



## 平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月11日  
上場取引所 東

上場会社名 明和地所株式会社

コード番号 8869 URL <http://www.meiwaisvo.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 原田 英明

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役

(氏名) 宮崎 猛

定時株主総会開催予定日 平成23年6月29日

配当支払開始予定日

TEL 03-5489-0111

平成23年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月29日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23年3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	%
23年3月期	29,384	△17.2	2,527	32.5	1,109	14.7	548	5.5
22年3月期	35,509	6.1	1,907	—	967	—	519	—

(注) 包括利益 23年3月期 548百万円 (8.0%) 22年3月期 507百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	22.02	—	2.3	1.4	8.6
22年3月期	20.88	—	2.3	1.1	5.4

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 ー百万円 22年3月期 ー百万円

#### (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
23年3月期	79,200	23,641	29.9	949.69
22年3月期	82,439	23,093	28.0	927.68

(参考) 自己資本 23年3月期 23,641百万円 22年3月期 23,093百万円

#### (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
23年3月期	4,732	6,084	△7,270	13,477
22年3月期	6,987	61	△10,329	9,930

### 2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年3月期	—	0.00	—	15.00	15.00	373	68.1	1.6
24年3月期(予想)	—	0.00	—	15.00	15.00		46.7	

### 3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	5,500	△51.2	△1,500	—	△2,300	—	△1,400	—	△56.24
通期	39,600	34.8	3,200	26.6	1,500	35.2	800	46.0	32.14

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 一社 (社名)、 除外 一社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 有

(注) 詳細は、21ページの「(7)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」をご覧ください。

(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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

23年3月期	26,000,000 株	22年3月期	26,000,000 株
23年3月期	1,106,266 株	22年3月期	1,106,266 株
23年3月期	24,893,734 株	22年3月期	24,893,734 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23年3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	%
23年3月期	24,844	△18.9	1,963	43.4	912	41.7	616	45.5
22年3月期	30,641	5.3	1,369	—	644	—	423	—

	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
23年3月期	24.78	—
22年3月期	17.03	—

(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	%	円 銭
23年3月期	75,815	22,388	29.5	899.34
22年3月期	79,015	21,771	27.6	874.56

(参考) 自己資本 23年3月期 22,388百万円 22年3月期 21,771百万円

2. 平成24年3月期の個別業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,900	△67.5	△2,200	—	△1,300	—	△52.22
通期	34,600	39.3	1,300	42.5	800	29.7	32.14

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

なお、業績予想に関する事項は、4ページの「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標	8
(3) 会社の対処すべき課題	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業的前提に関する注記	17
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	17
(7) 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	21
(8) 表示方法の変更	21
(9) 追加情報	21
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(セグメント情報等)	26
(税効果会計関係)	29
(賃貸等不動産関係)	30
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
(開示の省略)	31
5. 個別財務諸表	32
(1) 貸借対照表	32
(2) 損益計算書	35
(3) 株主資本等変動計算書	37
6. その他	40
(1) 役員の変動	40
(2) その他	40

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

## ①当期の経営成績

当期におけるわが国経済は、海外経済の回復に伴う輸出の増加や景気刺激策による個人消費の持ち直しなど、上半期においては緩やかながらも着実な回復過程にありました。下半期には、景気対策の終了や円高の進行などにより一時的な足踏み状態となっていたところに発生した東日本大震災の影響から、期末にかけて企業の経済活動の停滞と個人消費の自粛ムードが高まり、景気の先行きに対する不透明感が強まりました。

不動産市場におきましては、オフィスの賃料下落や空室率上昇が継続する一方で、分譲マンションについては、供給の増加とともに、減税措置やエコポイント導入等の住宅取得支援政策の後押しを受けて契約率が当期中を通じ70%超となる等リーマンショック後の底入れが鮮明となりました。震災後の市場では、直接的な被害を被った地域などでの不動産市況に対する影響が懸念されるものの、エンドユーザーの実需ニーズには底堅いものが感じられます。

こうした事業環境の下、当社グループにおきましてはコア事業であるマンション分譲事業において、完成在庫を含む開発物件の早期販売と良質な開発用地の取得に注力してまいりました。一部完成在庫や戸建用地の販売進捗が遅れたこと等の要因があった一方で、期末月に集中していた新規竣工物件の購入者への引渡しにおいては、震災による解約等の影響はなく順調に引渡しを完了いたしました。また、仕掛り物件につきましても直接的な被害はなく、順調に工事が進行しております。

従来より取り組んでおりますオフィス用地や固定資産の売却につきましては、当期中3物件の売却を行い、財務基盤の強化を図ることができました。

この結果、当期の業績は、下記のとおり売上高は前期比17.2%減の293億84百万円となりましたが、経費圧縮に努めたことから、経常利益、当期純利益はそれぞれ11億9百万円（前期比14.7%増）、5億48百万円（前期比5.5%増）となり、平成22年10月29日に公表した修正目標をクリアいたしました。

(連結)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	29,384	35,509	△6,125	△17.2
営業利益	2,527	1,907	620	32.5
経常利益	1,109	967	142	14.7
当期純利益	548	519	28	5.5

(単体)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	24,844	30,641	△5,797	△18.9
営業利益	1,963	1,369	593	43.4
経常利益	912	644	268	41.7
当期純利益	616	423	193	45.5

②連結セグメント別の業績

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上を記載しております。

◆不動産販売事業（マンション等の開発分譲）

マンション分譲事業におきましては、前期に続いて在庫物件の圧縮に全社営業体制で注力し、この結果完成在庫は戸数ベースで前期末比40%減となりました。前期に仕入れを行った開発物件についても早期の供給・販売を目指しましたが、建築確認等の事業スケジュールの遅れから発売時期がずれこみ予定を下回りました。

一方、仕入れにつきましては積極的な活動を展開する中で物件の確保に努め、販売価格ベース400億円の目標を上回る実績となりました。

オフィス用地や固定資産につきましては、継続的な売却活動を行った結果、土地1物件と固定資産（住宅）1棟の売却を行うことができました。

以上の結果、売上高は230億68百万円(前期比20.3%減)、営業利益は16億56百万円(同76.5%増)となりました。

売上の状況、契約実績及び契約残高は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
中高層住宅	戸数(戸)	549	
	売上高(百万円)	16,381	71.0%
土地・建物	戸数(戸)	—	
	売上高(百万円)	6,473	28.1%
手数料等	戸数(戸)		
	売上高(百万円)	213	0.9%
計	戸数(戸)	549	
	売上高(百万円)	23,068	100.0%

