平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月11日

上場会社名　日本商業開発株式会社　　上場取引所　名
コード番号　3252　URL　http://www.ncd-jp.com
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 松岡　哲也
問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務・経理本部長　(氏名) 入江　賢治　TEL 06-4706-7501

定時株主総会開催予定日　平成24年6月27日　配当支払開始予定日　平成24年6月28日
有価証券報告書提出予定日　平成24年6月28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・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	9,973	773.9	746	134.4	728	274.1	393	24.0
23年3月期	1,141	△85.7	318	△47.5	194	△41.2	317	29.8

(注)包括利益　24年3月期　391百万円　(23.7%)　23年3月期　316百万円　(13.0%)

	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	%	%	%
24年3月期	35,452.53	―	39.4	18.0	7.5
23年3月期	28,589.99	―	48.9	3.7	27.9

(参考) 持分法投資損益　24年3月期　―百万円　23年3月期　―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
24年3月期	2,917	1,247	40.8	107,256.73
23年3月期	5,189	867	15.6	72,757.91

(参考) 自己資本　24年3月期　1,191百万円　23年3月期　807百万円

(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
24年3月期	3,762	△11	△2,674	1,482
23年3月期	43	△21	△316	406

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	%	%
23年3月期	―	0.00	―	1,000.00	1,000.00	11	3.5	1.7
24年3月期	―	0.00	―	4,000.00	4,000.00	44	11.3	4.4
25年3月期(予想)	―	0.00	―	3,000.00	3,000.00		―	

(注)平成24年3月期 期末配当金の内訳　普通配当2,000円　記念配当2,000円

3. 平成25年 3月期の連結業績予想(平成24年 4月 1日～平成25年 3月31日)

(%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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	4,800	△51.9	510	△31.7	220	△69.8	120	△69.5	10,805.94

(注)第2四半期連結累期間の業績予想につきましては、開示を控えております。詳細は、2ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

※ 注記事項

(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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	24年3月期	11,105 株	23年3月期	11,105 株
② 期末自己株式数	24年3月期	― 株	23年3月期	― 株
③ 期中平均株式数	24年3月期	11,105 株	23年3月期	11,105 株

(注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、32ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	5,747	576.4	118	151.8	182	246.3	126	△49.6
23年3月期	849	△83.9	46	△82.8	52	△68.8	250	48.4

	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
	円 銭	円 銭
24年3月期	11,368.00	―
23年3月期	22,546.88	―

(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
24年3月期	2,875	812	28.3	73,199.55
23年3月期	1,561	697	44.6	62,785.25

(参考) 自己資本 24年3月期 812百万円 23年3月期 697百万円

※ 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連結財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 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については、(添付資料)2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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成24年6月5日(火曜日)に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会の動画については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○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 …… 2
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 3
（４）事業等のリスク …… 3
２．企業集団の状況 …… 9
３．経営方針 …… 10
（１）会社の経営の基本方針 …… 10
（２）目標とする経営指標 …… 10
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 10
（４）会社の対処すべき課題 …… 10
４．連結財務諸表 …… 11
（１）連結貸借対照表 …… 11
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 …… 13
連結損益計算書 …… 13
連結包括利益計算書 …… 14
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 15
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 17
（５）継続企業の前提に関する注記 …… 19
（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 …… 20
（７）追加情報 …… 21
（８）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) …… 22
(連結包括利益計算書関係) …… 22
(連結株主資本等変動計算書関係) …… 23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) …… 24
(セグメント情報等) …… 25
(税効果会計関係) …… 30
(１株当たり情報) …… 32
(重要な後発事象) …… 32
５．個別財務諸表 …… 33
（１）貸借対照表 …… 33
（２）損益計算書 …… 35
（３）株主資本等変動計算書 …… 37
(重要な後発事象) …… 39

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経済は、円高の一服と復興需要が追い風になってゆるやかに持ち直してきておりますが、欧州債務不安の再燃、米国景気の回復鈍化、中国など新興国経済の動向にも不安定さが残るなど懸念材料に事欠かない状況が続いております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、地価底入れが期待される中、国内の不動産投資信託（J-REIT）の新規上場が５年ぶりに動き出すなど、不動産投資家の需要が回復しつつあります。

このような状況のもと、当社グループの基本戦略であります「JINUSHIビジネス」を継続して推進してきた結果、年金基金等より総額約24億円の出資を受け、現物不動産である底地を投資対象とした不動産私募ファンド「JINUSHIファンド」の組成に至り、第１号投資案件への投資が完了いたしました。

