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 役員退職慰労引当金 _____ (追加情報) 当社は、役員退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上していましたが、平成20年8月21日開催の株主総会において、取締役及び監査役に対する退職慰労引当金制度を廃止し、退任時に在任期間に応じた退職慰労金を打切り支給する旨の決議を致しました。これに伴い、当事業年度より役員退職慰労引当金は136,104千円取崩し、固定負債の「その他」に含めて表示しております。	(1) 貸倒引当金 同左
6. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしている場合は、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 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金 ③ ヘッジ方針 当社の社内規定に基づき、個別案件ごとにヘッジ対象を明確にし、当該ヘッジ対象の金利変動リスクをヘッジすることを目的として実施することとしております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。	① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等のうち固定資産に係る部分は、投資その他の資産の「その他」に計上し(5年償却)、それ以外は全額発生事業年度の期間費用として処理しております。	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20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、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、通常の売買取引に準じた会計処理によっております。 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によっております。 これに伴う損益に与える影響はありません。	

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
	(連結損益計算書) 前連結会計年度において特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「ゴルフ会員権評価損」は、特別損失総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度では区分掲記することとしました。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれる「ゴルフ会員権評価損」は1,252千円であります。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)																																														
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,091,130千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,105,576千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,363,051千円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">5,083千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,015,773千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">467,663千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,048,279千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,777,682千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,291,344千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,479,669千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,548,695千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	14,091,130千円	仕掛販売用不動産	1,105,576千円	建物	1,363,051千円	機械及び装置	5,083千円	土地	3,015,773千円	借地権	467,663千円	計	20,048,279千円	短期借入金	5,777,682千円	1年内返済予定の長期借入金	5,291,344千円	長期借入金	4,479,669千円	計	15,548,695千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に提供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,958,990千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,508,542千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,106,111千円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">4,520千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,655,330千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">467,663千円</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">10,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,711,158千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,375,834千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,014,278千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,332,309千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,722,422千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	10,958,990千円	仕掛販売用不動産	1,508,542千円	建物	1,106,111千円	機械及び装置	4,520千円	土地	2,655,330千円	借地権	467,663千円	定期預金	10,000千円	計	16,711,158千円	短期借入金	5,375,834千円	1年内返済予定の長期借入金	4,014,278千円	長期借入金	2,332,309千円	計	11,722,422千円
販売用不動産	14,091,130千円																																														
仕掛販売用不動産	1,105,576千円																																														
建物	1,363,051千円																																														
機械及び装置	5,083千円																																														
土地	3,015,773千円																																														
借地権	467,663千円																																														
計	20,048,279千円																																														
短期借入金	5,777,682千円																																														
1年内返済予定の長期借入金	5,291,344千円																																														
長期借入金	4,479,669千円																																														
計	15,548,695千円																																														
販売用不動産	10,958,990千円																																														
仕掛販売用不動産	1,508,542千円																																														
建物	1,106,111千円																																														
機械及び装置	4,520千円																																														
土地	2,655,330千円																																														
借地権	467,663千円																																														
定期預金	10,000千円																																														
計	16,711,158千円																																														
短期借入金	5,375,834千円																																														
1年内返済予定の長期借入金	4,014,278千円																																														
長期借入金	2,332,309千円																																														
計	11,722,422千円																																														
<p>※2 関係会社に対する残高</p> <p>関係会社に対する負債には次のものが含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">買掛金</td> <td style="text-align: right;">1,151,186千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">400,000千円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>偶発債務として、次の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">㈱インテリックス空間設計</td> <td style="text-align: right;">741,620千円</td> </tr> </table>	買掛金	1,151,186千円	短期借入金	400,000千円	㈱インテリックス空間設計	741,620千円	<p>※2 関係会社に対する残高</p> <p>関係会社に対する負債には次のものが含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">買掛金</td> <td style="text-align: right;">733,534千円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>偶発債務として、次の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">㈱インテリックス空間設計</td> <td style="text-align: right;">174,180千円</td> </tr> </table>	買掛金	733,534千円	㈱インテリックス空間設計	174,180千円																																				
買掛金	1,151,186千円																																														
短期借入金	400,000千円																																														
㈱インテリックス空間設計	741,620千円																																														
買掛金	733,534千円																																														
㈱インテリックス空間設計	174,180千円																																														
<p>※4 期末時点において賃貸中の販売用不動産</p> <p style="text-align: right;">9,284,304千円</p>	<p>※4 期末時点において賃貸中の販売用不動産</p> <p style="text-align: right;">6,820,871千円</p>																																														
<p>※5 短期借入金のうち342,800千円については、大手金融機関を貸付人とするコミットメントライン契約（総貸付極度額4,000,000千円）に基づくものであり、本契約の財務制限条項の当事業年度末の充足状況につきましては、次のとおりであります。</p> <p>下記の①及び②について、前期比75%に対し、①連結57.5%、②単体50.4%と基準を下回ることとなり、期限の利益喪失要件に該当いたしました。ただし、当社は、平成21年6月30日付で、当社の判断により本短期借入金の全額を返済しております。</p> <p>(本契約における財務制限条項)</p> <p>① 各年度の決算期の末日における連結の貸借対照表の純資産額を前年比75%以上に維持すること。</p> <p>② 各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表の純資産額を前年比75%以上に維持すること。</p> <p>③ 各年度の決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が平成20年5月期以降の決算期につき、2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>④ 各年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が平成20年5月期以降の決算期につき、2期連続して損失とならないようにすること。</p>																																															