区分	平成22年3月期						平成23年3月期			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
中高層住宅	戸 141	3,715	戸 1,003	27,081	戸 165	4,438	戸 543	17,790	戸 159	5,579
土地・建物	戸 —	—	戸 1	2,499	戸 —	—	戸 —	6,486	戸 —	23
	m <sup>2</sup> —		m <sup>2</sup> 6,188.27		m <sup>2</sup> —		m <sup>2</sup> 3,985.72		m <sup>2</sup> 110.09	
計	戸 141	3,715	戸 1,004	29,580	戸 165	4,438	戸 543	24,276	戸 159	5,602
	m <sup>2</sup> —		m <sup>2</sup> 6,188.27		m <sup>2</sup> —		m <sup>2</sup> 3,985.72		m <sup>2</sup> 110.09	

(注) 1. 土地・建物の数量m<sup>2</sup>は、土地の実測面積を記載しております。

2. 金額には消費税等は含まれておりません。

<当期における主要な売上計上物件>

- ◇クリオ浅草ラ・モード 東京都台東区
- ◇クリオ横浜鶴見 神奈川県横浜市
- ◇クリオ黄金町 神奈川県横浜市
- ◇クリオ朝霞 埼玉県朝霞市
- ◇クリオ近代美術館 札幌市中央区

◆不動産賃貸事業（不動産賃貸及び付随業務）

不動産賃貸事業におきましては、前期にテナント付けを行った新規稼働物件の収益が寄与した一方、財務基盤強化のための固定資産売却による減収要因が生じました。

この結果、売上高は22億35百万円(前期比9.9%減)、営業利益は9億61百万円(同7.2%増)となりました。

◆不動産管理事業（マンション等の総合管理サービス）

不動産管理事業におきましては、管理受託業務における原価の見直しを実施したことに加え、前期から推進してきた大規模修繕を含む工事関連業務の受注が具現化したしました。

この結果、売上高は38億99百万円(前期比0.6%増)、営業利益は5億45百万円(同20.5%増)となりました。

◆その他事業

その他事業におきましては、住設企画販売事業を主体に、売上高は1億81百万円(前期比7.1%減)、営業利益25百万円(同41.4%増)となりました。

③翌期の業績見通し

今後の経済・景気情勢については、下記のような要因から不透明感が強い状況であると考えております。

①サプライチェーン回復の進捗度合いによる生産活動および企業業績の動向

②電力供給の制約による経済活動の動向

③個人の消費マインドの動向

当社の分譲マンション事業においても、施工業者と緊密な連携を取りつつ事業を進めていく方針ではあるものの、建設資材や電力の供給制約が工期やコストに影響を及ぼす可能性は否定できません。したがって、翌期の竣工・引渡し予定物件については、綿密なスケジュール管理の下で事業の遂行を行ってまいります。

一方で、不動産市場における商品という観点からは、分譲マンションに関しては、従来のセキュリティ・利便性に加えて、地盤を含めた耐震性能・省エネ等の商品特性を具備した物件に対するエンドユーザーの実需ニーズが喚起される側面があると考えられます。

当社では、こうした外部要因を勘案しつつ、用地仕入400億円、供給360億円、販売400億円、引渡し900戸 332億円(いずれも売価ベース)を分譲事業計画骨子とし、従来どおり用地仕入れ資金の安定的確保ならびに、仕入れ後の早期供給および早期完売の2点を経営の重点目標として事業を推進してまいります。

なお、翌期におきましては不動産販売事業におけるマンション等の引渡し時期が3月に集中し、売上が下期偏重となる見込であることから、第2四半期では営業利益、経常利益、当期純利益ともマイナスを予想しております。翌々期以降は、引渡し時期の平準化を推進し、業績の上期及び下期の構成比率を改善してまいります。

また財務基盤強化のために、引き続き保有資産の見直しを実施していく予定であります。

この結果、翌期の業績見通しは下記のとおりといたしております。

(連結)

区分	翌期予想(百万円)	当期実績(百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	39,600	29,384	10,215	34.8
営業利益	3,200	2,527	672	26.6
経常利益	1,500	1,109	390	35.2
当期純利益	800	548	251	46.0

(単体)

区分	翌期予想(百万円)	当期実績(百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	34,600	24,844	9,755	39.3
営業利益	2,700	1,963	736	37.5
経常利益	1,300	912	387	42.5
当期純利益	800	616	183	29.7

## (2) 財政状態に関する分析

①資産、負債、純資産の状況  
(連結)

	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減 (百万円)
総資産	79,200	82,439	△3,238
総負債	55,559	59,345	△3,786
うち有利子負債	46,579	53,848	△7,269
純資産	23,641	23,093	548
自己資本比率 (%)	29.9	28.0	1.9
D/E レシオ (倍)	2.0	2.3	△0.3

- ◆当連結会計年度末における総資産は792億円となり、前連結会計年度末比32億38百万円減少いたしました。主な要因は、現金及び預金の増加24億9百万円、有形固定資産の減少62億73百万円であります。
- ◆総負債は、前連結会計年度末比37億86百万円減少し、555億59百万円となりました。これは主として、支払手形及び買掛金の増加36億28百万円や分譲プロジェクト終了等に伴う借入金の減少72億69百万円によるものです。
- ◆純資産は、前連結会計年度末比5億48百万円増加いたしました。これは、当期純利益5億48百万円を計上したことによるものです。この結果自己資本比率は1.9ポイント上昇し29.9%となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末比35億47百万円増加し、134億77百万円となりました。

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

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、47億32百万円の資金の増加（前期は69億87百万円の増加）となりました。これは主として、棚卸資産が56百万円の減少とほぼ横ばいで推移したことに加え、仕入債務が36億6百万円の増加となったことによるものです。

## (投資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・フローは60億84百万円の資金の増加（前期は61百万円の増加）となりました。これは主として、有形固定資産売却による収入47億71百万円と定期預金の払戻による収入14億34百万円があったことによるものです。

## (財務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・フローは72億70百万円の資金の減少（前期は103億29百万円の減少）となりました。これは主として、新規分譲プロジェクトにかかる借入による収入86億95百万円があった一方で、分譲プロジェクトの完成や固定資産売却に伴い、当該プロジェクトや固定資産保有にかかる長期借入金を返済したことによるものです。

