



## 平成21年4月期 決算短信

平成21年6月15日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 飯田産業

コード番号 8880 URL <http://www.iidasangyo.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 兼井 雅史

問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員一般管理本部長兼財務部長 (氏名) 石丸 郁子

TEL 0422-36-8848

定時株主総会開催予定日 平成21年7月24日

配当支払開始予定日

平成21年7月27日

有価証券報告書提出予定日 平成21年7月24日

(百万円未満切捨て)

### 1. 21年4月期の連結業績(平成20年5月1日～平成21年4月30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	%
21年4月期	104,103	△4.1	2,679	△29.4	1,774	△34.8	795	24.1
20年4月期	108,498	△11.2	3,797	△59.2	2,720	△68.4	641	△87.4

	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	%	%	%
21年4月期	26.22	—	2.4	1.8	2.6
20年4月期	20.63	—	1.9	2.4	3.5

(参考) 持分法投資損益 21年4月期 一百万円 20年4月期 一百万円

#### (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
21年4月期	83,283	32,920	39.3	1,077.59
20年4月期	110,924	32,674	29.3	1,062.79

(参考) 自己資本 21年4月期 32,725百万円 20年4月期 32,471百万円

#### (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
21年4月期	25,629	2,278	△25,339	14,658
20年4月期	△8,383	1,070	△40	12,091

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	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	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年4月期	—	10.00	—	10.00	20.00	617	96.2	1.9
21年4月期	—	5.00	—	5.00	10.00	303	38.1	0.9
22年4月期 (予想)	—	15.00	—	15.00	30.00		24.3	

### 3. 22年4月期の連結業績予想(平成21年5月1日～平成22年4月30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	50,670	2.3	3,700	261.5	3,260	495.0	1,690	1,542.2	55.70
通期	112,600	8.2	8,228	207.0	7,250	308.6	3,750	371.4	123.60

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) 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 有
- ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」及び23ページ「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)	21年4月期	31,356,000株	20年4月期	31,356,000株
② 期末自己株式数	21年4月期	1,016,160株	20年4月期	802,724株

(参考)個別業績の概要

1. 21年4月期の個別業績(平成20年5月1日～平成21年4月30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	%
21年4月期	95,319	△4.1	2,220	△35.6	1,472	△43.1	660	△4.8
20年4月期	99,409	△14.4	3,446	△62.2	2,589	△69.6	694	△86.1

	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
21年4月期	21.77	—
20年4月期	22.32	—

(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		
21年4月期	77,180		33,587		43.5	1,106.01		
20年4月期	104,166		33,481		32.1	1,095.38		

(参考) 自己資本 21年4月期 33,556百万円 20年4月期 33,467百万円

2. 22年4月期の個別業績予想(平成21年5月1日～平成22年4月30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	43,335	△4.6	3,160	263.2	2,876	487.9	1,500	1,214.8	49.44
通期	96,300	1.0	7,022	216.2	6,400	334.6	3,330	404.1	109.76

※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当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、国際的には、原油などの資源価格が一時的に高騰したもののその後下落に転じて落ち着きを見せた一方で、サブプライム問題に端を発した国際的な規模の金融不安が深刻化する中で発生したリーマンショックによって国際金融市場は更に大きな打撃を受けるに至り、世界的な規模で需要が激減し、経済活動が急激に収縮するなど100年に一度といわれるような危機的な状況に陥りました。国内においても、GDP（国内総生産）が2009年1～3月期も連続して大幅な対前年マイナスとなるなど、その影響は極めて深刻なものがあり、内需のみならず、外需においても経済環境が一層悪化しました。

このような国内経済環境の下、不動産業界においては、総じて販売不振の状況となり、金融機関の融資姿勢の影響などもあって、マンション分譲会社をはじめとして、多くの不動産会社が倒産したり、事業規模を縮小せざるを得ない事態となりました。このように厳しい経済環境下において、当社も業界他社と同様に100年に一度といわれる危機的な不況の波を受けて、第3四半期までは思うような結果を残すことができませんでした。しかし、昨年10月以降、当社は仕入の厳選とともに、顧客の購入意欲の喚起を促す価格帯の商品を提供するために、いままで通り住宅性能表示制度に対応しつつ建設原価を削減することに着手した結果、昨年11月以降で10%、今年2月からは約14%から最大で20%強の建設原価の削減を達成しました、これにより毎月の住宅ローンの支払いが家賃より安い建売住宅として、競争力の強化、顧客の購入意欲の喚起につなげることができました。

すなわち、1月以降は、新しい住宅減税の見通しも見えてきたこと、いままでに土地価格の下落がある程度進んで落ち着いてきたこと、各種統計などで分譲住宅が買い時であるとの報道も出始めるなど変化の兆しが見えてきた中で、高価格帯および分譲マンションは依然として厳しい状況ではあったものの、低価格帯を中心にして、戸建分譲住宅に対する顧客の購入意欲が改善する兆しが見えてきました。当社の顧客の購入意欲の喚起を促すような低価格帯の商品の提供は、このような需要の変化にいち早く対応し、顧客ニーズに合致したものといたします。

11月以降販売契約ベースでは、前年実績を上回るようになってきましたが、第3四半期の売上（決済ベース）に寄与するまでには至りませんでした、しかし販売契約棟数の対前年比増加の傾向は、その後も続いて推移し、第4四半期連結会計期間において、上記の対策の成果を一部出すことができました。

戸建分譲住宅事業については、当連結会計期間における決済棟数は3,020棟となり、売上高は91,416百万円となりました。

マンション分譲事業については、当連結会計期間における決済戸数は353戸となり、売上高は8,660百万円となりました。

なお、当連結会計年度において、たな卸不動産ついて、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）に従い、個別法による原価法（貸借対照評価額については収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法）により算定した結果、たな卸資産評価損相当額588百万円（戸建分譲住宅部門で432百万円、分譲マンション部門で156百万円）を計上しました。

この結果、当連結会計年度の売上高は104,103百万円、営業利益2,679百万円、経常利益は1,774百万円、当期純利益は795百万円となりました。

なお、前期との比較では、売上高は4.1%減少し、営業利益は29.4%減少し、経常利益は34.8%減少し、当期純利益においては24.1%の増益となりました。

連結	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当期 (平成21年4月期)	104,103百万円	2,679百万円	1,774百万円	795百万円
前期 (平成20年4月期)	108,498百万円	3,797百万円	2,720百万円	641百万円
増減率 %	△4.1%	△29.4%	△34.8%	24.1%

事業種類毎の業績の概況は次のとおりであります。

[不動産事業]

イ. 戸建分譲住宅事業

戸建分譲住宅については、100年に一度の危機的な不況の波を受けて、同業他社の倒産、規模縮小などが相次ぐ中で、当社も厳しい環境に耐えしのぐとともに、建売分譲事業の基本の徹底、すなわち地域密着・良質で安価な用地取得・建設単価のコストダウン・資金回転率向上・生産性向上などの徹底などを行った結果、同業他社の供給の減少や、住宅ローン金利の低下、政府の景気対策の実施などの効果もあり、厳しいばかりであった環境も一部好転する中で、ようやく第4四半期から、回復の兆しが見えてきました。

この結果当期においては、売上高は91,416百万円（対前年同期比1.7%増）となりました。

ロ. 分譲マンション事業

当社は分譲マンション事業については、建売住宅との棲み分けを行い、ターゲットとしては、1次取得者層、特に「建売住宅は無理だが持家志向の若年層」を対象として、「将来の建売住宅顧客」として位置付けてまいりました。