将来を見据え優良物件の仕入を本格的に再開するとともに、同第１号投資案件に係る仲介手数料収入や翌期に計画していた不動産投資事業における販売用不動産の売却をはじめ、前連結会計年度以前より保有していた販売用不動産のすべてを売却できたことにより、当初計画を上回る売上高及び利益の実現ができました。

この結果、当連結会計年度の売上高は9,973,948千円（前年同期比773.9%増）、経常利益は728,321千円（同274.1%増）、当期純利益は393,700千円（同24.0%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

不動産ソリューション事業におきましては、売上高は9,383,043千円（前年同期は、323,503千円）、セグメント利益は983,053千円（前年同期比220.7%増）となりました。

デベロッパー・エージェント事業におきましては、売上高292,933千円（同3.0%減）、セグメント利益は57,031千円（同16.8%減）となりました。

その他事業におきましては、売上高297,971千円（同42.2%減）、セグメント利益282,467千円（同28.8%減）となりました。

②　次期の見通し

わが国経済は、超円高の修正や復興需要等の追い風により、緩やかな回復基調が続くとみられますが、欧州債務不安の再燃、新興国の動向にも不安定さが残る等の不透明感が続くと考えられます。

このような経営環境のもと、当社グループの翌連結会計年度の方針といたしまして、引き続き当社グループの主力事業であります「JINUSHIビジネス」を中心として不動産ソリューション事業において、なお一層の新規販売用不動産の仕入を積極的に行ってまいります。

また、当連結会計年度において、予てより営業努力を傾注してきた「JINUSHIファンド」組成につき第１号組成が完了したことをきっかけに、翌連結会計年度において第２号以降の組成を加速すること等により適正な利益を確保する所存であります。今後も長期にわたる安全で安定的な投資機会として「JINUSHIファンド」を提供することで、３年間で300億円程度の投資を行う予定であります。

なお、次期の当社グループの第２四半期連結累計期間の業績は、複数の取引案件の成約時期やその価額により大きな影響を受けることを予想しておりますので、開示を控えさせていただいております。

(2) 財政状態に関する分析

①　資産、負債、純資産の状況

（流動資産）

当連結会計年度における流動資産の残高は、本格的な仕入れを再開いたしましたが、既存の販売用不動産のすべてと当連結会計年度に仕入れた販売用不動産の一部を売却したことから、現金及び預金が990,253千円増加し、販売用不動産が3,250,122千円減少し、2,574,049千円（前年同期比47.2%減）となりました。

（固定資産）

当連結会計年度における固定資産の残高は、「JINUSHIファンド」組成に伴いJINUSHI投資事業有限責任組合に10,000千円出資したことから、投資有価証券が11,384千円増加し、343,768千円（同9.0%増）となりました。

（流動負債）

当連結会計年度における流動負債の残高は、保有していた販売用不動産のすべてを売却したことから短期借入金3,756,000千円の返済が進み449,723千円（同89.1%減）となりました。

（固定負債）

当連結会計年度における固定負債の残高は、販売用不動産の仕入れを再開したことから長期借入金1,011,586千円が増加し、1,220,650千円（同562.1%増）となりました。

（純資産）

当連結会計年度における純資産合計は、当期純利益393,700千円（同24.0%増）を計上し、1,247,444千円（同43.8%増）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、保有していたすべての販売用不動産の売却に集中し投資資金を回収したことで借入金の返済に努めるとともに、適正な利益を得ることができたため、前連結会計年度に比べ1,076,315千円増加し1,482,442千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果、保有していた販売用不動産のすべてを売却したこと等により増加した資金は、3,762,483千円（前年同期は43,541千円増加）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動の結果、「JINUSHIファンド」組成に際しJINUSHI投資事業有限責任組合に出資したこと等により減少した資金は、11,184千円（前年同期は21,174千円減少）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動の結果、販売用不動産の仕入を再開し長期借入金を調達いたしましたが、保有していた販売用不動産のすべてを売却した資金で短期借入金の返済をしたこと等により減少した資金は、2,674,983千円（前年同期は316,281千円減少）となりました。

(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、現在、業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案した結果、当事業年度の年間配当金は、第12期定時株主総会の決議を経て、１株当たり1,000円増配するとともに、１株当たり2,000円の「JINUSHIファンド」第１号組成記念配当を加え4,000円とさせていただきたいと存じます。

なお、次期の配当につきましては、期末配当金として１株当たり1,000円増配の3,000円を予定しております。今後とも当該事業年度の業績、事業展開及び内部留保の状況等を考慮したうえで検討いたす所存であります。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針でありますが、当社グループの株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社グループの株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんのでご留意ください。

なお、本文中における将来に関する事項は、決算短信提出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 事業について