## ③翌期の財政状態の見通し

翌期については、引き続き完成在庫圧縮や固定資産売却等による資金効率の改善に努めるものの、新規プロジェクト用の土地仕入れを継続していくことから有利子負債が増加する見通しであり、したがって総資産も同様となることが見込まれます。

純資産の回復は徐々に進行することとなるため、D/Eレシオの改善は難しいと予想されるとともに、総資産の増加に伴い自己資本比率は若干低下する見通しであります。

## ④キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率 (%)	28.2	23.6	28.0	29.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	14.6	11.5	13.8	16.4
債務償還年数 (年)	—	—	7.7	9.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	5.1	3.4

※ 各指標の基準は下記のとおりであります。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。

自己資本比率：純資産／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(注) 平成20年3月期及び平成21年3月期における債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は長期安定配当の継続を通じた株主への利益還元を経営の重要政策の一つと位置付けており、当期につきましては、前期に続いて黒字を確保できたことや用地仕入資金の確保に目処がついてきたこと等から年15円の復配を実施する予定であります。

翌期につきましては、外部環境が不透明な中ではありますが、コア事業での収益確保に努め、引き続き安定的な配当を実施することを目指してまいります。

## (4) 事業等のリスク

当社及び当社の関係会社（以下「当社グループ」といいます。）の経営成績、株価及び財務状況等に影響を及ぼすリスクには以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成23年3月31日）現在において、当社グループが判断したものであります。

## ①経済環境の変化

当社グループの営業収入は、78.5%が不動産販売事業、13.3%が不動産管理事業、7.6%が不動産賃貸事業、0.6%が住宅設備機器販売等のその他事業という構成であります。このように不動産販売事業が事業の中核であり、消費者向け高額商品あるいは投下元本の大きな投資商品という性格上、国内外経済や金融環境の影響を大きく受けます。

エンドユーザーの方がマンションを購入する動機としては、実需と投資の2つがあげられます。実需の場合には、まず戸建住宅や賃貸住宅との競合や近隣における同業他社の分譲物件との競合が存在します。また当社では、主として住宅取得需要が旺盛であると見込まれる首都圏に経営資源を集中した営業展開を行っておりますが、景気後退局面や災害発生時においては消費者心理の冷え込みから需要が潜在化し購入活動が低迷することとなり、これに伴う販売価格の低下や在庫の増加などの影響が発生する可能性があります。

投資対象としてのマンション取得は、さらに経済環境や金融環境の影響を受けやすく、投資利回りの水準や投資資金調達の難易により大きく変動することとなります。法人・個人を問わず不動産投資の動きが見られる一方で、REITやファンドの物件取得に対する姿勢は依然として抑制的に推移しております。

当社グループは経済環境の変化に対応するための経営努力を行ってまいります。経済環境の変化は当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。



## ②金融環境の変化

当社グループの仕入れのための資金調達は、プロジェクト毎の相対取引での銀行借入を基本としております。金融環境の変化や当社業績の変動により、リファイナンスや新規資金調達が困難になることは皆無とはいえませんが、上記のとおり相対取引を基本としていることから、他社の事例で見られるような財務制限条項への抵触による期限の利益喪失といった事態は想定されず、事業の進捗に応じた弾力的な対応を交渉し得る状況にあります。

しかしながら、事業資金について有利子負債に依存していることから、金融環境の変化の影響を全て回避することは不可能であり、事業規模に関する制約や金利水準の変化による調達コスト上昇などにより、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## ③法令及び会計基準の改正等による影響

当社グループは、現行の法令及び会計基準に則り決算を行い、適切に財務開示を行っております。しかしながら、将来的に会計基準や税制の変更が実施された場合には、当社グループの業績と財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、個人のお客様の不動産取得にかかる税制や不動産投資ファンドに関する会計基準や税制の変更が実施された場合には、これらのお客様の不動産購入意欲に影響を与える可能性があり、引いては当社グループの業績と財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## ④訴訟事件による影響

不動産事業は、あらゆる法的規制及び行政指導を遵守し、近隣住民への説明義務を果たしたとしても事業計画通りにプロジェクトが遂行できるとは限りません。

当社グループは建物瑕疵や契約不履行等を理由とする訴訟案件を経験しており、将来的にも同種の訴訟案件が発生する可能性は否定できません。このような訴訟の存在自体が企業イメージを悪化させ、企業活動に対する制約要因となる恐れがあります。また、訴訟案件については、直接・間接を問わずコスト増加要因となり、当社グループの業績と財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤公的規制等による影響

当社グループは不動産事業を遂行するうえで、土地取得、建設、販売という各プロセスにおいて種々の法的規制及び行政指導を受けることとなります。当社グループとしては、事前の調査を尽くすことによりプロジェクトの遂行可能性に関する確認を行っていますが、将来において現在予期できない法的規制が設けられることも皆無とは言えません。

こうした規制が設けられた場合には当社グループの事業活動遂行が制約される可能性があるほか、これらの規制を遵守できなかった場合には、予測困難な事業コストの増加が生じる懸念があり、当社グループの業績と財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥災害による影響

当社グループが建設中あるいは完成引渡し前のマンションが火災や地震などの災害に遭遇した場合、修復工事に加え、工期の延長を余儀なくされるため、販売計画に大きな差異が生じます。また、大規模な修復工事を余儀なくされる事態の発生は多額の補償を伴うこともあり得ます。

増加したコストについては、保険により求償することになりますが、最終的にすべての損失を補填できるとは限らず、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書(平成22年6月29日提出)における「事業系統図(事業の内容)」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略します。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、1986年の創業以来「お客様に夢のある住まいを提供して社会に貢献する」を経営理念として、クリオシリーズの分譲マンション事業とその関連事業を展開しております。

経営にあたりましては、「お客様第一主義」を経営理念の根幹とし、お客様第一主義に徹することこそが社会の信頼を獲得し、業績の向上につながるものと認識しております。

お客様の個性化・多様化した住まいのニーズに適切に対応するために、徹底した調査による用地の取得、マーケティングを重視した商品企画による高品質のマンション供給と末永いご満足頂くためのアフターサービス体制の充実に努めております。

また適正利益確保のため、事業資本回転率の向上、商品在庫の徹底した管理を実施しております。特に事業エリアは住宅需要の旺盛な首都圏に照準を合わせ効率的な資本投下を心がけております。

このように当社グループではお客様のご満足を実現することを通じ、最大の利益が確保できるよう健全な事業運営を遂行し、株主の皆様のご期待にお応えすることを最重視しております。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標