分譲マンションの企画にあたっては、優良・安価な用地厳選、建築コストダウンの徹底を図っており、分譲マンションの供給量は、年によって異なっております。今回の100年に一度といわれる経済不況の中で、マンション分譲業界は特に厳しい状況になっており、所謂アウトレットマンションなど採算を度外視した価格で販売されるマンションも多い中、当社は採算度外視の競争にいたずらに巻き込まれることがないように、適正な販売活動を続けるよう努力してまいりましたが、当社のマンションの売れ行きへの影響を避けることができず厳しい販売状況に終始しました。

この結果分譲マンション事業の当期の売上高は、8,660百万円（対前年同期比46.4%減）となりました。

ハ. その他

請負工事については2,295百万円（対前年同期比197.6%増）、不動産賃貸については334百万円（対前年同期比28.9%増）、その他不動産収入については351百万円（対前年同期比41.3%増）となりました。ゴルフ事業の当期の売上高は334百万円（対前年同期比15.3%減）、スパ温泉事業の当期の売上高は418百万円（対前年同期比3.4%減）となりました。

[その他事業]

貸金業他の当期の売上高は292百万円（対前年同期比14.3%減）となりました。

## ②通期の見通し

経済環境は、引き続き予断を許さない状況とは考えますが、最近公表されている経済指標を見ると、一部において底を脱しているように見える状況になりつつあります。つまり企業の設備投資はまだ回復の兆しはないようですが、輸出については対前年の減少率は圧縮されつつあり、在庫調整の効果が現れて鉱工業生産が増加するなど、輸出・生産については、底入れしたといわれており、一方失業率については改善の明確なサインはなく、夏期の賞与の大幅な落ち込みも予想され所得環境も依然として厳しいようですが、環境対応自動車の受注が好調に推移するなど、個人消費には一部に明るい兆候も見えてきており、政府の景気対策が効果を挙げて、後半以降は景気の回復につながっていくと考えます。

不動産事業においても、政府の景気対策の中に住宅取得を促進するような対策が多く導入されており、住宅需要を喚起する効果が見込まれます。当社は、このようなチャンスを積極的に生かしていくために、今後とも仕入の厳選とともに、顧客の購入意欲の喚起を促す低価格帯の商品を提供するために、住宅性能表示制度に対応しつつ建設原価を削減した効果によって毎月の住宅ローンの支払いが家賃より安い建売住宅を供給することを目指し、競争力の強化、顧客の購買意欲の喚起につなげていくなど他社差別化戦略も一層強化して遂行してまいります。

来期の通期の連結業績の見通しについては、売上高112,600百万円（対前年同期比8.2%増）、営業利益8,228百万円（対前年同期比207.0%増）、経常利益7,250百万円（対前年同期比308.6%増）、当期純利益3,750百万円（対前年同期比371.4%増）を予想しております。

(注) なお、通期の連結業績見通しについては、その達成に向けて全力を尽くしてまいるのは当然のことではありますが、予期しない経済環境の変化などの様々な外部要因により、変動する可能性があります。

## (2) 財政状態に関する分析

### ①資産、負債及び純資産の状況

流動資産は、前期と比較して26,844百万円減少し、65,830百万円となりました。これは主にたな卸資産が減少したことによるものであります。

有形固定資産は、前期と比較して450百万円減少し、15,270百万円となりました。これは主に資産の売却により建物及び構築物、土地が減少したことによるものであります。

無形固定資産は、前期と比較して11百万円減少し、205百万円となりました。これは主にソフトウェアの減価償却が進んだことによるものであります。

投資その他の資産は、前期と比較して335百万円減少し、1,976百万円となりました。これは主に投資有価証券の評価損によるものであります。

固定資産は、前期と比較して796百万円減少し、17,452百万円となりました。

資産合計では、流動資産、固定資産とも減少し、前期と比較して27,640百万円減少し、83,283百万円となりました。

流動負債は、前期と比較して25,337百万円減少し、44,244百万円となりました。これは主に短期借入金、支払手形、買掛金及び営業未払金が減少したことによるものであります。

固定負債は、前期と比較して2,548百万円減少し、6,118百万円となりました。これは主に長期借入金が増加したことによるものであります。

負債合計では、前期と比較して27,886百万円減少し、50,363百万円となりました。

純資産の部は、前期と比較して245百万円増加し、32,920百万円となりました。これは主に利益剰余金が増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は前期の29.3%から39.3%と、10.0ポイント上昇いたしました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当期における現金及び現金同等物の期末残高は、前期末と比較して2,567百万円増加し、14,658百万円となりました。

当期における各キャッシュ・フローの状況及び要因は次のとおりであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は、25,629百万円（前年同期は8,383百万円の資金の使用）となりました。これは主に税金等調整前当期純利益及びたな卸資産が減少したことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により得られた資金は、前期と比較して1,208百万円増加し、2,278百万円となりました。これは主に定期預金の払い戻しによるものであります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用された資金は、前期と比較して25,298百万円増加し、25,339百万円となりました。これは主に短期借入金の返済を行ったことによるものであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下のとおりであります。

	平成20年4月期	平成21年4月期
自己資本比率 (%)	29.3	39.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	16.1	14.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	1.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	35.9

※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／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

(注) 1. 各指標は、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×期末発行済株式総数により算出しております。

3. 営業キャッシュ・フローは、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・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4. 平成20年4月期の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、株主に対する利益還元を、経営の最重要課題と考えております。

今後も配当政策を第一義と考え、一層の自己資本の充実に努め、配当性向20%をめどに株主への利益還元をはかる方針であります。

今回の100年に一度といわれる経済危機に対応していくにあたり、自己資本を充実することの重要性を更に痛感しました。

このような経済危機において、企業を守り存続させ、成長させていくためには、内部留保の一層の充実が必要と考え、今後とも内部留保金につきましては、財務体質の強化を図ると共に運転資金に充当し、事業活動の深耕に努めてまいります。

当期の配当金につきましては、上記の基本方針に基づいて、1株あたり年間配当金を10円（配当性向38.1%、うち中間配当金5円）とさせていただくことといたしました。なお、次期の配当金につきましては、1株あたり年間配当金を30円（うち中間配当金15円）とさせていただくことを予定しております。

#### (4) 事業等のリスク

当社グループの主要な事業である不動産事業は、土地価格や住宅建設原価などの分譲住宅の原価の動向や、顧客の需要動向、行政規制・法的制度や会計制度の改定動向などの影響を受けやすいといえます。

顧客の需要は、景気動向・金利動向・地価動向・税制の動向等に左右されやすく、所得の減少・雇用の不安・金利の上昇・住宅減税措置の縮小・公的融資額の縮小・法的規制の強化等が発生した場合には、顧客の住宅購入意欲が衰える可能性があります。

土地価格や住宅建設原価の上昇は、分譲住宅の原価を押し上げ、販売価格の上昇や、販売価格に転嫁できない場合には利益率の低下をもたらす可能性があります。

また、建設・不動産業界は、免許業種であり法的規制や行政指導などを幅広く受けます、そして行政規制や法的制度の改定が行なわれることも多く、それらに対応するために、業務内容に制約を受けたり、原価の上昇につながる可能性があります。また、耐震偽装マンション問題を端緒として、住宅の瑕疵に関する規制強化や世論の関心が高まっており、土地または住宅に瑕疵があった場合の復旧に伴う費用および風評被害などの損害は、大きくなる可能性もあります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社である株式会社ファミリーライフサービス、パラダイスリゾート株式会社、株式会社飯田ホーム、株式会社飯田産業九州（平成21年5月8日付で株式会社オリエンタルホームに社名変更しました。）、株式会社イーストウッドカントリー倶楽部、ビルトホーム株式会社、サイバークローン株式会社及び株式会社ジャパンゴルフオンライン並びに関連会社である住宅新興事業協同組合により構成されております。事業内容における当社グループの位置付けは以下のとおりであります。