ａ．事業環境について

当社グループは、自らが土地を買って、テナントを誘致し事業用定期借地権により長期に賃貸し、当該テナントに建物を建ててもらい賃貸収入を確保したうえで、その土地を不動産利回り商品として投資家に売却するという「JINUSHIビジネス」をメインに事業展開を行っております。

当社グループが展開する事業は、景気動向、不動産市況、金融動向等の影響を受けやすく、景気あるいは不動産市況の変動、金利の上下動等の諸情勢の変化によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．競合について

当社グループは、従来、一定の人口集積があり、住宅地として価値の高い地方都市や大都市近郊の物件を取扱い対象としておりましたが、現在は首都圏・大都市近隣の中小型物件をターゲットにするよう努めております。当該首都圏・大都市近隣は特に大手デベロッパー等との厳しい競合が考えられ、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、不動産を取得する際には、その土地の立地条件・周辺環境・地盤・土壌汚染・価格等について調査・検討を行い、その結果に基づいて適正な条件で不動産を取得しております。しかしながら、適正な条件により不動産を取得できなかった場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ｃ．資産の売却について

当社グループは不動産ソリューション事業において、不動産保有リスクの低減を図るために、事業会社や不動産私募ファンド等の販売先と、売買予約を取り交わした上で不動産を取得することを原則としております。しかしながら、計画どおり売却ができない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ｄ．災害等のリスクについて

当社グループが保有する不動産が火災、テロ、暴動、地震、津波等の不測の事故・自然災害により滅失、劣化又は毀損した場合、賃貸料収入の激減及び突発的な修繕のための支出が必要となるという事態が発生する可能性があります。このため、当社グループは、かかるリスクを可能な限り回避するため、火災保険等を付しておりますが、保険事故に該当しない事由により不動産が滅失、劣化又は毀損した場合や、保険事故に該当する事由により不動産が滅失、劣化又は毀損したときでも保険金によって損失を補填できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ｅ．土壌汚染及び地中埋設物の対策について

当社グループが不動産を取得する際には、土壌汚染及び地中埋設物による当社グループの費用負担や建築スケジュールへの影響を回避するために、原則売主負担による土壌汚染及び地中埋設物の調査及び除去しております。土壌汚染及び地中埋設物が確認された場合は、当該不動産の取得中止又は専門業者による土壌汚染及び地中埋設物の除去等を売主の負担で実施した後に取得しておりますが、上記の調査によっても土壌汚染及び地中埋設物の状況について事前にすべてを認識及び除去できないことがあります。そのため、取得した不動産に土壌汚染及び地中埋設物が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

② 経営成績、財政状態について

ａ．経営成績の変動について

当社グループは、平成16年３月期から不動産ソリューション事業を本格的に開始したことにより各期の実績においてばらつきがあるため、過年度の財政状態及び経営成績だけで今後の当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

なお、当社グループの主要な経営指標等の推移は以下のとおりであります。

回次	第８期（単体）	第８期（連結）	第９期（連結）	第10期（連結）	第11期（連結）	第12期（連結）
決算年月	平成20年３月	平成20年３月	平成21年３月	平成22年３月	平成23年３月	平成24年３月
売上高合計（千円）	8,309,360	8,309,360	11,201,281	7,993,572	1,141,253	9,973,948
不動産ソリューション事業	7,639,010	7,639,010	10,664,093	7,519,550	323,503	9,383,043
デベロッパー・エージェント事業	448,990	448,990	410,037	374,384	302,015	292,933
その他事業	221,359	221,359	127,151	99,637	515,734	297,971
営業利益又は営業損失(△)（千円）	1,035,431	1,033,229	△409,461	607,114	318,523	746,484
経常利益又は経常損失(△)（千円）	1,005,265	1,001,781	△629,256	331,326	194,693	728,321
当期純利益又は当期純損失(△)（千円）	499,583	498,205	△917,195	244,532	317,491	393,700
純資産額（千円）	1,208,376	1,262,256	285,520	565,292	867,423	1,247,444
総資産額（千円）	15,322,864	17,062,050	10,784,496	5,223,988	5,189,677	2,917,818

（注） 売上高には消費税等は含まれておりません。

ｂ．引渡し等に係る業績変動について

不動産の販売における売上は、売買契約を締結した時点ではなく、不動産の引渡し時点において計上されます。そのため、何らかの理由により、引渡し時期が決算期末を越えて遅延した場合には、各期の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ｃ．有利子負債への依存について