当社は、リーマンショック後の厳しい市場環境に対処するために、コア事業である分譲マンション事業への経営資源の集中による事業再構築とこれを支える財務基盤整備に取り組み、新規プロジェクトの再開や資産処分等の進行など相応の成果を得るに至っております。

こうしたことを背景に、低廉かつ優良な住宅を供給するという当社のミッション遂行のため、足下の年間1000戸供給体制を今後3年程度で1500戸～2000戸水準に拡大することを目指す方針でありましたが、震災による社会・経済的影響については予断を許さない状況にあります。

したがって、今後の中期経営計画につきましては、外部環境が見通せると判断いたしました段階で公表させていただきます。

#### (3) 対処すべき課題

##### ◆環境性能の充実を含む良質な住宅の開発と供給

住宅について環境性能や安全性がより求められるとともに、顧客ニーズが大規模高層マンションから中小規模マンションへと、より生活実態に適した需要変化が生じつつあり、当社におきましては環境性能の視点を含め優良な住宅の開発と、低廉かつ好立地の一次取得層が無理なく取得できるボリュームゾーン物件の安定的な供給体制を維持強化してまいります。

##### ◆財務体質の改善と用地仕入れ資金の確保

用地仕入れ資金については、引き続き金融機関からのプロジェクト借入が中心となりますが、信用力の源泉である自己資本の一層の充実と、資産構成の見直しを通じた財務体質の改善を推進してまいります。

##### ◆ビジネスサイクルの短縮と契約残高の積上げ

仕入れた事業用地につきましては、効率的な事業推進により着工および供給までの期間を短縮するとともに、全社一丸となった営業推進体制の維持強化による早期完売を目指し、契約残高の積上げによる将来に向けた業績の確保を図ってまいります。

4. 連結財務諸表  
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2 12,146	※2 14,556
受取手形及び売掛金	142	123
販売用不動産	※2 5,440	※2 3,268
仕掛販売用不動産	※2 25,373	※2 27,488
営業貸付金	616	※2 676
繰延税金資産	623	677
未収還付法人税等	52	146
その他	306	319
貸倒引当金	△1	△3
流動資産合計	44,700	47,252
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	16,044	13,246
減価償却累計額	△6,331	△6,054
建物及び構築物(純額)	※2 9,712	※2 7,191
土地	※2 23,546	※2 19,815
その他	534	520
減価償却累計額	△362	△371
その他(純額)	※2 171	※2 149
有形固定資産合計	33,430	27,156
無形固定資産		
特許権	7	—
ソフトウェア	86	85
その他	40	39
無形固定資産合計	134	124
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 586	※1 61
繰延税金資産	2,681	3,668
その他	1,789	1,787
貸倒引当金	△882	△850
投資その他の資産合計	4,174	4,666
固定資産合計	37,738	31,947
資産合計	82,439	79,200

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,740	6,368
短期借入金	※2 5,255	※2 5,260
1年内返済予定の長期借入金	※2 39,254	※2 33,977
未払法人税等	116	209
未払費用	161	109
前受金	284	318
賞与引当金	110	100
役員賞与引当金	—	18
その他	927	754
流動負債合計	48,851	47,117
固定負債		
長期借入金	※2 9,339	※2 7,341
退職給付引当金	85	94
役員退職慰労引当金	152	169
その他	916	836
固定負債合計	10,494	8,441
負債合計	59,345	55,559
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	15,187	15,736
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	23,093	23,641
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	—
その他の包括利益累計額合計	—	—
少数株主持分	—	—
純資産合計	23,093	23,641
負債純資産合計	82,439	79,200

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
売上高	35,509	29,384
売上原価	※1 28,137	※1 21,811
売上総利益	7,372	7,573
販売費及び一般管理費	※2 5,464	※2 5,045
営業利益	1,907	2,527
営業外収益		
受取利息	9	2
違約金収入	440	75
助成金収入	—	35
匿名組合分配金	104	—
その他	67	38
営業外収益合計	621	153
営業外費用		
支払利息	1,386	1,410
控除対象外消費税等	75	104
その他	99	55
営業外費用合計	1,561	1,570
経常利益	967	1,109
特別利益		
貸倒引当金戻入額	5	32
固定資産売却益	※3 19	※3 18
投資有価証券売却益	24	8
ゴルフ会員権売却益	—	15
特別利益合計	49	75
特別損失		
貸倒引当金繰入額	22	0
固定資産売却損	※4 278	※4 1,059
固定資産除却損	4	23
投資有価証券売却損	2	2
投資有価証券評価損	—	297
ゴルフ会員権売却損	14	—
ゴルフ会員権評価損	1	2
損害賠償金	46	25
その他	—	14
特別損失合計	368	1,425
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	649	△240
法人税、住民税及び事業税	179	252
法人税等調整額	△50	△1,041
法人税等合計	129	△788
少数株主損益調整前当期純利益	—	548
少数株主利益	—	—
当期純利益	519	548

## (連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	548
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	※2 —
包括利益	—	※1 548
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	548
少数株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
	株主資本			
資本金				
前期末残高		3,537		3,537
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		3,537		3,537
資本剰余金				
前期末残高		5,395		5,395
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		5,395		5,395
利益剰余金				
前期末残高		14,668		15,187
当期変動額				
剰余金の配当		—		—
当期純利益		519		548
当期変動額合計		519		548
当期末残高		15,187		15,736
自己株式				
前期末残高		△1,027		△1,027
当期変動額				
自己株式の取得		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高		△1,027		△1,027
株主資本合計				
前期末残高		22,573		23,093
当期変動額				
剰余金の配当		—		—
当期純利益		519		548
自己株式の取得		—		—
当期変動額合計		519		548
当期末残高		23,093		23,641

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	12	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△12	—
当期変動額合計	△12	—
当期末残高	—	—
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
前期末残高	12	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△12	—
当期変動額合計	△12	—
当期末残高	—	—
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	—	—
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	—	—
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	22,586	23,093
当期変動額		
剰余金の配当	—	—
当期純利益	519	548
自己株式の取得	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△12	—
当期変動額合計	507	548
当期末残高	23,093	23,641



## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	649		△240	
減価償却費	678		540	
貸倒引当金の増減額(△は減少)	10		△31	
退職給付引当金の増減額(△は減少)	1		8	
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△4		17	
賞与引当金の増減額(△は減少)	3		△10	
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—		18	
受取利息及び受取配当金	△11		△2	
匿名組合分配金	△104		—	
支払利息	1,386		1,410	
ゴルフ会員権評価損	1		2	
ゴルフ会員権売却損益(△は益)	14		△15	
投資有価証券売却損益(△は益)	△22		△6	
投資有価証券評価損益(△は益)	—		297	
固定資産除却損	4		23	
固定資産売却損	278		1,059	
固定資産売却益	△19		△18	
損害賠償金	46		25	
売上債権の増減額(△は増加)	146		△36	
たな卸資産の増減額(△は増加)	8,696		56	
その他の資産の増減額(△は増加)	△25		△34	
未収消費税等の増減額(△は増加)	105		△0	
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,449		3,606	
その他の負債の増減額(△は減少)	△405		5	
未払消費税等の増減額(△は減少)	320		△300	
その他	—		14	
小計	8,298		6,389	
利息及び配当金の受取額	44		2	
利息の支払額	△1,367		△1,397	
損害賠償金の支払額	△46		△4	
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	58		△258	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,987		4,732	

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△2,216	△297
定期預金の払戻による収入	751	1,434
有形固定資産の取得による支出	△309	△35
有形固定資産の売却による収入	1,656	4,771
無形固定資産の取得による支出	△43	△33
投資有価証券の取得による支出	△0	—
投資有価証券の売却による収入	132	9
ゴルフ会員権の売却による収入	70	15
匿名組合分配金の受取額	—	224
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	22	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	61	6,084
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,295	5
長期借入れによる収入	2,936	8,695
長期借入金の返済による支出	△14,559	△15,969
配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,329	△7,270
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,279	3,547
現金及び現金同等物の期首残高	13,209	9,930
現金及び現金同等物の期末残高	※ 9,930	※ 13,477

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>2. 持分法適用に関する事項</p> <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項</p>	<p>(1) 連結子会社 4社 明和ファイナンス株式会社 明和管理株式会社 明和地所住宅流通株式会社 明和ライフサポート株式会社</p> <p>(2) 主な非連結子会社 有限会社G S P</p> <p>(3) 非連結子会社について、連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産・売上高・当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。 上記を含む非連結子会社及び関連会社については、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、重要性がないため、これらの会社に対する投資勘定については、持分法を適用しておりません。 連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書等を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 ② たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 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） その他のたな卸資産 最終仕入原価法 （貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）</p>	<p>(1) 連結子会社 4社 同左</p> <p>(2) 主な非連結子会社 明和地所住宅販売株式会社</p> <p>(3) 非連結子会社について、連結の範囲から除いた理由 同左 同左 同左</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法 ② たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 その他のたな卸資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。 ただし、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、定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物…10～47年</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。 なお、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>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用することとしております。 なお、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20年3月31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。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 受取手形・売掛金・貸付金等の貸倒れの損失に備えるために、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 当社及び連結子会社は、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>③ 役員賞与引当金 当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額を計上しております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ リース資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 役員賞与引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>④ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により費用処理しております。 数理計算上の差異はその発生時の翌連結会計年度にて一括費用処理することとしております。</p> <p>⑤ 役員退職慰労引当金 当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて、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 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金の利息</p> <p>③ ヘッジ方針 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ます。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているので決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 —————</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の期間費用としております。</p>	<p>④ 退職給付引当金 同左</p> <p>⑤ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は手許現金、随時引き出し可能な預金及び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>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>① 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> <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>	<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>連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は手許現金、随時引き出し可能な預金及び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>② 連結納税制度の適用</p> <p>当社及び一部の連結子会社は、平成24年3月期より連結納税制度の適用を受けることについて、国税庁長官の承認を受けました。また、当連結会計年度より「連結納税税度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その1）」（実務対応報告第5号）及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その2）」（実務対応報告第7号）に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理及び表示をしております。</p>

(7) 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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(資産除去債務に関する会計基準) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ0百万円減少、税金等調整前当期純損失は14百万円増加しております。

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(連結損益計算書) 1. 前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「助成金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前連結会計年度における「助成金収入」の金額は11百万円であります。 2. 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「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21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

(10)連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																																										
<p>※1. 非連結子会社及び関連会社に係る注記 各科目に含まれている非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(匿名組合等 出資)</td> <td style="text-align: right;">525百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,203百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,606百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">23,861百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,403百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">23,154百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(有形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">107百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">62,337百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,255百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">39,194百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,229百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">53,678百万円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 当社顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関及び住宅金融専門会社等11社に対し、次のとおり連帯債務保証を行っております。</p> <p style="text-align: right;">4,111百万円</p> <p>4. 連結子会社(明和地所住宅流通株式会社)においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">800百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">差引額</td> <td style="text-align: right;">800百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	43百万円	投資有価証券(匿名組合等 出資)	525百万円	現金及び預金	2,203百万円	販売用不動産	3,606百万円	仕掛販売用不動産	23,861百万円	建物及び構築物	9,403百万円	土地	23,154百万円	その他(有形固定資産)	107百万円	計	62,337百万円	短期借入金	5,255百万円	1年内返済予定の長期借入金	39,194百万円	長期借入金	9,229百万円	計	53,678百万円	当座貸越極度額の総額	800百万円	借入実行残高	-百万円	差引額	800百万円	<p>※1. 非連結子会社及び関連会社に係る注記 各科目に含まれている非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,065百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,710百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26,104百万円</td> </tr> <tr> <td>営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">601百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">6,897百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">19,425百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(有形固定資産)</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">55,893百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,060百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">33,317百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,291百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">45,669百万円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 当社顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関及び住宅金融専門会社等14社に対し、次のとおり連帯債務保証を行っております。</p> <p style="text-align: right;">5,992百万円</p> <p>4. _____</p>	投資有価証券(株式)	43百万円	現金及び預金	1,065百万円	販売用不動産	1,710百万円	仕掛販売用不動産	26,104百万円	営業貸付金	601百万円	建物及び構築物	6,897百万円	土地	19,425百万円	その他(有形固定資産)	89百万円	計	55,893百万円	短期借入金	5,060百万円	1年内返済予定の長期借入金	33,317百万円	長期借入金	7,291百万円	計	45,669百万円
投資有価証券(株式)	43百万円																																																										
投資有価証券(匿名組合等 出資)	525百万円																																																										
現金及び預金	2,203百万円																																																										
販売用不動産	3,606百万円																																																										
仕掛販売用不動産	23,861百万円																																																										
建物及び構築物	9,403百万円																																																										
土地	23,154百万円																																																										
その他(有形固定資産)	107百万円																																																										
計	62,337百万円																																																										
短期借入金	5,255百万円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	39,194百万円																																																										
長期借入金	9,229百万円																																																										
計	53,678百万円																																																										
当座貸越極度額の総額	800百万円																																																										
借入実行残高	-百万円																																																										
差引額	800百万円																																																										
投資有価証券(株式)	43百万円																																																										
現金及び預金	1,065百万円																																																										
販売用不動産	1,710百万円																																																										
仕掛販売用不動産	26,104百万円																																																										
営業貸付金	601百万円																																																										
建物及び構築物	6,897百万円																																																										
土地	19,425百万円																																																										
その他(有形固定資産)	89百万円																																																										
計	55,893百万円																																																										
短期借入金	5,060百万円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	33,317百万円																																																										
長期借入金	7,291百万円																																																										
計	45,669百万円																																																										