### [不動産事業]

当社は、関東地方を中心に戸建分譲住宅及び分譲マンションの土地仕入及び設計施工販売、また注文住宅の工事請負及びリフォーム、不動産の賃貸等を行っております。

連結子会社であるパラダイスリゾート株式会社において、賃貸用不動産及び分譲マンションの土地仕入及び販売、並びに不動産の賃貸等を行っております。

同じく連結子会社である株式会社飯田ホームにおいて、京阪神地方を中心に戸建分譲住宅の土地仕入及び設計施工販売、並びに注文住宅の工事請負を行っております。

同じく連結子会社である株式会社飯田産業九州（平成21年5月8日付で株式会社オリエンタルホームに社名変更しました。）において、九州地方を中心に戸建分譲住宅の土地仕入及び設計施工販売、並びに注文住宅の工事請負を行っております。

同じく連結子会社であるビルトホーム株式会社において、関東地方を中心に戸建分譲住宅の土地仕入及び設計施工販売、並びに注文住宅の工事請負を行っております。

さらに、当社は、スパ温泉事業を運営し、パラダイスリゾート株式会社がスパ温泉施設等を管理しております。

パラダイスリゾート株式会社は、ゴルフ場施設等を連結子会社の株式会社イーストウッドカントリー倶楽部に賃貸し、株式会社イーストウッドカントリー倶楽部がゴルフ事業を行っております。

### [その他事業]

当社グループは、不動産事業に関連する事業に加えて、以下の事業を行っております。

連結子会社である株式会社ファミリーライフサービスは、住宅物件購入者へのフラット35等の住宅ローンの貸付及び融資の斡旋を行っているほか、手形割引を行っております。

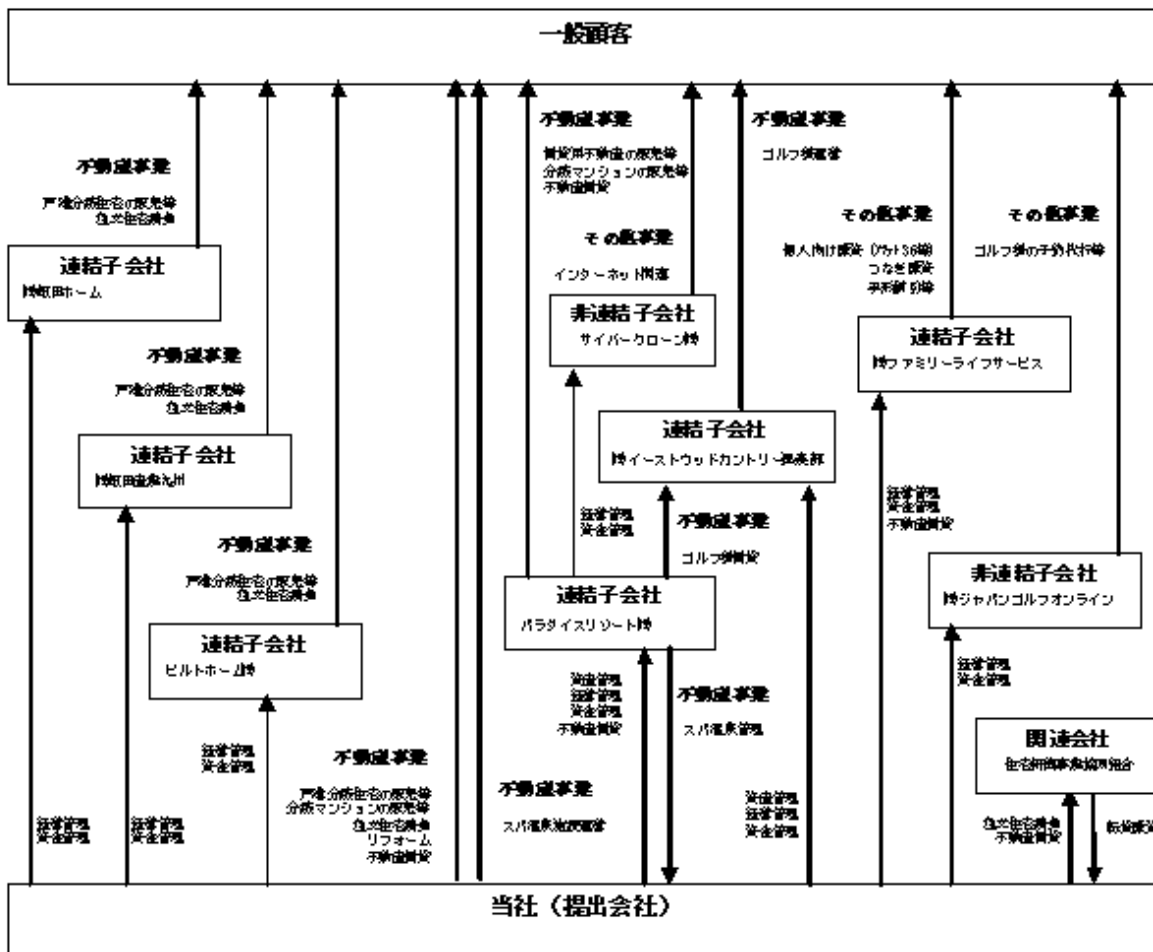
サイバークローン株式会社は、サイバークローン技術に関する独占的ライセンス事業・国内外における使用権の販売事業、インターネット事業に関するコンサルティング業務などを行っております。

株式会社ジャパンゴルフオンラインは、主としてインターネットを利用したゴルフ場の予約代行を行っております。

当社は商工組合中央金庫から借入を行うにあたり、住宅新興事業協同組合から転貸融資を受けております。



事業系統図を示すと次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

当社は、昭和52年の創業以来一貫して、「他社差別化戦略」と「特化戦略」を実践してきており、不動産事業は当社グループを支える「大きく太い柱」となっております。

まず、「他社差別化戦略」に関しては、「より良質で安価な住宅を供給して社会に貢献する」という創業精神と「時代の変化をいち早く読んでいつでも対応できる企業を目指す」という経営方針を忠実に守り、常に他社よりも良質で安価な住宅を供給し、時代を先取りしたスピード経営を実践してきております。

次に「特化戦略」については、マーケットを東京・神奈川・埼玉・千葉・栃木の首都圏を中心として更に深耕を進めるとともに、首都圏以外の地域に対しては100万商圏をターゲットに展開し（京阪神地方に対して連結子会社である株式会社飯田ホームを通じて、九州地方に対しては連結子会社である株式会社飯田産業九州を通じて展開するとともに、静岡県、愛知県に出店しております。）、分譲住宅事業、とりわけ戸建分譲住宅事業に特化して人・物・金の経営資源を集中的に投入し、地域密着のホームビルダーとして事業を拡大してまいりました。

また、当社は、株主・投資家の皆様に対して積極的に情報開示を行うことを通じて、株主・投資家の皆様によりご理解とご共感をいただけるように開かれた経営を目指してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは株主価値の向上及び企業体質の強化を図ることを目指しており、目標とする経営指標は次のとおりです。

目標とする経営指標	目標値	平成20年4月期	平成21年4月期
売上高経常利益率	10%以上	2.5%	1.8%
自己資本当期純利益率	20%以上	1.9%	2.4%
自己資本比率	50%以上	29.3%	39.3%

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、平成17年4月期から中期経営計画（平成17年4月期から平成21年4月期までの5期）をスタートさせ平成21年4月期の連結業績目標を、売上高1,800億円、経常利益180億円と定めておりましたが、極めて残念ながら未達成となりました。

この度、新たな3ヵ年経営期計画（平成22年4月期から平成24年4月期までの3期）を定め、各期の目標を次のように定めており、達成に向けて邁進してまいります。

平成22年4月期	売上高1,126億円	経常利益 72.5億円
平成23年4月期	売上高1,346億円	経常利益101億円
平成24年4月期	売上高1,500億円	経常利益120億円