前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)
<p>※6 長期借入金のうち135,790千円については、大手金融機関を貸付人とする金銭消費貸借契約（原始貸付額250,000千円）に基づくものであり、本契約の財務制限条項の当事業年度末の充足状況につきましては、次のとおりであります。</p> <p>下記の①について、単体の純資産額が2,527,754千円となり、2,900,000千円の基準値を下回ることとなり、期限の利益喪失要件に該当いたしました。ただし、当社は、平成21年7月1日付で、当社の判断により本長期借入金の全額を返済しております。</p> <p>(本契約における財務制限条項)</p> <p>① 当社の貸借対照表の純資産額が2,900,000千円以下となったとき。</p> <p>② 貸付人の書面による事前承認なしに、当社が第三者（当社の代表者、子会社等を含む）に対して貸付け、出資、保証を行ったとき。</p>	—————

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)																												
<p>※1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">768,125千円</p>	<p>※1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">簿価切下げ当期発生額</td> <td style="text-align: right;">168,029千円</td> </tr> <tr> <td>当期売却物件に対応する</td> <td style="text-align: right;">△1,195,534千円</td> </tr> <tr> <td><u>既簿価切下げ額</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">売上原価</td> <td style="text-align: right;">△1,027,504千円</td> </tr> </table>	簿価切下げ当期発生額	168,029千円	当期売却物件に対応する	△1,195,534千円	<u>既簿価切下げ額</u>		売上原価	△1,027,504千円																				
簿価切下げ当期発生額	168,029千円																												
当期売却物件に対応する	△1,195,534千円																												
<u>既簿価切下げ額</u>																													
売上原価	△1,027,504千円																												
<p>※2 販売費に属する費用のおおよその割合は46%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は54%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 style="width: 80%;">販売仲介手数料</td> <td style="text-align: right;">990,065千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">123,899千円</td> </tr> <tr> <td>給与及び手当</td> <td style="text-align: right;">764,939千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">5,980千円</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td style="text-align: right;">187,980千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">11,932千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,302千円</td> </tr> </table>	販売仲介手数料	990,065千円	役員報酬	123,899千円	給与及び手当	764,939千円	役員退職慰労引当金繰入額	5,980千円	地代家賃	187,980千円	減価償却費	11,932千円	貸倒引当金繰入額	7,302千円	<p>※2 販売費に属する費用のおおよその割合は48%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は52%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 style="width: 80%;">販売仲介手数料</td> <td style="text-align: right;">750,655千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">117,237千円</td> </tr> <tr> <td>給与及び手当</td> <td style="text-align: right;">673,045千円</td> </tr> <tr> <td>賞与</td> <td style="text-align: right;">240,457千円</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td style="text-align: right;">32,942千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">5,193千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">8,959千円</td> </tr> </table>	販売仲介手数料	750,655千円	役員報酬	117,237千円	給与及び手当	673,045千円	賞与	240,457千円	地代家賃	32,942千円	減価償却費	5,193千円	貸倒引当金繰入額	8,959千円
販売仲介手数料	990,065千円																												
役員報酬	123,899千円																												
給与及び手当	764,939千円																												
役員退職慰労引当金繰入額	5,980千円																												
地代家賃	187,980千円																												
減価償却費	11,932千円																												
貸倒引当金繰入額	7,302千円																												
販売仲介手数料	750,655千円																												
役員報酬	117,237千円																												
給与及び手当	673,045千円																												
賞与	240,457千円																												
地代家賃	32,942千円																												
減価償却費	5,193千円																												
貸倒引当金繰入額	8,959千円																												
<p>※3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">関係会社からの業務受託収入</td> <td style="text-align: right;">2,700千円</td> </tr> </table>	関係会社からの業務受託収入	2,700千円	<p>※3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">関係会社からの業務受託収入</td> <td style="text-align: right;">6,300千円</td> </tr> </table>	関係会社からの業務受託収入	6,300千円																								
関係会社からの業務受託収入	2,700千円																												
関係会社からの業務受託収入	6,300千円																												
<p>※4 固定資産処分損の内容は、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;">29,552千円</td> </tr> <tr> <td>車両及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">45千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,713千円</td> </tr> <tr> <td><u>計</u></td> <td style="text-align: right;">31,311千円</td> </tr> </table>	建物	29,552千円	車両及び運搬具	45千円	工具器具及び備品	1,713千円	<u>計</u>	31,311千円	<p>※4 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%;">土地</td> <td style="text-align: right;">86,518千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">62,039千円</td> </tr> <tr> <td><u>計</u></td> <td style="text-align: right;">148,557千円</td> </tr> </table>	土地	86,518千円	建物及び構築物	62,039千円	<u>計</u>	148,557千円														
建物	29,552千円																												
車両及び運搬具	45千円																												
工具器具及び備品	1,713千円																												
<u>計</u>	31,311千円																												
土地	86,518千円																												
建物及び構築物	62,039千円																												
<u>計</u>	148,557千円																												
	<p>※5 固定資産処分損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">118千円</td> </tr> <tr> <td><u>計</u></td> <td style="text-align: right;">118千円</td> </tr> </table>	工具、器具及び備品	118千円	<u>計</u>	118千円																								
工具、器具及び備品	118千円																												
<u>計</u>	118千円																												