(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																														
<p>※1. 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;">73百万円</p>	<p>※1. 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;">8百万円</p>																														
<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: 80%;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">1,745百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">33百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">99百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">483百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">859百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table>	給料手当	1,745百万円	退職給付費用	33百万円	賞与引当金繰入額	99百万円	役員退職慰労引当金繰入額	15百万円	支払手数料	483百万円	広告宣伝費	859百万円	貸倒引当金繰入額	0百万円	<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: 80%;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">1,692百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">37百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">90百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">381百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">712百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </table>	給料手当	1,692百万円	退職給付費用	37百万円	賞与引当金繰入額	90百万円	役員賞与引当金繰入額	18百万円	役員退職慰労引当金繰入額	20百万円	支払手数料	381百万円	広告宣伝費	712百万円	貸倒引当金繰入額	4百万円
給料手当	1,745百万円																														
退職給付費用	33百万円																														
賞与引当金繰入額	99百万円																														
役員退職慰労引当金繰入額	15百万円																														
支払手数料	483百万円																														
広告宣伝費	859百万円																														
貸倒引当金繰入額	0百万円																														
給料手当	1,692百万円																														
退職給付費用	37百万円																														
賞与引当金繰入額	90百万円																														
役員賞与引当金繰入額	18百万円																														
役員退職慰労引当金繰入額	20百万円																														
支払手数料	381百万円																														
広告宣伝費	712百万円																														
貸倒引当金繰入額	4百万円																														
<p>※3. 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> </table>	車両運搬具	0百万円	土地	18百万円	<p>※3. 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> </table>	土地	18百万円																								
車両運搬具	0百万円																														
土地	18百万円																														
土地	18百万円																														
<p>※4. 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">117百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> </table>	建物	117百万円	構築物	0百万円	機械及び装置	0百万円	車両運搬具	0百万円	土地	160百万円	<p>※4. 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">354百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">696百万円</td> </tr> </table>	建物	354百万円	構築物	8百万円	車両運搬具	0百万円	土地	696百万円												
建物	117百万円																														
構築物	0百万円																														
機械及び装置	0百万円																														
車両運搬具	0百万円																														
土地	160百万円																														
建物	354百万円																														
構築物	8百万円																														
車両運搬具	0百万円																														
土地	696百万円																														

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
親会社株主に係る包括利益	507百万円
少数株主に係る包括利益	-1百万円
計	507百万円
※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△12百万円
計	△12百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31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

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	26,000	—	—	26,000
合計	26,000	—	—	26,000
自己株式				
普通株式	1,106	—	—	1,106
合計	1,106	—	—	1,106

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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22年4月1日至平成23年3月31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

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	26,000	—	—	26,000
合計	26,000	—	—	26,000
自己株式				
普通株式	1,106	—	—	1,106
合計	1,106	—	—	1,106

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	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6月29日 定時株主総会	普通株式	373	利益剰余金	15	平成23年3月31日	平成23年6月30日



(セグメント情報等)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	不動産販売 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	不動産管理 事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	28,957	2,480	3,876	194	35,509	—	35,509
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	81	51	1,001	1,135	(1,135)	—
計	28,957	2,562	3,928	1,196	36,644	(1,135)	35,509
営業費用	28,018	1,665	3,476	1,177	34,338	(735)	33,602
営業利益	938	897	452	18	2,306	(399)	1,907
II 資産、減価償却 費及び資本的支 出							
資産	31,737	31,299	347	1,944	65,329	17,110	82,439
減価償却費	13	562	38	2	617	60	678
資本的支出	1	297	49	—	348	7	355

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は売上集計区分によっております。

## 2. 各事業の主な内容

不動産販売事業・・・・・・マンション等の開発分譲

不動産賃貸事業・・・・・・不動産賃貸及び付随業務

不動産管理事業・・・・・・マンション等の総合管理サービス

その他事業・・・・・・住設企画販売、金融関連、広告宣伝、不動産管理請負、人材派遣事業

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は537百万円であり、その主なものは、管理部門に係る資産の減価償却費等であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は19,584百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

5. 従来、不動産管理事業は事業区分の「その他事業」に含めて記載しておりましたが、重要性が増したことから、当連結会計年度より「不動産管理事業」として区分掲記することいたしました。なお、前連結会計年度の「その他事業」に含まれる「不動産管理事業」の外部顧客に対する売上高は3,821百万円、営業利益は381百万円、資産は447百万円、減価償却費は38百万円、資本的支出は17百万円であります。

## b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度におきましては、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店はないため該当事項はありません。

## c. 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度におきましては、海外売上高はないため該当事項はありません。

## d. セグメント情報

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループでは、グループ会社各社において取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、マンション等の開発分譲、売買仲介業務を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸斡旋等を行っております。「不動産管理事業」は、マンション等の総合管理サービスを行っております。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	28,957	2,480	3,876	35,314	194	35,509
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	81	51	133	1,001	1,135
計	28,957	2,562	3,928	35,448	1,196	36,644
セグメント利益	938	897	452	2,288	18	2,306
セグメント資産	31,737	31,299	347	63,384	1,944	65,329
その他の項目						
減価償却費	13	562	38	614	2	617
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	1	297	49	348	7	355

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	23,068	2,235	3,899	29,203	181	29,384
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	129	52	181	1,186	1,367
計	23,068	2,365	3,951	29,384	1,367	30,752
セグメント利益	1,656	961	545	3,163	25	3,189
セグメント資産	31,689	25,096	429	57,214	3,015	60,230
その他の項目						
減価償却費	11	438	33	483	2	485
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	11	11	44	67	0	67

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

## 4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位: 百万円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	35,448	29,384
「その他」の区分の売上高	1,196	1,367
セグメント間取引消去	△1,135	△1,367
連結財務諸表の売上高	35,509	29,384