上記の目標達成に向けて、次の4つのポイントを実行してまいります、。

##### ①地域密着

地域に密着した建売に向けた立地条件のよい土地の仕入活動を行なうとともに、それぞれの地域の特性を生かし、一番購買層が多い価格帯で、区割・間取・外観をよく考えた分譲を行ないます。

##### ②低価格帯

顧客の購入意欲の喚起を促す価格帯の商品を提供するために、住宅性能表示制度に対応しつつ建設原価を削減することに努めて、毎月の住宅ローンの支払いが家賃より安い建売住宅を供給することを目指します。

##### ③回転率

年2回転以上の資金の短期回転を実現して、効率的かつ適正な棚卸資産残高・借入金残高を目指します。

##### ④生産性

社員一人ひとりの生産性の向上を図ります、具体的には、社員一人当たりの売上高目標を3億円とし、実現に向けて、販売体制の見直し、戦略的な店舗展開、社員教育を行ないます。

#### (4) 会社の対処すべき課題

##### [不動産事業]

第一に、いままでも住宅性能表示制度の積極的な全棟導入、S I（スケルトンインフィル）住宅化など着実に成果を上げてきました技術研究・開発力を住宅の品質の絶え間ない向上を目指して更に進める努力とともに、地域密着の営業体制の一層の強化、原価の一層の圧縮、資金回転効率、生産性の一層の向上等に努めてお求め安いお手ごろな価格設定を行って、皆様に安心していただける「より良質で安価な住宅」を供給してまいります。

第二に、エコロジー・省エネルギーなど自然環境へのやさしさの追求も大切です。省エネルギー性・二酸化炭素固定性能に優れた「自然環境に優しい木造住宅」の良さを最大限に生かして、エコロジー・省エネルギーに優れた住宅の供給を目指します。

第三に、住宅の性能が向上し、寿命が長くなっていくにともない、住宅の維持管理・ライフサイクルにあった管理の必要性が今まで以上に増加してきます。当社は、リフォームなど住宅の維持管理・ライフサイクルにあった管理サービスシステムの構築を目指してまいります。

当社は、国土交通省が公募し事業費用の一部を補助する「平成21年 第1回 長期優良住宅先導的モデル事業」で採択の決定を平成21年5月15日付で受けました。

長期優良住宅先導的モデル事業は、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方を広く国民に提示し、普及啓発を図る事を目的としており、先導的な材料・技術・システムが導入された優れた提案に対して国が事業実施の費用の一部を補助します。

一方、このモデル事業の附帯条件として、補助を受ける建物に対し、長期優良住宅認定基準を満たし、計画認定を受けることが求められています。当社は先ず、このモデル事業の補助を受け、建築する物件について、長期優良住宅建築等計画の認定を受ける予定です。現在、このモデル事業対象とする物件の選定を行っており、順次認定取得・建築を行ってまいります。

さらに、当社は、国土交通省が公募し事業費用の一部を補助する『住宅・建築物省CO2推進モデル事業』の採択の決定を平成21年5月15日付で受けました。

これは、家庭部門・業務部門のCO2排出量が増加傾向にある中、省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを、国が公募によって募り、予算の範囲内において、整備費等の一部を補助するものです。

第四に、より豊かな暮らしを支える快適な住まいづくりとともに、より豊かなライフステージの演出を提供する目的でゴルフ場事業、スパ事業をおこなっており、今後ますますの伸展を図っていく所存であります。

##### [その他事業]

当社グループは、不動産事業との相乗効果をもとめて、独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が提供する「フラット35」等の住宅ローンの貸付・融資の斡旋および手形割引などの金融サービスの拡大とともに、ゴルフ場の予約代行などのインターネットを利用したサービスの拡大を目指しております。

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20年4月30日)	当連結会計年度 (平成21年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,755,867	14,853,227
売掛金	20,465	14,290
商業手形	281,073	—
営業貸付金及び営業未収金	1,942,850	2,053,654
たな卸資産	※2 75,475,783	※1, ※2 48,345,712
繰延税金資産	61,236	216,016
その他	1,137,839	359,499
貸倒引当金	—	△11,474
流動資産合計	92,675,115	65,830,925
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	※2, ※3 7,386,078	※2, ※3 7,196,708
機械装置及び運搬具(純額)	※3 65,355	※3 51,051
土地	※2 6,983,150	※2 6,853,306
建設仮勘定	40,850	8,673
その他(純額)	※3 1,244,957	※3 1,160,585
有形固定資産合計	15,720,392	15,270,324
無形固定資産		
投資その他の資産	216,937	205,295
投資有価証券	※4 941,766	※4 666,775
繰延税金資産	821,703	721,726
その他	※4 647,849	※4 688,270
貸倒引当金	△99,438	△99,926
投資その他の資産合計	2,311,880	1,976,844
固定資産合計	18,249,210	17,452,464
資産合計	110,924,326	83,283,390
負債の部		
流動負債		
支払手形、買掛金及び営業未払金	12,242,634	9,011,184
短期借入金	※2, ※5 54,702,110	※2, ※5 32,612,494
1年内償還予定の社債	300,000	300,000
未払法人税等	515,442	601,786
その他	1,822,061	1,718,991
流動負債合計	69,582,248	44,244,457
固定負債		
社債	1,950,000	1,650,000
長期借入金	※2, ※5 5,549,680	※2, ※5 3,183,538
退職給付引当金	400,010	424,682
役員退職慰労引当金	676,100	713,000
保証工事引当金	—	31,000
その他	91,736	116,634
固定負債合計	8,667,528	6,118,855
負債合計	78,249,776	50,363,312

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年4月30日)	当連結会計年度 (平成21年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,130,500	1,130,500
資本剰余金	872,668	872,668
利益剰余金	31,230,773	31,569,127
自己株式	△757,366	△883,639
株主資本合計	32,476,575	32,688,656
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△4,944	5,473
評価・換算差額等合計	△4,944	5,473
新株予約権	14,376	31,249
少数株主持分	188,541	194,697
純資産合計	32,674,550	32,920,077
負債純資産合計	110,924,326	83,283,390

## (2) 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)
売上高	108,498,593	104,103,969
売上原価	93,401,633	※1 91,904,190
売上総利益	15,096,959	12,199,779
販売費及び一般管理費	※2, ※3 11,299,189	※2, ※3 9,520,065
営業利益	3,797,770	2,679,713
営業外収益		
受取利息	12,932	5,489
受取配当金	20,334	24,482
その他	20,143	35,546
営業外収益合計	53,410	65,518
営業外費用		
支払利息	799,017	685,601
社債利息	32,175	28,474
融資手数料	250,200	193,108
その他	48,815	63,853
営業外費用合計	1,130,207	971,038
経常利益	2,720,972	1,774,194
特別利益		
固定資産売却益	※4 48,507	※4 248,041
特別利益合計	48,507	248,041
特別損失		
たな卸資産評価損	—	227,762
減損損失	※5 902,815	※5 28,139
投資有価証券評価損	163,640	224,986
貸倒引当金繰入額	58,876	—
特別損失合計	1,125,333	480,888
税金等調整前当期純利益	1,644,146	1,541,347
法人税、住民税及び事業税	1,194,270	809,345
法人税等調整額	△198,932	△69,739
法人税等合計	995,338	739,605
少数株主利益	7,518	6,156
当期純利益	641,290	795,585