当社グループは、不動産取得資金を金融機関からの借入及び社債発行により調達しており、不動産ソリューション事業開始以降、不動産取得が増加しているため、有利子負債残高が、下表のとおり急増しておりました。第９期以降におきましては、販売用不動産の売却促進により売却した資金を原資に借入金の返済を行った結果、有利子負債はいったん減少いたしました。しかしながら、「JINUSHIビジネス」を基本戦略に据えた事業展開を行うためには、今後も有利子負債は増加する傾向にあるものと考えております。そのため、今後、金利動向等の金融情勢に変動が生じた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは資金調達にあたって特定の金融機関に集中しないよう努めておりますが、何らかの理由により資金調達が不調に終わった場合には、不動産の取得や開発等に支障が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

回次	第８期 (単体)	第８期 (連結)	第９期 (連結)	第10期 (連結)	第11期 (連結)	第12期 (連結)
決算年月	平成20年３月	平成20年３月	平成21年３月	平成22年３月	平成23年３月	平成24年３月
有利子負債残高 （千円）	12,342,905	13,922,905	9,784,716	4,108,948	3,892,753	1,176,830
総資産額 （千円）	15,322,864	17,062,050	10,784,496	5,223,988	5,189,677	2,917,818
有利子負債依存度 （%）	80.55	81.60	90.73	78.66	75.01	40.33

（注） 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金（１年内返済予定額を含む。）、社債（１年内償還予定額を含む。）及びリース債務の合計額であります。なお、第８期より連結財務諸表を作成しているため、第８期は単体と連結の両方の有利子負債残高等を記載しております。

ｄ．保有不動産に評価損等が生じる可能性について

当連結会計年度におきましては保有していた販売用不動産のすべてを売却いたしましたが、将来を見据えて仕入を再開したことから今後も販売用不動産が総資産に占める割合が高水準となる見通しであり、さらに「JINUSHIビジネス」事業の拡大に伴い販売用不動産は今後も増加するものと考えております。

当社グループは、不動産ソリューション事業において、過去の実績や経験等を活かし、在庫リスクの排除に努めておりますが、不動産取得から販売まで長期間を要し、その間に土地価格等が変動した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、決算短信提出日現在において、業績に重要な影響を与えるような減損が生じる可能性は低いものと判断しておりますが、今後の経済情勢の悪化等により、減損処理が必要となった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③　法的規制等について

ａ．法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「大規模小売店舗立地法（以下、「大店立地法」という。）」「都市計画法」「国土利用計画法」「建築基準法」等の多岐にわたる法的規制を受けております。当社グループはこれらの法令等を遵守して事業活動を行っておりますが、将来において法令等の改正が行われた場合又は新たな法的規制が設けられた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、主要な事業活動に関して、下記の許認可を受け、登録を行っております。当社グループは当該許認可及び登録の諸条件や関係法令の遵守に努めており、現時点において許認可及び登録が取消しとなる事由の発生は認識しておりません。しかしながら、将来何らかの法令違反等により、当該許認可もしくは登録が取り消された場合には、当社グループの事業活動に支障が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の種類	有効期間
宅地建物取引業者免許　　国土交通大臣(2) 第7373号	平成23年11月16日から平成28年11月15日
第二種金融商品取引業（＊）近畿財務局長（金商）第184号	－
一級建築士事務所登録　　東京都知事 第56464号	平成22年８月１日から平成27年７月31日

（＊）　金融商品取引法施行前の信託受益権販売業及び投資助言・代理業に相当いたします。

ｂ．大型店舗開発に要する期間、規制について

大型店舗開発をする場合は、用地選定、用地確保に向けた地権者との交渉から法的手続、テナント誘致、土地賃貸借あるいは店舗建築、建物賃貸借までの手続に長期間を要することがあります。また、店舗が一定規模（売場面積1,000㎡超）以上の場合は、「大店立地法」の適用を受け、生活環境に配慮した開発計画等の指導や届出手続に時間を要する等の制約を受ける可能性があります。このように、店舗の開発規模によっては手続に長期間を要する場合又は大店立地法等による制約を受ける場合があり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ｃ．都市計画法の改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」が平成18年５月31日に公布されたことに伴い、都市計画法施行規則の一部改正のうち、平成19年11月30日に開発許可に関する部分が施行されました。

法改正により延べ床面積１万㎡以上の商業施設の建設可能となる用途地域が、現在の６用途地域から原則３用途地域に変更されました。当社グループは、主に対象とならない規模の開発や、商業施設以外の施設の開発等を行う方針ですが、当該法律の施行により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

ｄ．土壌汚染対策法の改正について

「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」が平成22年４月１日に施行されたことにより、一定規模（3,000㎡）以上の土地の形質変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると都道府県知事が認めるとき等で土壌の汚染状態が指定基準を超過した場合は土地の形質変更の原則禁止がなされる等、規制が厳格になりました。