(単位: 百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,288	3,163
「その他」の区分の利益	18	25
セグメント間取引消去	138	△55
全社費用(注)	△537	△606
連結財務諸表の営業利益	1,907	2,527

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

(単位: 百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	63,384	57,214
「その他」の区分の資産	1,944	3,015
セグメント間取引消去	△2,473	△3,574
全社資産(注)	19,584	22,544
連結財務諸表の資産合計	82,439	79,200

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	614	483	2	2	60	54	678	540
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	348	67	7	0	—	27	355	95

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社事務所の設備投資額であります。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																																																																																								
<p>1. 当連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳は、次のとおりであります。</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">243百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">34百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">62百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税等</td><td style="text-align: right;">16百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">4,889百万円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">25百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">434百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">2,603百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">1,135百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,295百万円</td></tr> <tr><td>控除対象外消費税等</td><td style="text-align: right;">31百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費超過額</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">44百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">17百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">10,861百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">△7,478百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">3,383百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前払年金費用</td><td style="text-align: right;">△61百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合分配金</td><td style="text-align: right;">△17百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right;">△78百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">3,304百万円</td></tr> </table>	貸倒引当金損金算入限度超過額	243百万円	退職給付引当金損金算入限度超過額	34百万円	役員退職慰労引当金繰入額	62百万円	未払事業税等	16百万円	たな卸資産評価損	4,889百万円	ゴルフ会員権評価損	25百万円	関係会社株式評価損	434百万円	繰越欠損金	2,603百万円	減損損失	1,135百万円	固定資産評価損	1,295百万円	控除対象外消費税等	31百万円	減価償却費超過額	5百万円	賞与引当金繰入額	44百万円	投資有価証券評価損	22百万円	その他	17百万円	繰延税金資産小計	10,861百万円	評価性引当金	△7,478百万円	繰延税金資産計	3,383百万円	前払年金費用	△61百万円	匿名組合分配金	△17百万円	繰延税金負債計	△78百万円	繰延税金資産の純額	3,304百万円	<p>1. 当連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳は、次のとおりであります。</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">222百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">39百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">68百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税等</td><td style="text-align: right;">18百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">3,713百万円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">26百万円</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">434百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">4,012百万円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">1,119百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,289百万円</td></tr> <tr><td>控除対象外消費税等</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費超過額</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">40百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">62百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">11,092百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">△6,678百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">4,414百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前払年金費用</td><td style="text-align: right;">△67百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right;">△68百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">4,345百万円</td></tr> </table>	貸倒引当金損金算入限度超過額	222百万円	退職給付引当金損金算入限度超過額	39百万円	役員退職慰労引当金繰入額	68百万円	未払事業税等	18百万円	たな卸資産評価損	3,713百万円	ゴルフ会員権評価損	26百万円	関係会社株式評価損	434百万円	繰越欠損金	4,012百万円	減損損失	1,119百万円	固定資産評価損	1,289百万円	控除対象外消費税等	22百万円	減価償却費超過額	0百万円	賞与引当金繰入額	40百万円	投資有価証券評価損	22百万円	その他	62百万円	繰延税金資産小計	11,092百万円	評価性引当金	△6,678百万円	繰延税金資産計	4,414百万円	前払年金費用	△67百万円	その他	△0百万円	繰延税金負債計	△68百万円	繰延税金資産の純額	4,345百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	243百万円																																																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	34百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	62百万円																																																																																								
未払事業税等	16百万円																																																																																								
たな卸資産評価損	4,889百万円																																																																																								
ゴルフ会員権評価損	25百万円																																																																																								
関係会社株式評価損	434百万円																																																																																								
繰越欠損金	2,603百万円																																																																																								
減損損失	1,135百万円																																																																																								
固定資産評価損	1,295百万円																																																																																								
控除対象外消費税等	31百万円																																																																																								
減価償却費超過額	5百万円																																																																																								
賞与引当金繰入額	44百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	22百万円																																																																																								
その他	17百万円																																																																																								
繰延税金資産小計	10,861百万円																																																																																								
評価性引当金	△7,478百万円																																																																																								
繰延税金資産計	3,383百万円																																																																																								
前払年金費用	△61百万円																																																																																								
匿名組合分配金	△17百万円																																																																																								
繰延税金負債計	△78百万円																																																																																								
繰延税金資産の純額	3,304百万円																																																																																								
貸倒引当金損金算入限度超過額	222百万円																																																																																								
退職給付引当金損金算入限度超過額	39百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金繰入額	68百万円																																																																																								
未払事業税等	18百万円																																																																																								
たな卸資産評価損	3,713百万円																																																																																								
ゴルフ会員権評価損	26百万円																																																																																								
関係会社株式評価損	434百万円																																																																																								
繰越欠損金	4,012百万円																																																																																								
減損損失	1,119百万円																																																																																								
固定資産評価損	1,289百万円																																																																																								
控除対象外消費税等	22百万円																																																																																								
減価償却費超過額	0百万円																																																																																								
賞与引当金繰入額	40百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	22百万円																																																																																								
その他	62百万円																																																																																								
繰延税金資産小計	11,092百万円																																																																																								
評価性引当金	△6,678百万円																																																																																								
繰延税金資産計	4,414百万円																																																																																								
前払年金費用	△67百万円																																																																																								
その他	△0百万円																																																																																								
繰延税金負債計	△68百万円																																																																																								
繰延税金資産の純額	4,345百万円																																																																																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.5%</td></tr> <tr><td>均等割税額</td><td style="text-align: right;">1.2%</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">△25.3%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.8%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">19.9%</td></tr> </table>	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	1.5%	均等割税額	1.2%	評価性引当金	△25.3%	その他	1.8%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.9%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△8.4%</td></tr> <tr><td>均等割税額</td><td style="text-align: right;">△3.2%</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">301.4%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△2.7%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">327.8%</td></tr> </table>	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	△8.4%	均等割税額	△3.2%	評価性引当金	301.4%	その他	△2.7%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	327.8%																																																												
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	1.5%																																																																																								
均等割税額	1.2%																																																																																								
評価性引当金	△25.3%																																																																																								
その他	1.8%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.9%																																																																																								
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	△8.4%																																																																																								
均等割税額	△3.2%																																																																																								
評価性引当金	301.4%																																																																																								
その他	△2.7%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	327.8%																																																																																								

## (賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都などの首都圏を中心に、賃貸住宅や賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を所有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は834百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は18百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は277百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
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	
32,952	△2,131	30,820	29,845