## (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19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,130,500	1,130,500
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,130,500	1,130,500
資本剰余金		
前期末残高	872,668	872,668
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	872,668	872,668
利益剰余金		
前期末残高	31,528,147	31,230,773
当期変動額		
剰余金の配当	△938,664	△457,232
当期純利益	641,290	795,585
当期変動額合計	△297,373	338,353
当期末残高	31,230,773	31,569,127
自己株式		
前期末残高	△595	△757,366
当期変動額		
自己株式の取得	△756,770	△126,273
当期変動額合計	△756,770	△126,273
当期末残高	△757,366	△883,639
株主資本合計		
前期末残高	33,530,719	32,476,575
当期変動額		
剰余金の配当	△938,664	△457,232
当期純利益	641,290	795,585
自己株式の取得	△756,770	△126,273
当期変動額合計	△1,054,144	212,080
当期末残高	32,476,575	32,688,656

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30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	145,092	△4,944
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△150,036	10,417
当期変動額合計	△150,036	10,417
当期末残高	△4,944	5,473
評価・換算差額等合計		
前期末残高	145,092	△4,944
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△150,036	10,417
当期変動額合計	△150,036	10,417
当期末残高	△4,944	5,473
新株予約権		
前期末残高	—	14,376
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,376	16,872
当期変動額合計	14,376	16,872
当期末残高	14,376	31,249
少数株主持分		
前期末残高	181,023	188,541
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,518	6,156
当期変動額合計	7,518	6,156
当期末残高	188,541	194,697
純資産合計		
前期末残高	33,856,835	32,674,550
当期変動額		
剰余金の配当	△938,664	△457,232
当期純利益	641,290	795,585
自己株式の取得	△756,770	△126,273
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△128,141	33,446
当期変動額合計	△1,182,285	245,527
当期末残高	32,674,550	32,920,077



## (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19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30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	1,644,146	1,541,347
減価償却費	551,987	465,581
引当金の増減額 (△は減少)	145,573	104,534
受取利息及び受取配当金	△33,267	△29,972
支払利息及び社債利息	831,192	714,076
固定資産売却損益 (△は益)	△48,507	△248,041
減損損失	902,815	28,139
投資有価証券評価損益 (△は益)	163,640	224,986
売掛債権の増加額	△586	6,175
商業手形の増減額 (△は増加)	273,417	—
営業貸付金及び営業未収金の減少額 (△増加額)	1,095,604	170,268
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,857,206	26,552,187
前渡金の増減額 (△は増加)	250,978	52,325
前払費用の増減額 (△は増加)	79,270	178,936
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,763,028	△3,231,450
前受金の増減額 (△は減少)	16,034	△29,025
その他	△213,854	560,773
小計	△4,961,789	27,060,844
利息及び配当金の受取額	30,529	32,530
利息の支払額	△832,753	△737,022
法人税等の支払額	△2,619,230	△726,375
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,383,244	25,629,976
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金及び定期積金の預入による支出	△1,288,822	△1,013,278
定期預金及び定期積金の払戻による収入	1,469,702	2,484,173
投資有価証券の取得による支出	△32,404	△70,540
投資有価証券の売却による収入	—	127,859
有形固定資産の取得による支出	△190,898	△280,348
有形固定資産の売却による収入	1,079,300	1,062,671
無形固定資産の取得による支出	△6,938	△4,708
その他	40,135	△27,717
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,070,072	2,278,111

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30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)	9,688,900	△21,104,411
長期借入れによる収入	2,945,000	4,230,000
長期借入金の返済による支出	△10,679,252	△7,581,346
社債の償還による支出	△300,000	△300,000
自己株式の取得による支出	△756,770	△126,273
配当金の支払額	△938,664	△457,232
財務活動によるキャッシュ・フロー	△40,786	△25,339,263
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△1,482
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,353,958	2,567,341
現金及び現金同等物の期首残高	19,445,538	※1 12,091,580
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,091,580	※1 14,658,921

(5) 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況  
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19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 …………… 6社            連結子会社の名称            (株)イーストウッドカントリー倶楽部            パラダイスリゾート(株)            (株)ファミリーライフサービス            (株)飯田ホーム            (株)飯田産業九州            ビルトホーム(株)</p> <p>上記のうち、ビルトホーム(株)は、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 …………… 1社            非連結子会社の名称            (株)ジャパンゴルフオンライン            (連結の範囲から除いた理由)            非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 …………… 6社            連結子会社の名称            (株)イーストウッドカントリー倶楽部            パラダイスリゾート(株)            (株)ファミリーライフサービス            (株)飯田ホーム            (株)飯田産業九州            ビルトホーム(株)</p> <p>(2) 非連結子会社の数 …………… 2社            非連結子会社の名称            (株)ジャパンゴルフオンライン            サイバークローン(株)            (連結の範囲から除いた理由)            同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>非連結子会社(株)ジャパンゴルフオンライン)及び関連会社(住宅新興事業協同組合)は、それぞれ当期純利益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用しておりません。</p>	<p>非連結子会社(株)ジャパンゴルフオンライン、サイバークローン(株)及び関連会社(住宅新興事業協同組合)は、それぞれ当期純利益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法を適用しておりません。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>	<p>同左</p>
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券            その他有価証券            時価のあるもの            期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)            時価のないもの            移動平均法による原価法</p> <p>② デリバティブ            時価法</p> <p>③ たな卸資産            販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金            個別法による原価法</p> <p>貯蔵品            最終仕入原価法</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券            その他有価証券            時価のあるもの            同左</p> <p>時価のないもの            同左</p> <p>② デリバティブ            同左</p> <p>③ たな卸資産            販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金            個別法による原価法(貸借対照表評価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>貯蔵品            同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月30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 定率法によっております。 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）及び「江の島アイランドスパ」で使用している有形固定資産については、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 3年～50年 (追加情報) 当社及び連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える金額的影響は軽微であります。</p> <p>② 無形固定資産 定額法によっております。なお、ソフトウェア（自社利用）については社内における見込利用可能期間（5年）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 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 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の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異は、各連結会計年度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）の定額法により按分した額を、それぞれ発生時の翌連結会計年度から費用処理しております。また過去勤務債務は、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）の定額法により按分した額を、それぞれ発生時の連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>③ 役員退職引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</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 定率法によっております。 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）及び「江の島アイランドスパ」で使用している有形固定資産については、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 3年～50年</p> <p>② 無形固定資産 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 退職給付引当金 同左</p> <p>③ 役員退職引当金 同左</p> <p>④ 保証工事引当金 保証工事費支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 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の減価償却の方法については、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しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月30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 のれん及び負ののれんの償却に関する事項</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。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>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 リスク管理に関する内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の相場変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たしている場合は、決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>① 税抜方式によっております。</p> <p>② 控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し5年間で均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。</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>のれん及び負ののれんの償却については、金額が僅少なものを除き、発生年度より20年以内で均等償却しております。</p> <p>手許資金、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ヶ月以内に満期日の到来する短期的な投資からなっております。</p>	<p>(5) 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 (ヘッジ手段) 同左 (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>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</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19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)
	<p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用 個別法による原価法(貸借対照表評価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準 第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。これにより、売上総利益、営業利益、経常利益はそれぞれ354,649千円減少し、税金等調整前当期純利益は、582,411千円減少しております。</p> <p>「リース取引に関する会計基準」の適用 当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 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」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>「保証工事引当金」 当社グループが販売を行った物件に対し、一定期間無償にて修理等を行う保証工事費用について、従来は、実際に修理等を行った時点の販売費及び一般管理費として処理しておりましたが、当連結会計年度より、過去の実績を基礎として算出した見積額を販売時点の売上原価に計上する方法に変更し、保証工事引当金を計上しております。 当該変更は、アフターサービス課の更なる体制強化により修理費用等の分析を実施し、将来の修理費用等を合理的に見積もる体制が整備されたことから、費用収益の対応を図り適正な期間損益を計算するために、実施いたしました。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益が31,000千円減少しております。</p>