当社グループは、一定規模以上の土地を取得する場合、今後とも、「（4）事業等のリスク　①　事業について　ｅ．土壌汚染及び地中埋設物の対策について」に記載しておりますとおり、リスクを回避するための対策を講じますが、事前の調査においても認識されていなかった土壌汚染等が発見されたことにより当該土地の形質変更が禁止になる場合は事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 組織について

ａ．特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である松岡哲也は、当社設立以来の最高経営責任者であり、経営方針や事業戦略の決定及びその遂行において極めて重要な役割を果たしております。当社グループでは、適切な権限委譲や合議制による意思決定等を行うことによって、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社グループの経営に関与することが困難になった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．小規模組織であること

当社グループは、決算短信提出日現在、役員及び従業員合計が27名の小規模組織であり、内部管理体制も組織の規模に応じたものとなっております。

今後は、当社グループの事業規模の拡大に合わせて人員の確保を図るとともに、内部管理体制の強化・充実に努める方針であります。しかしながら、事業規模の拡大に応じた人員の確保及び内部管理体制を構築することができなかった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

ｃ．人材確保について

当社グループの主力事業である不動産ソリューション事業とデベロッパー・エージェント事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策等の高度な知識や経験が要求される場合があります。当社グループは組織的に蓄積したノウハウをもって既存従業員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を採用することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・採用が予定通りに進まない場合や、在籍している人材が流出した場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ その他

ａ．重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

当社グループは、現時点において訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対するクレーム又はこれらに起因する訴訟、その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．新株予約権（ストックオプション）について

当社グループは、旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に従い、平成18年２月28日開催の臨時株主総会決議並びに平成18年３月10日及び平成18年10月13日開催の取締役会決議に基づき、当社グループの取締役、監査役及び従業員に対して新株予約権を付与しております。決算短信提出日現在、これらの新株予約権による潜在株式数は2,675株であり、発行済株式総数11,105株の24.09％に相当しており、これらの新株予約権が行使された場合、１株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、今後も優秀な人材を確保する等の目的で新株予約権の発行を検討しており、今後発行される予定の新株予約権も含めて新株予約権の行使によって１株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

なお、ストックオプションの費用計上を義務付ける会計基準が企業会計基準委員会により平成17年12月27日に制定（企業会計基準第８号）されたことにより、今後発行されるストックオプションについては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