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成21年 5 月31日)	当事業年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)																																
リース取引に関する会計基準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	リース取引に関する会計基準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																																
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相 当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相 当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 工具器具及び 備品</td> <td style="text-align: right;">105,915</td> <td style="text-align: right;">77,228</td> <td style="text-align: right;">28,686</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">20,795</td> <td style="text-align: right;">11,091</td> <td style="text-align: right;">9,704</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">126,711</td> <td style="text-align: right;">88,319</td> <td style="text-align: right;">38,391</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)	有形固定資産 工具器具及び 備品	105,915	77,228	28,686	無形固定資産 ソフトウェア	20,795	11,091	9,704	合計	126,711	88,319	38,391	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相 当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相 当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 工具器具及び 備品</td> <td style="text-align: right;">66,281</td> <td style="text-align: right;">58,293</td> <td style="text-align: right;">7,987</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">20,795</td> <td style="text-align: right;">15,250</td> <td style="text-align: right;">5,545</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">87,076</td> <td style="text-align: right;">73,543</td> <td style="text-align: right;">13,532</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)	有形固定資産 工具器具及び 備品	66,281	58,293	7,987	無形固定資産 ソフトウェア	20,795	15,250	5,545	合計	87,076	73,543	13,532
	取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)																														
有形固定資産 工具器具及び 備品	105,915	77,228	28,686																														
無形固定資産 ソフトウェア	20,795	11,091	9,704																														
合計	126,711	88,319	38,391																														
	取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)																														
有形固定資産 工具器具及び 備品	66,281	58,293	7,987																														
無形固定資産 ソフトウェア	20,795	15,250	5,545																														
合計	87,076	73,543	13,532																														
2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">25,788千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">14,470千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,258千円</td> </tr> </table>	1年内	25,788千円	1年超	14,470千円	合計	40,258千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">12,820千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,662千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,482千円</td> </tr> </table>	1年内	12,820千円	1年超	1,662千円	合計	14,482千円																				
1年内	25,788千円																																
1年超	14,470千円																																
合計	40,258千円																																
1年内	12,820千円																																
1年超	1,662千円																																
合計	14,482千円																																
3. 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及 び減損損失	3. 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及 び減損損失																																
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">39,476千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">36,378千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">2,546千円</td> </tr> </table>	支払リース料	39,476千円	減価償却費相当額	36,378千円	支払利息相当額	2,546千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">26,965千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">24,858千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1,127千円</td> </tr> </table>	支払リース料	26,965千円	減価償却費相当額	24,858千円	支払利息相当額	1,127千円																				
支払リース料	39,476千円																																
減価償却費相当額	36,378千円																																
支払利息相当額	2,546千円																																
支払リース料	26,965千円																																
減価償却費相当額	24,858千円																																
支払利息相当額	1,127千円																																
4. 減価償却費相当額の算定方法	4. 減価償却費相当額の算定方法																																
リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定 額法によっております。	同左																																
5. 利息相当額の算定方法	5. 利息相当額の算定方法																																
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額 を利息相当額の総額とし、各期への配分方法について は、利息法によっております。	同左																																
(減損損失について)	(減損損失について)																																
当期において減損損失はありません。	同左																																