(8) 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20年4月30日)	当連結会計年度 (平成21年4月30日)																												
<p>※1</p>	<p>※1 たな卸資産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="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">18,536,541千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">27,955,452</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">1,772,200</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">81,517</td> </tr> </table>	販売用不動産	18,536,541千円	仕掛販売用不動産	27,955,452	未成工事支出金	1,772,200	貯蔵品	81,517																				
販売用不動産	18,536,541千円																												
仕掛販売用不動産	27,955,452																												
未成工事支出金	1,772,200																												
貯蔵品	81,517																												
<p>※2 担保に供している資産及びこれに対する債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">303,966千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">4,044,220</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,988,520</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,032,706</td> </tr> </table> <p>上記のほか、担保権の設定が留保されているたな卸資産が14,753,699千円あります。</p> <p>(2) 上記に対する債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,974,992千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,427,760</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,402,752</td> </tr> </table> <p>(3) 上記のほか、取引銀行との貸出コミットメントライン契約により借入れた資金で取得したたな卸資産24,839,442千円については、当該借入債務の履行が完了するまで、第三者に対する借入等の債務のために担保提供を行わないとする担保制限条項が付されております。</p> <p>当該資産に対する債務額は短期借入金29,654,000千円であります。</p>	たな卸資産	303,966千円	建物及び構築物	4,044,220	土地	1,988,520	計	6,032,706	短期借入金	10,974,992千円	長期借入金	5,427,760	計	16,402,752	<p>※2 担保に供している資産及びこれに対する債務は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">11,995,837千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">3,398,950</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,853,577</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,248,365</td> </tr> </table> <p>上記のほか、担保権の設定が留保されているたな卸資産が7,326,289千円あります。</p> <p>(2) 上記に対する債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,146,679千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,878,700</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,025,379</td> </tr> </table> <p>(3) 上記のほか、取引銀行との貸出コミットメントライン契約により借入れた資金で取得したたな卸資産8,432,664千円については、当該借入債務の履行が完了するまで、第三者に対する借入等の債務のために担保提供を行わないとする担保制限条項が付されております。</p> <p>当該資産に対する債務額は短期借入金17,091,000千円であります。</p>	たな卸資産	11,995,837千円	建物及び構築物	3,398,950	土地	1,853,577	計	17,248,365	短期借入金	16,146,679千円	長期借入金	2,878,700	計	19,025,379
たな卸資産	303,966千円																												
建物及び構築物	4,044,220																												
土地	1,988,520																												
計	6,032,706																												
短期借入金	10,974,992千円																												
長期借入金	5,427,760																												
計	16,402,752																												
たな卸資産	11,995,837千円																												
建物及び構築物	3,398,950																												
土地	1,853,577																												
計	17,248,365																												
短期借入金	16,146,679千円																												
長期借入金	2,878,700																												
計	19,025,379																												
<p>※3 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">4,644,221千円</p>	<p>※3 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">4,942,238千円</p>																												
<p>※4 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="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">25,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産(出資金))</td> <td style="text-align: right;">102,000千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	25,000千円	その他(投資その他の資産(出資金))	102,000千円	<p>※4 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="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">85,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(投資その他の資産(出資金))</td> <td style="text-align: right;">102,000千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	85,000千円	その他(投資その他の資産(出資金))	102,000千円																				
投資有価証券(株式)	25,000千円																												
その他(投資その他の資産(出資金))	102,000千円																												
投資有価証券(株式)	85,000千円																												
その他(投資その他の資産(出資金))	102,000千円																												
<p>※5 借入金に関し、取引銀行3行と貸出コミットメントライン契約を締結しております。当連結会計年度末における貸出コミットメントライン契約に係る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="padding-left: 20px;">貸出コミットメントライン契約</td> <td style="text-align: right;">37,750,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">37,433,400</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借入未実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">316,600</td> </tr> </table>	貸出コミットメントライン契約	37,750,000千円	借入実行残高	37,433,400	借入未実行残高	316,600	<p>※5 借入金に関し、取引銀行2行と貸出コミットメントライン契約を締結しております。当連結会計年度末における貸出コミットメントライン契約に係る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="padding-left: 20px;">貸出コミットメントライン契約</td> <td style="text-align: right;">24,650,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">17,091,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借入未実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,559,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントライン契約	24,650,000千円	借入実行残高	17,091,000	借入未実行残高	7,559,000																
貸出コミットメントライン契約	37,750,000千円																												
借入実行残高	37,433,400																												
借入未実行残高	316,600																												
貸出コミットメントライン契約	24,650,000千円																												
借入実行残高	17,091,000																												
借入未実行残高	7,559,000																												



## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)																																																												
<p>※1</p> <p>※2 研究開発費の総額は次のとおりであります。 一般管理費に含まれる研究開発費 53,865千円</p> <p>※3 販売費及び一般管理費の主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>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,953,314千円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,352,081</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">1,813,843</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">786,381</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">46,546</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">35,700</td></tr> </table> <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>建物</td><td style="text-align: right;">2,410千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">46,096千円</td></tr> </table> <p>※5 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>保有会社</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>飯田産業</td> <td>温浴施設</td> <td>建物及び構築物等</td> <td>神奈川県藤沢市</td> <td>902,815</td> </tr> </tbody> </table> <p>減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。 その結果、資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物及び構築物832,942千円、機械装置13,749千円、その他43,321千円、無形固定資産12,802千円です。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p>	広告宣伝費	2,953,314千円	従業員給料手当	2,352,081	支払手数料	1,813,843	租税公課	786,381	退職給付費用	46,546	役員退職引当金繰入額	35,700	建物	2,410千円	土地	46,096千円	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)	飯田産業	温浴施設	建物及び構築物等	神奈川県藤沢市	902,815	<p>※1 売上原価には、次の項目が含まれています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">360,314千円</td></tr> <tr><td>保証工事引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">31,000千円</td></tr> </table> <p>※2 研究開発費の総額は次のとおりであります。 一般管理費に含まれる研究開発費 46,905千円</p> <p>※3 販売費及び一般管理費の主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>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,937,264千円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,158,255</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">1,823,889</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">657,195</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">59,104</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">36,900</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">13,100</td></tr> </table> <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>建物</td><td style="text-align: right;">△62,017千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">310,052千円</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">6千円</td></tr> </table> <p>建物と土地と一体となった固定資産を売却した際、建物部分については売却損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。</p> <p>※5 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>保有会社</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>飯田産業</td> <td>賃貸不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>埼玉県桶川市</td> <td>28,139</td> </tr> </tbody> </table> <p>減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。 土地の著しい時価の下落がみられた賃貸不動産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地25,912千円、建物2,227千円です。</p> <p>回収可能価額は、使用価値を採用しております。 使用価値は、将来キャッシュ・フロー見積額を5.8%で割り引いて算定しております。</p>	たな卸資産評価損	360,314千円	保証工事引当金繰入額	31,000千円	広告宣伝費	1,937,264千円	従業員給料手当	2,158,255	支払手数料	1,823,889	租税公課	657,195	退職給付費用	59,104	役員退職引当金繰入額	36,900	貸倒引当金繰入額	13,100	建物	△62,017千円	土地	310,052千円	車両運搬具	6千円	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)	飯田産業	賃貸不動産	土地及び建物	埼玉県桶川市	28,139
広告宣伝費	2,953,314千円																																																												
従業員給料手当	2,352,081																																																												
支払手数料	1,813,843																																																												
租税公課	786,381																																																												
退職給付費用	46,546																																																												
役員退職引当金繰入額	35,700																																																												
建物	2,410千円																																																												
土地	46,096千円																																																												
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)																																																									
飯田産業	温浴施設	建物及び構築物等	神奈川県藤沢市	902,815																																																									
たな卸資産評価損	360,314千円																																																												
保証工事引当金繰入額	31,000千円																																																												
広告宣伝費	1,937,264千円																																																												
従業員給料手当	2,158,255																																																												
支払手数料	1,823,889																																																												
租税公課	657,195																																																												
退職給付費用	59,104																																																												
役員退職引当金繰入額	36,900																																																												
貸倒引当金繰入額	13,100																																																												
建物	△62,017千円																																																												
土地	310,052千円																																																												
車両運搬具	6千円																																																												
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)																																																									
飯田産業	賃貸不動産	土地及び建物	埼玉県桶川市	28,139																																																									