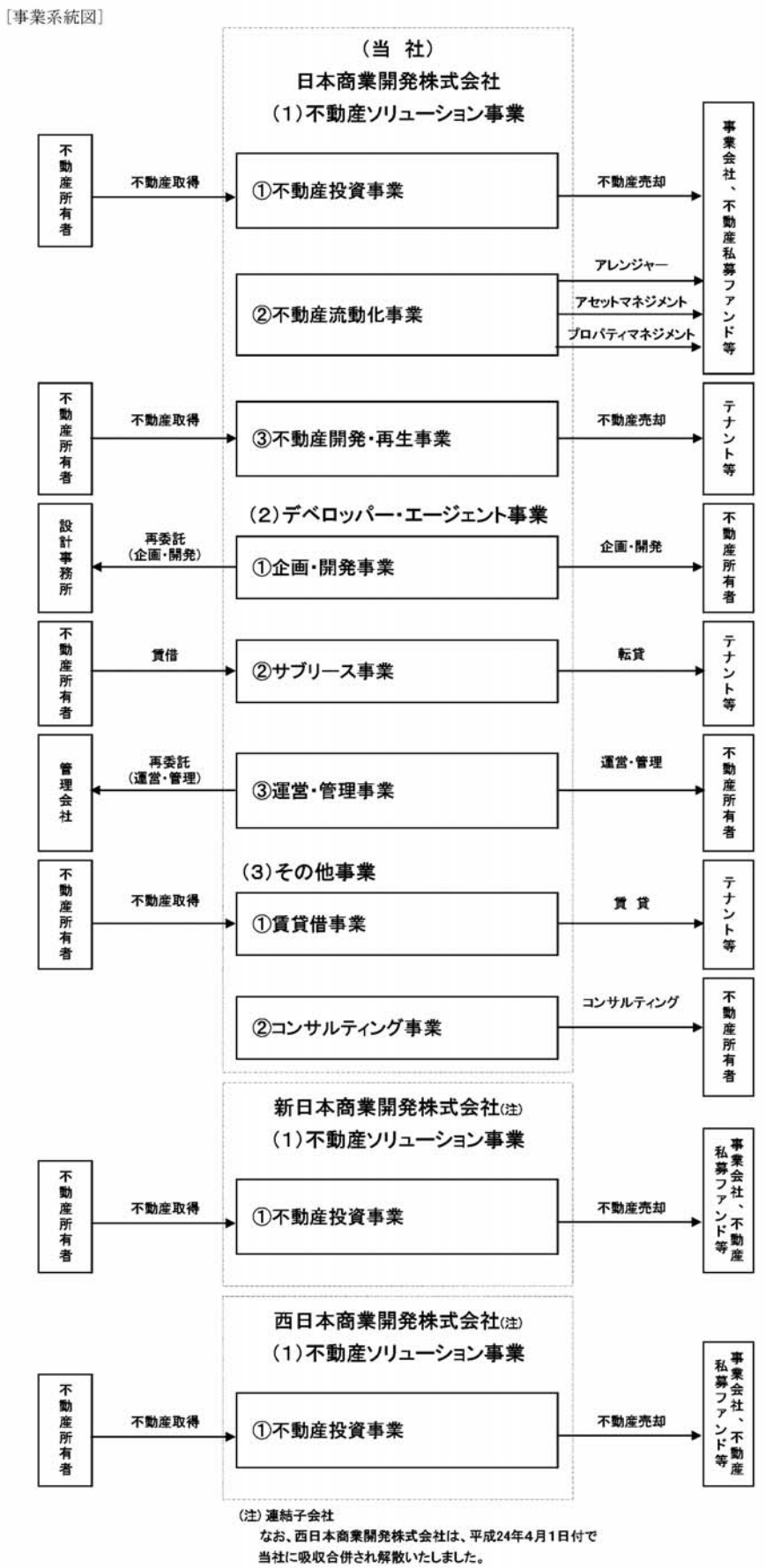
ｃ． コミットメントライン

当社は、資金調達の一環として金融機関2行と相対型コミットメントライン契約を締結しております。

当該契約において借入人の義務として定められている財務制限条項に抵触する等の事由が発生した場合には、当社グループの事業運営に必要な資金調達に影響を及ぼす可能性があります。なお、平成24年3月末日における、当該コミットメントライン契約による借入はありません。

２．企業集団の状況

［事業系統図］



(注) 連結子会社
なお、西日本商業開発株式会社は、平成24年4月1日付で
当社に吸収合併され解散いたしました。

３．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営理念は、「正しい投資を行う」ことであります。正しい投資は、安全な投資によって実現できます。

本経営理念に基づいて、投資家のリスクを抑え、利益を長期的に安定して得られる安全な不動産投資商品を提供するビジネスモデルを当社グループでは「JINUSHIビジネス」と称しております。

「JINUSHIビジネス」を通じて、株主の皆様、投資家の皆様、資産保有者（デベロッパーを含みます。）の皆様、さらに地域社会の皆様のために貢献してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、現在のところ、顧客指向の立場で収益性の高い事業展開を目指しております。そのため、売上高総利益率、経常利益率、総資産利益率（ROA）といった経営の効率性に関する経営指標を重視した事業運営に留意しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの強みは、商業施設の「企画・開発」事業から「運営・管理」事業までのすべてを一貫して行うことができることであり、本来なら資産保有者（デベロッパーも含みます。）が行うべき業務のすべてを当社グループが代わって資産保有者の立場で行う代行サービスを行うことができることであります。この代行サービスを当社ではデベロッパー・エージェント事業（企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業）と称しております。

デベロッパー・エージェント事業のノウハウを基礎に拡大・成長してきた事業が、不動産ソリューション事業（不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業）であり、その他事業（賃貸借事業、コンサルティング事業）であります。

当社グループでは、「土地を買って土地を貸し、その土地を低リスクで長期に安定した収益をもたらす安全な不動産投資商品として投資家に提供する」という基本戦略「JINUSHIビジネス」を事業の成長のエンジンに据え、さらにサブリース事業やコンサルティング事業で安定収益を実現することにより、今後も成長を持続する所存であります。

(4) 会社の対処すべき課題

わが国経済は、超円高の修正や復興需要等の追い風により、緩やかな回復基調が続くとみられますが、欧州債務不安の再燃、新興国の動向にも不安定さが残る等の不透明感が続くと考えられます。

このような経営環境のもと、当社グループの主力事業であります、低リスクで長期に安定収益を得られる安全な不動産投資商品を投資家に提供する「JINUSHIビジネス」に引続き軸足を置きつつも、中長期には安定収益を確保いたしたく、デベロッパー・エージェント事業とりわけサブリース事業、その他事業のコンサルティング事業も重点事業と考えて積極的に展開して行き、増収増益を目指す方針であります。