(有価証券関係)

前事業年度 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)
子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(千円)	(千円)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
繰越欠損金 612,586	繰越欠損金 345,331
たな卸資産評価損否認額 499,722	たな卸資産評価損否認額 81,630
未払固定資産税否認額 27,109	未払固定資産税否認額 21,742
未払不動産取得税否認額 18,561	未払不動産取得税否認額 21,421
未払賞与否認額 11,646	未払賞与否認額 28,472
貸倒引当金損金算入限度超過額 3,669	貸倒引当金損金算入限度超過額 1,386
その他 2,460	その他 7,982
繰延税金資産 (流動) 小計 1,175,756	繰延税金資産 (流動) 小計 507,966
評価性引当額 △946,224	評価性引当額 △72,333
繰延税金資産 (流動) 合計 229,531	繰延税金資産 (流動) 合計 435,633
繰延税金資産 (固定)	繰延税金資産 (固定)
役員退職慰労引当金否認額 55,380	繰越欠損金 115,749
貸倒引当金損金算入限度超過額 4,334	役員退職慰労引当金否認額 54,504
税務上の繰延資産償却限度超過額 976	株式報酬費用否認額 8,640
その他 509	ゴルフ会員権評価損否認額 6,478
繰延税金資産 (固定) 小計 61,201	貸倒引当金損金算入限度超過額 7,979
評価性引当額 △60,224	その他 5,033
繰延税金資産 (固定) 合計 976	繰延税金資産 (固定) 小計 198,385
繰延税金資産の合計 230,508	評価性引当額 △197,409
	繰延税金資産 (固定) 合計 976
	繰延税金資産の合計 436,609
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	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
税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。	(%)
	法定実効税率 40.7
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.4
	住民税均等割額 0.3
	評価性引当額の増減 △56.7
	その他 △0.2
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 △15.5

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)		当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	
1株当たり純資産額	41,101.70円	1株当たり純資産額	66,538.07円
1株当たり当期純損失金額(△)	△39,024.28円	1株当たり当期純利益金額	22,832.24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、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。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	22,278.83円

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失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20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	△2,399,993	1,507,430
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又は当期純損失(△)(千円)	△2,399,993	1,507,430
期中平均株式数(株)	61,500	66,022
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)	—	1,640
(うち新株予約権)	—	(1,640)
希薄化効果を有していないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年8月25日定時株主総会決議 ストックオプション(新株予約権) 普通株式 991株	平成17年8月25日定時株主総会決議 ストックオプション(新株予約権) 普通株式 896株

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(新株予約権方式によるストック・オプションの付与)</p> <p>当社は、平成21年5月26日開催の取締役会において決議いたしましたストック・オプションとしての新株予約権を、平成21年6月18日(割当日)に以下のとおり付与いたしました。</p> <p>1. 新株予約権の発行日 平成21年6月18日</p> <p>2. 新株予約権の発行数 3,000個(1個につき1株)</p> <p>3. 新株予約権の発行価額 無償とする</p> <p>4. 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 当社普通株式3,000株</p> <p>5. 新株予約権の行使に際しての払込金額 1株につき30,100円</p> <p>6. 新株予約権の行使により発行する株式の発行価額の総額 90,300千円(1株につき30,100円)</p> <p>7. 新株予約権の行使期間 平成23年6月19日から平成26年6月18日まで</p> <p>8. 新株予約権の行使により新株を発行する場合の発行価額のうち資本金に組入れる額 1株につき15,050円</p> <p>9. 付与対象者の人数及び割当個数 当社取締役5名に対し312個 当社監査役4名に対し26個 当社従業員109名に対し1,932個 子会社取締役及び従業員69名に対し730個</p> <p>10. 付与日における公正な評価単価 15,539円</p> <p>11. 翌事業年度以降における費用計上予定額及び科目名 販売費及び一般管理費 46,617千円</p>	—————

6. その他

(1) 役員の変動

①代表者の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動（平成22年8月25日予定）

（取締役）

・昇格予定取締役

専務取締役 鶴田 豊彦（現 取締役 管理部門担当兼経営企画部長）
管理部門担当
（経営企画部長兼務）

・退任予定取締役

取締役 齊藤 睦男（当社相談役就任予定）

（監査役）

・新任監査役候補

監査役（非常勤） 米谷 正弘
監査役（非常勤） 古海 陽一郎

（注）米谷正弘氏及び古海陽一郎氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役候補者であります。

また、古海陽一郎氏は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程436条2に規定する独立役員
の候補者であります。