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年5月1日至平成20年4月30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(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	31,356,000	—	—	31,356,000
合計	31,356,000	—	—	31,356,000
自己株式				
普通株式(注)	524	802,200	—	802,724
合計	524	802,200	—	802,724

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加802,200株は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするため、東京証券取引所における市場買付により取得しております。

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	—	—	—	—	—	14,376
合計		—	—	—	—	—	14,376

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19年7月27日 定時株主総会	普通株式	627,109	20	平成19年4月30日	平成19年7月30日
平成19年12月14日 取締役会	普通株式	311,554	10	平成19年10月31日	平成20年1月15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20年7月25日 定時株主総会	普通株式	305,532	利益剰余金	10	平成20年4月30日	平成20年7月28日

当連結会計年度（自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30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（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	31,356,000	—	—	31,356,000
合計	31,356,000	—	—	31,356,000
自己株式				
普通株式（注）	802,724	213,436	—	1,016,160
合計	802,724	213,436	—	1,016,160

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加213,436株は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするため、東京証券取引所における市場買付により取得しております。

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	—	—	—	—	—	31,249
合計		—	—	—	—	—	31,249

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20年7月25日 定時株主総会	普通株式	305,532	10	平成20年4月30日	平成20年7月28日
平成20年12月12日 取締役会	普通株式	151,699	5	平成20年10月31日	平成21年1月15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21年7月24日 定時株主総会	普通株式	151,699	利益剰余金	5	平成21年4月30日	平成21年7月27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19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当連結会計年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30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20年 4月 30日現在)  現金及び預金 13,755,867千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 $\Delta$ 1,664,286 <u>現金及び現金同等物</u> 12,091,580	※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 4月 30日現在)  現金及び預金 14,853,227千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 $\Delta$ 194,305 <u>現金及び現金同等物</u> 14,658,921

(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19年5月1日 至 平成20年4月30日）

不動産事業の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合が90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日）

不動産事業の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合が90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日）

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日）

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)		当連結会計年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日)	
1株当たり純資産額	1,062円79銭	1株当たり純資産額	1,077円59銭
1株当たり当期純利益	20円63銭	1株当たり当期純利益	26円22銭

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 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。

項目	前連結会計年度 (自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日)
当期純利益(千円)	641,290	795,585
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	641,290	795,585
期中平均株式数(株)	31,091,082	30,348,329
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成19年7月27日定時株主総会決議による自己株式取得方式のストックオプション(株式の数128,000株)	平成19年7月27日定時株主総会決議による自己株式取得方式のストックオプション(株式の数116,000株)

## (重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)

自己株式の取得

当社は平成20年6月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

(1) 自己株式の取得を行なう理由

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするため、自己株式の取得を実施いたします。

(2) 取得に係る事項の内容

① 取得対象株式の種類

当社普通株式

② 取得しうる株式の総数

684,400株(上限)(発行済株式総数に対する割合2.18%)

③ 株式の取得価額の総額

817,966,200円(上限)

④ 取得期間

平成20年7月1日から平成20年10月31日

⑤ 取得方法

東京証券取引所における市場買付

当連結会計年度(自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日)

該当事項はありません。

## (開示の省略)

リース取引、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等、税効果会計、関連当事者情報、及び企業結合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、開示を省略しています。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年4月30日)	当事業年度 (平成21年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,299,461	13,072,864
売掛金	12,185	7,352
販売用不動産	30,178,682	17,385,628
仕掛販売用不動産	35,326,637	24,015,342
未成工事支出金	2,562,606	1,626,291
貯蔵品	39,295	30,470
前渡金	178,829	148,061
前払費用	290,818	102,236
繰延税金資産	29,606	171,791
未収還付消費税	352,532	—
短期貸付金	4,300,420	1,703,439
その他	232,259	43,618
流動資産合計	86,803,333	58,307,097
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,289,089	7,383,475
減価償却累計額	△1,459,615	△1,602,954
建物(純額)	5,829,474	5,780,520
構築物	567,978	560,941
減価償却累計額	△100,704	△123,563
構築物(純額)	467,274	437,377
機械及び装置	74,589	74,589
減価償却累計額	△26,437	△33,471
機械及び装置(純額)	48,152	41,117
車両運搬具	17,776	17,776
減価償却累計額	△8,889	△11,724
車両運搬具(純額)	8,887	6,052
工具、器具及び備品	819,910	808,564
減価償却累計額	△453,131	△521,532
工具、器具及び備品(純額)	366,778	287,032
土地	5,953,468	5,711,591
建設仮勘定	40,850	8,673
有形固定資産合計	12,714,885	12,272,365
無形固定資産		
借地権	25,000	25,000
ソフトウェア	85,127	82,459
電話加入権	7,751	7,751
温泉利用権	78,450	73,650
その他	2,476	2,476
無形固定資産合計	198,804	191,337

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年4月30日)	当事業年度 (平成21年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	696,695	491,152
関係会社株式	2,409,117	2,409,117
出資金	5,340	15,340
関係会社出資金	102,000	102,000
長期貸付金	5,000	2,258,806
関係会社長期貸付金	150,000	150,000
破産更生債権等	30,000	30,000
長期前払費用	13,596	8,657
繰延税金資産	733,890	630,539
その他	398,406	409,677
貸倒引当金	△95,036	△95,801
投資その他の資産合計	4,449,010	6,409,489
固定資産合計	17,362,700	18,873,192
資産合計	104,166,034	77,180,289
負債の部		
流動負債		
支払手形	7,141,222	4,344,752
買掛金	—	34,042
営業未払金	4,345,526	4,101,199
短期借入金	46,929,200	26,403,096
1年内返済予定の長期借入金	3,810,992	2,209,000
1年内償還予定の社債	300,000	300,000
未払金	848,177	602,889
未払費用	245,150	175,513
未払消費税等	—	321,797
未払法人税等	422,074	497,890
前受金	302,084	227,809
預り金	137,495	120,233
その他	11,076	—
流動負債合計	64,493,000	39,338,223
固定負債		
社債	1,950,000	1,650,000
長期借入金	3,087,210	1,344,000
退職給付引当金	398,552	417,827
役員退職慰労引当金	676,100	713,000
保証工事引当金	—	31,000
その他	79,258	98,790
固定負債合計	6,191,121	4,254,618
負債合計	70,684,121	43,592,841



(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年4月30日)	当事業年度 (平成21年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,130,500	1,130,500
資本剰余金		
資本準備金	872,668	872,668
資本剰余金合計	872,668	872,668
利益剰余金		
利益準備金	172,212	172,212
その他利益剰余金		
別途積立金	3,000,000	3,000,000
繰越利益剰余金	29,049,641	29,253,045
利益剰余金合計	32,221,853	32,425,257
自己株式	△757,366	△883,639
株主資本合計	33,467,655	33,544,786
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△119	11,410
評価・換算差額等合計	△119	11,410
新株予約権	14,376	31,249
純資産合計	33,481,913	33,587,447
負債純資産合計	104,166,034	77,180,289