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23年３月31日）	当連結会計年度 （平成24年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 492,189	1,482,442
営業未収入金	2,204	1,860
販売用不動産	※1 4,180,621	※1 930,499
前渡金	－	83,200
前払費用	23,483	26,718
繰延税金資産	168,802	45,544
預け金	476	3,544
その他	6,828	239
貸倒引当金	△214	－
流動資産合計	4,874,393	2,574,049
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1, ※2 47,220	※2 41,333
車両運搬具（純額）	※2 333	－
工具、器具及び備品（純額）	※2 9,457	※2 7,809
土地	※1 11,166	11,166
リース資産（純額）	※2 9,722	※2 38,308
有形固定資産合計	77,899	98,617
無形固定資産		
商標権	－	411
その他	0	424
無形固定資産合計	0	835
投資その他の資産		
投資有価証券	4,213	15,598
出資金	301	251
敷金及び保証金	168,325	168,303
長期前払費用	57,438	56,338
その他	9,430	8,747
貸倒引当金	△2,325	△4,924
投資その他の資産合計	237,384	244,314
固定資産合計	315,284	343,768
資産合計	5,189,677	2,917,818

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成23年３月31日）	当連結会計年度 （平成24年３月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,421	16,993
短期借入金	※1 3,860,500	104,500
1年内返済予定の長期借入金	7,460	8,413
未払金	1,914	12,720
未払費用	12,381	4,933
リース債務	5,961	9,065
未払法人税等	43,913	182,148
未払消費税等	8,290	8,585
前受金	―	7,560
預り金	7,982	10,574
前受収益	38,267	18,839
1年内返還予定の預り保証金	145,800	65,387
流動負債合計	4,137,893	449,723
固定負債		
長期借入金	14,187	※1 1,025,773
長期預り敷金保証金	165,455	165,455
リース債務	4,644	29,078
繰延税金負債	73	343
固定負債合計	184,360	1,220,650
負債合計	4,322,254	1,670,373
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	440,863	823,459
株主資本合計	807,868	1,190,464
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	107	621
その他の包括利益累計額合計	107	621
少数株主持分	59,446	56,358
純資産合計	867,423	1,247,444
負債純資産合計	5,189,677	2,917,818

（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：千円）

	前連結会計年度 （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 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
売上高	1,141,253	9,973,948
売上原価	365,444	8,638,716
売上総利益	775,808	1,335,231
販売費及び一般管理費	※1　457,285	※1　588,747
営業利益	318,523	746,484
営業外収益		
受取利息	183	216
貸倒引当金戻入額	－	214
未払配当金除斥益	－	184
その他	162	35
営業外収益合計	345	649
営業外費用		
支払利息	124,061	14,437
資金調達費用	－	4,375
その他	114	－
営業外費用合計	124,175	18,812
経常利益	194,693	728,321
特別利益		
貸倒引当金戻入額	299	－
固定資産売却益	－	477
リース解約益	－	2,467
特別利益合計	299	2,945
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	3,976	4,374
その他	305	294
特別損失合計	4,282	4,669
税金等調整前当期純利益	190,710	726,597
法人税、住民税及び事業税	50,082	212,727
法人税等還付税額	△6,539	－
法人税等調整額	△168,802	123,258
法人税等合計	△125,260	335,985
少数株主損益調整前当期純利益	315,970	390,611
少数株主損失（△）	△1,520	△3,088
当期純利益	317,491	393,700

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （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 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	315,970	390,611
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	159	514
その他の包括利益合計	159	514
包括利益	316,130	391,125
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	317,651	394,214
少数株主に係る包括利益	△1,520	△3,088

（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22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	194,280	194,280
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	194,280	194,280
資本剰余金		
当期首残高	172,725	172,725
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	172,725	172,725
利益剰余金		
当期首残高	123,372	440,863
当期変動額		
剰余金の配当	－	△11,105
当期純利益	317,491	393,700
当期変動額合計	317,491	382,595
当期末残高	440,863	823,459
株主資本合計		
当期首残高	490,377	807,868
当期変動額		
剰余金の配当	－	△11,105
当期純利益	317,491	393,700
当期変動額合計	317,491	382,595
当期末残高	807,868	1,190,464
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△51	107
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	514
当期変動額合計	159	514
当期末残高	107	621
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△51	107
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	514
当期変動額合計	159	514
当期末残高	107	621

（単位：千円）

	前連結会計年度 （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 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
少数株主持分		
当期首残高	74,967	59,446
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△15,520	△3,088
当期変動額合計	△15,520	△3,088
当期末残高	59,446	56,358
純資産合計		
当期首残高	565,292	867,423
当期変動額		
剰余金の配当	－	△11,105
当期純利益	317,491	393,700
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△15,361	△2,574
当期変動額合計	302,130	380,020
当期末残高	867,423	1,247,444