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当期増減額のうち、主な増加額は不動産取得293百万円であり、主な減少額は不動産売却1,896百万円であります。

3. 当期末の時価は、主要な物件について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、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

## (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。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都などの首都圏を中心に、賃貸住宅や賃貸オフィスビル等(土地を含む。)を所有しております。平成23年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は868百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却損は1,059百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
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	
30,820	△6,218	24,601	23,510

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当期増減額のうち、主な減少額は不動産売却5,809百万円であります。

3. 当期末の時価は、主要な物件について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、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。



(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	927円68銭	1株当たり純資産額	949円69銭
1株当たり当期純利益金額	20円88銭	1株当たり当期純利益金額	22円02銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在していない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については、 潜在株式が存在していないため記載しておりません。	

(注) 1. 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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純利益 (百万円)	519	548
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	519	548
期中平均株式数 (株)	24,893,734	24,893,734

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	23,093	23,641
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	—
(うち少数株主持分)	(—)	(—)
普通株式に係る期末純資産額 (百万円)	23,093	23,641
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数 (株)	24,893,734	24,893,734

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション、企業結合、資産除去債務、開示対象特別目的会社等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:百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,948	12,530
売掛金	12	34
販売用不動産	5,318	3,009
仕掛販売用不動産	25,374	27,490
貯蔵品	9	15
前払費用	233	222
繰延税金資産	567	632
未収還付法人税等	52	146
その他	6	3
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	41,523	44,082
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,782	12,067
減価償却累計額	△5,593	△5,329
建物(純額)	9,188	6,738
構築物	220	134
減価償却累計額	△112	△87
構築物(純額)	108	46
機械及び装置	133	133
減価償却累計額	△27	△44
機械及び装置(純額)	106	89
車両運搬具	47	47
減価償却累計額	△30	△37
車両運搬具(純額)	16	10
工具、器具及び備品	292	284
減価償却累計額	△258	△251
工具、器具及び備品(純額)	34	32
土地	22,827	19,097
有形固定資産合計	32,282	26,013
無形固定資産		
電話加入権	29	29
温泉利用権	0	0
無形固定資産合計	29	29
投資その他の資産		
投資有価証券	17	17
関係会社株式	1,199	1,199
その他の関係会社有価証券	525	—

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
破産更生債権等	28	27
繰延税金資産	2,581	3,598
その他	879	897
貸倒引当金	△51	△50
投資その他の資産合計	5,179	5,689
固定資産合計	37,491	31,732
資産合計	79,015	75,815
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,229	5,037
工事未払金	229	1,077
短期借入金	4,255	3,060
1年内返済予定の長期借入金	38,126	33,270
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,000	680
未払金	199	211
未払費用	40	42
未払法人税等	11	14
未払消費税等	313	19
前受金	245	296
預り金	277	369
賞与引当金	60	54
役員賞与引当金	—	18
流動負債合計	46,989	44,154
固定負債		
長期借入金	9,200	7,279
関係会社長期借入金	—	1,000
退職給付引当金	59	62
役員退職慰労引当金	130	148
預り保証金・敷金	864	775
資産除去債務	—	7
固定負債合計	10,254	9,273
負債合計	57,244	53,427

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
別途積立金	11,000	11,000
繰越利益剰余金	2,286	2,903
利益剰余金合計	13,865	14,482
自己株式	△1,027	△1,027
株主資本合計	21,771	22,388
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	—
評価・換算差額等合計	—	—
純資産合計	21,771	22,388
負債純資産合計	79,015	75,815

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
売上高		
不動産売上高	28,610	23,003
その他の事業収入	2,031	1,841
売上高合計	30,641	24,844
売上原価		
不動産売上原価	24,117	18,431
その他の事業原価	1,276	1,012
売上原価合計	25,393	19,443
売上総利益	5,248	5,401
販売費及び一般管理費	3,878	3,437
営業利益	1,369	1,963
営業外収益		
受取利息	8	2
受取配当金	252	450
匿名組合分配金	104	—
違約金収入	440	75
雑収入	43	38
営業外収益合計	849	567
営業外費用		
支払利息	1,409	1,467
雑損失	31	25
控除対象外消費税等	75	104
その他	59	20
営業外費用合計	1,575	1,618
経常利益	644	912
特別利益		
貸倒引当金戻入額	0	0
固定資産売却益	19	18
投資有価証券売却益	24	0
ゴルフ会員権売却益	—	15
特別利益合計	44	34

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
特別損失		
貸倒引当金繰入額	6	0
固定資産売却損	277	1,068
固定資産除却損	—	3
投資有価証券売却損	2	2
投資有価証券評価損	—	297
ゴルフ会員権売却損	14	—
ゴルフ会員権評価損	1	2
損害賠償金	46	25
その他	—	5
特別損失合計	348	1,404
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	339	△457
法人税、住民税及び事業税	5	7
法人税等調整額	△89	△1,081
法人税等合計	△84	△1,074
当期純利益	423	616

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	3,537	3,537
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,537	3,537
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	5,395	5,395
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,395	5,395
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	5,395	5,395
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,395	5,395
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	579	579
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	579	579
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	26,600	11,000
当期変動額		
別途積立金の取崩	△15,600	—
当期変動額合計	△15,600	—
当期末残高	11,000	11,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	△13,737	2,286
当期変動額		
剰余金の配当	—	—
別途積立金の取崩	15,600	—
当期純利益	423	616
当期変動額合計	16,023	616
当期末残高	2,286	2,903
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	13,441	13,865

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期変動額		
剰余金の配当	—	—
当期純利益	423	616
当期変動額合計	423	616
当期末残高	13,865	14,482
自己株式		
前期末残高	△1,027	△1,027
当期変動額		
自己株式の取得	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△1,027	△1,027
株主資本合計		
前期末残高	21,347	21,771
当期変動額		
剰余金の配当	—	—
当期純利益	423	616
自己株式の取得	—	—
当期変動額合計	423	616
当期末残高	21,771	22,388
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	12	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△12	—
当期変動額合計	△12	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	12	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△12	—
当期変動額合計	△12	—
当期末残高	—	—



(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	21,359	21,771
当期変動額		
剰余金の配当	—	—
当期純利益	423	616
自己株式の取得	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△12	—
当期変動額合計	411	616
当期末残高	21,771	22,388

6. その他

(1) 役員の変動

本日開示の「役員候補の決定及び取締役の担当変更について」を参照してください。

(2) その他

該当事項はありません。