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当事業年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日)
売上高		
不動産販売高	97,785,984	92,499,734
請負工事収入	849,594	1,953,029
その他の売上高	773,648	866,491
売上高合計	99,409,227	95,319,255
売上原価		
不動産販売原価	84,866,171	82,710,255
請負工事原価	700,164	1,526,420
その他の原価	662,274	655,495
売上原価合計	86,228,610	84,892,171
売上総利益	13,180,616	10,427,084
販売費及び一般管理費		
支払手数料	1,594,305	1,644,182
広告宣伝費	2,863,244	1,872,944
役員報酬	134,640	148,320
従業員給料及び手当	1,868,508	1,700,860
従業員賞与	383,336	208,943
退職給付引当金繰入額	46,546	55,836
役員退職慰労引当金繰入額	35,700	36,900
法定福利費	318,353	243,306
福利厚生費	142,384	115,353
人材募集費	46,389	7,142
寄付金	540	4,740
通信交通費	252,034	208,176
減価償却費	189,056	198,301
賃借料	321,434	273,676
租税公課	719,383	588,126
事業税	26,500	23,697
交際費	41,557	47,348
保険料	61,364	50,072
消耗品費	127,348	85,206
研究開発費	53,865	46,905
その他	507,556	646,112
販売費及び一般管理費合計	9,734,052	8,206,154
営業利益	3,446,564	2,220,929
営業外収益		
受取利息	108,833	60,826
受取配当金	19,112	23,260
その他	14,364	18,717
営業外収益合計	142,310	102,804

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当事業年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日)
営業外費用		
支払利息	685,977	574,083
社債利息	32,175	28,474
融資手数料	250,200	188,488
その他	31,284	60,046
営業外費用合計	999,637	851,093
経常利益	2,589,238	1,472,640
特別利益		
固定資産売却益	14,266	245,787
投資有価証券売却益	149,197	—
特別利益合計	163,463	245,787
特別損失		
たな卸資産評価損	—	198,894
減損損失	902,815	28,139
投資有価証券評価損	163,640	224,986
貸倒引当金繰入額	58,876	—
特別損失合計	1,125,333	452,021
税引前当期純利益	1,627,368	1,266,406
法人税、住民税及び事業税	1,060,771	660,016
法人税等調整額	△127,439	△54,246
法人税等合計	933,332	605,770
当期純利益	694,036	660,636

不動産販売原価明細書

科目	前事業年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)		当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費	55,236,511	65.1	55,973,580	67.7
II 材料費	7,631,738	9.0	7,176,954	8.7
III 労務費	650,808	0.8	662,565	0.8
IV 外注費	20,841,657	24.5	18,159,855	22.0
V 経費	505,455	0.6	361,051	0.4
VI たな卸資産評価損	—	—	345,247	0.4
VII 保証工事引当金繰入額	—	—	31,000	0.0
計	84,866,171	100.0	82,710,255	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

請負工事原価明細書

科目	前事業年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)		当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 材料費	176,336	25.2	514,064	33.7
II 労務費	14,828	2.1	42,546	2.8
III 外注費	498,985	71.3	943,805	61.8
IV 経費	10,015	1.4	26,004	1.7
計	700,164	100.0	1,526,420	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

その他の原価明細書

科目	前事業年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)		当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 外注費	268,906	40.6	229,767	35.0
II 減価償却費	216,241	32.7	181,397	27.7
III 経費	177,127	26.7	244,331	37.3
計	662,274	100.0	655,495	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19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当事業年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,130,500	1,130,500
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,130,500	1,130,500
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	872,668	872,668
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	872,668	872,668
資本剰余金合計		
前期末残高	872,668	872,668
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	872,668	872,668
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	172,212	172,212
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	172,212	172,212
その他利益剰余金		
特別償却準備金		
前期末残高	2,306	—
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	△2,306	—
当期変動額合計	△2,306	—
当期末残高	—	—
別途積立金		
前期末残高	3,000,000	3,000,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,000,000	3,000,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	29,291,962	29,049,641
当期変動額		
特別償却準備金の取崩	2,306	—
剰余金の配当	△938,664	△457,232

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)
当期純利益	694,036	660,636
当期変動額合計	△242,322	203,404
当期末残高	29,049,641	29,253,045
利益剰余金合計		
前期末残高	32,466,481	32,221,853
当期変動額		
剰余金の配当	△938,664	△457,232
当期純利益	694,036	660,636
当期変動額合計	△244,628	203,404
当期末残高	32,221,853	32,425,257
自己株式		
前期末残高	△595	△757,366
当期変動額		
自己株式の取得	△756,770	△126,273
当期変動額合計	△756,770	△126,273
当期末残高	△757,366	△883,639
株主資本合計		
前期末残高	34,469,053	33,467,655
当期変動額		
剰余金の配当	△938,664	△457,232
当期純利益	694,036	660,636
自己株式の取得	△756,770	△126,273
当期変動額合計	△1,001,398	77,131
当期末残高	33,467,655	33,544,786
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	130,655	△119
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△130,774	11,529
当期変動額合計	△130,774	11,529
当期末残高	△119	11,410
評価・換算差額等合計		
前期末残高	130,655	△119
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△130,774	11,529
当期変動額合計	△130,774	11,529
当期末残高	△119	11,410

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年5月1日 至 平成20年4月30日)	当事業年度 (自 平成20年5月1日 至 平成21年4月30日)
新株予約権		
前期末残高	—	14,376
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,376	16,872
当期変動額合計	14,376	16,872
当期末残高	14,376	31,249
純資産合計		
前期末残高	34,599,709	33,481,913
当期変動額		
剰余金の配当	△938,664	△457,232
当期純利益	694,036	660,636
自己株式の取得	△756,770	△126,273
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△116,397	28,402
当期変動額合計	△1,117,795	105,533
当期末残高	33,481,913	33,587,447

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況  
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19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)	当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式及び関連会社株式 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 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式及び関連会社株式 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 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法	(1) デリバティブ 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、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法(貸借対照表評価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 (2) 貯蔵品 同左
4 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法によっております。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)及び「江の島アイランドスパ」で使用している有形固定資産については、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3年～50年 (追加情報) 法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える金額的影響は軽微であります。 (2) 無形固定資産 定額法によっております。 なお、ソフトウェア(自社利用)については社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっております。 (3) 長期前払費用 定額法によっております。	(1) 有形固定資産 定率法によっております。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)及び「江の島アイランドスパ」で使用している有形固定資産については、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3年～50年 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左

項目	前事業年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月30日)	当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月30日)
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度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）の定額法により按分した額を、それぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。また過去勤務債務は、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）の定額法により按分した額を、それぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(3) 役員退職引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 役員退職引当金 同左</p> <p>(4) 保証工事引当金 保証工事費支出に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。</p>
6 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>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の減価償却の方法については、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しています。</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。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>(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 リスク管理に関する内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の相場変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たしている場合は、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 同左 (ヘッジ対象) 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 同左</p>
8 その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税及び地方消費税の会計処理 ①税抜方式によっております。 ②控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し5年間で均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p>

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)</p>
	<p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用 個別法による原価法(貸借対照表評価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準 第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。これにより、売上総利益、営業利益、経常利益はそれぞれ345,247千円減少し、税金等調整前当期純利益は、544,142千円減少しております。</p> <p>「リース取引に関する会計基準」の適用 当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 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」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>「保証工事引当金」 当社が販売を行った物件に対し、一定期間無償にて修理等を行う保証工事費用について、従来は、実際に修理等を行った時点の販売費及び一般管理費として処理していましたが、当事業年度より、過去の実績を基礎として算出した見積額を販売時点の売上原価に計上する方法に変更し、保証工事引当金を計上しております。 当該変更は、アフターサービス課の更なる体制強化により修理費用等の分析を実施し、将来の修理費用等を合理的に見積もる体制が整備されたことから、費用収益の対応を図り適正な期間損益を計算するために、実施いたしました。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益が31,000千円減少しております。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成19年 5月 1日 至 平成20年 4月 30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年 5月 1日 至 平成21年 4月 30日)</p>

## 6. その他

### (1) 役員の変動

#### ① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

#### ② その他の役員の変動

該当事項はありません。

### (2) その他

該当事項はありません。