・退任予定監査役

常勤監査役 栗林 正章
監査役（非常勤） 福谷 創一

< 新任監査役候補者略歴 >

こめだに まさひろ 米谷正弘 (昭和22年1月6日生)	昭和44年7月	(株)日本勧業銀行(現(株)みずほ銀行) 入行
	平成2年3月	同行 大船支店長
	平成4年5月	同行 大岡山支店長
	平成8年6月	(株)福邦銀行 取締役営業統括部長兼国際部長
	平成10年6月	同行 取締役営業統括部長
	平成14年4月	同行 取締役企画部長
	平成16年6月	同行 常務取締役
	平成19年6月	日本土地建物(株) 顧問 日本土地建物販売(株) 監査役
	平成19年12月	日本土地建物(株) 常務執行役員 横浜支社長
	平成22年1月	同社 顧問(現任) 勸友エンタープライズ(株) 監査役(現任)
	ふるうみ よういちろう 古海陽一郎 (昭和25年9月11日生)	昭和50年8月
昭和55年9月		(株)トミー(現タカラトミー) 入社
昭和55年10月		公認会計士登録
昭和57年4月		トミーカナダ 財務担当役員
昭和59年4月		トミーコーポレーション(米国) ファイナンス担当 ヴァイス プレジデント
昭和62年10月		(株)ブレインコア 取締役
平成4年4月		古海公認会計士事務所開設 所長(現任) (株)四季パートナーズ設立 代表取締役(現任)
平成9年6月		(株)トミー 監査役
平成10年3月		山一証券(株) 法的責任判定委員会委員
平成11年7月		(株)エース損害保険 常勤監査役
平成12年6月		(株)ユージン(現(株)タカラトミーアーツ) 監査役

(2) その他

① 生産実績

該当事項はありません。

② 仕入実績

前連結会計年度及び当連結会計年度における仕入実績の内訳は、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)			
	仕入件数	前年同期 比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期 比 (%)	仕入件数	前年同期 比 (%)	仕入高 (千円)	前年同期 比 (%)
事業の種類別セグメント								
中古マンション再生流通事業	1,053	76.6	15,461,345	52.5	1,095	104.0	16,600,276	107.4
その他不動産事業	5	45.5	301,752	55.5	1	20.0	4,475	1.5
合計	1,058	76.3	15,763,098	52.6	1,096	103.6	16,604,751	105.3

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2. その他不動産事業は、ビル・戸建・土地等に係る仕入高を計上しております。
 3. 仕入高は販売用不動産本体価格を表示し、仕入仲介手数料等の付随費用は含まれておりません。

③ 販売実績

前連結会計年度及び当連結会計年度における販売実績の内訳は、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)				
	販売件数	前年同期 比 (%)	販売高 (千円)	前年同期 比 (%)	販売件数	前年同期 比 (%)	販売高 (千円)	前年同期 比 (%)	
事業の種類別セグメント									
中古マンション 再生流通事業	物件販売	1,400	93.1	34,567,519	84.0	1,100	78.6	24,458,907	70.8
	賃貸収入	—	—	441,800	100.9	—	—	419,818	95.0
	その他収入	—	—	72,936	80.9	—	—	20,523	28.1
	小計	1,400	93.1	35,082,255	84.1	1,100	78.6	24,899,249	71.0
その他不動産 事業	物件販売	13	41.9	1,715,915	35.7	13	100.0	1,713,245	99.8
	賃貸収入	—	—	780,720	97.0	—	—	575,264	73.7
	その他収入	—	—	301,377	219.6	—	—	652,747	216.6
	小計	13	41.9	2,798,012	48.6	13	100.0	2,941,257	105.1
合計	1,413	92.1	37,880,268	79.8	1,113	78.8	27,840,506	73.5	

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2. その他不動産事業は、ビル・戸建・土地等に係る売上高を計上しております。
 3. 当社は引渡し基準により売上高を計上しております。

4. 前連結会計年度及び当連結会計年度における中古マンション再生流通事業の販売契約実績の内訳は、次のとおりであります。なお、契約残件数は、不動産売買契約を締結したもののうち、引渡しがなされていないものであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)			
	期首契約 残件数	期中契約 件数	期中引渡 件数	期末契約 残件数	期首契約 残件数	期中契約 件数	期中引渡 件数	期末契約 残件数
中古マンション再生流通事業	108	1,398	1,400	106	106	1,078	1,100	84