（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22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	190,710	726,597
減価償却費	13,399	14,534
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△299	△214
受取利息	△183	△216
支払利息	124,061	14,437
控除対象外消費税等	3,564	19,201
ゴルフ会員権評価損	3,976	4,374
売上債権の増減額（△は増加）	2,928	344
たな卸資産の増減額（△は増加）	△197	3,250,122
仕入債務の増減額（△は減少）	△47,927	11,572
前渡金の増減額（△は増加）	－	△83,200
前払費用の増減額（△は増加）	△520	△11,877
預け金の増加額（△は減少）	△148	△3,067
未払費用の増減額（△は減少）	715	△7,488
未払金の増減額（△は減少）	△3,696	10,924
未払消費税等の増減額（△は減少）	8,290	294
前受金の増減額（△は減少）	△13,559	7,560
預り金の増減額（△は減少）	△72,882	2,592
前受収益の増減額（△は減少）	3,074	△19,427
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	14,815	△80,412
その他	△4,951	△14,733
小計	221,169	3,841,919
利息及び配当金の受取額	186	222
利息の支払額	△124,141	△4,867
法人税等の支払額	△53,672	△74,791
営業活動によるキャッシュ・フロー	43,541	3,762,483
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△280	△232
投資有価証券の取得による支出	△602	△10,600
敷金及び保証金の差入による支出	△20,365	△210
出資金の払込による支出	△100	－
その他	173	△141
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,174	△11,184

（単位：千円）

	前連結会計年度 （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 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△104,000	△3,756,000
長期借入れによる収入	－	1,020,000
長期借入金の返済による支出	△107,872	△7,460
リース債務の返済による支出	△4,322	△6,362
担保預金の預入による支出	△86,061	－
担保預金の払戻による収入	－	86,061
配当金の支払額	△25	△11,223
少数株主への配当金の支払額	△14,000	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	△316,281	△2,674,983
現金及び現金同等物に係る換算差額	－	－
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△293,915	1,076,315
現金及び現金同等物の期首残高	700,042	406,127
現金及び現金同等物の期末残高	※1　406,127	※1　1,482,442

(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	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
１．連結の範囲に関する事項	連結子会社の数　　２社 連結子会社の名称　　新日本商業開発株式会社 西日本商業開発株式会社
２．持分法の適用に関する事項	持分法適用会社はありません。
３．連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。
４．会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	①　有価証券 その他有価証券 （時価のあるもの） 連結会計年度の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）を採用しております。 （時価のないもの） 移動平均法による原価法を採用しております。 ②　たな卸資産 （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）を採用しております。
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	①　有形固定資産（リース資産を除く） (1)賃貸借事業用資産 定額法 なお、耐用年数は以下のとおりであります。 建物　　39年 (2)賃貸借事業用資産以外 定率法（ただし、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、耐用年数は以下のとおりであります。 建物　　８～18年 工具、器具及び備品　　５～20年 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）に基づいております。 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 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。 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基づいております。 ④　長期前払費用 均等償却を採用しております。 なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。
(3) 重要な引当金の計上基準	貸倒引当金 営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、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。

項目	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、要求払預金及び取得日から３ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	①　消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用としております。ただし、たな卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、５年間で均等償却しております。 ②　連結納税制度 連結納税制度を適用しております。

(7)追加情報

当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用） 当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号　平成21年12月４日）を適用しております。

(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23年３月31日)	当連結会計年度 (平成24年３月31日)
※１　担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 現金及び預金　86,061千円 販売用不動産　4,180,621千円 建物　12,490千円 土地　11,166千円 計　4,290,339千円 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 短期借入金　3,810,500千円 ※２　有形固定資産の減価償却累計額 51,581千円	※１　担保資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。 販売用不動産　930,499千円 (2) 担保付債務は次のとおりであります。 長期借入金　940,000千円 ※２　有形固定資産の減価償却累計額 58,001千円 ３　コミットメントライン 当社グループは、資金調達の機動的かつ安定的な調達を行うため、金融機関２行と相対型コミットメントラインの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に係る借入未実行残高は次のとおりであります。 貸出コミットメントの総額　1,300,000千円 借入実行残高　－千円 差引額　1,300,000千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (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 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)
※１　販売費及び一般管理費のうち主要なもの 役員報酬　108,705千円 給与手当　118,503千円 賃借料　58,770千円 減価償却費　12,944千円	※１　販売費及び一般管理費のうち主要なもの 役員報酬　168,831千円 給与手当　140,841千円 減価償却費　14,182千円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

その他の包括利益に係る組替調整額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	784千円
組替調整額	－千円
税効果調整前	784千円
税効果額	270千円
その他有価証券評価差額金	514千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自　平成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

	当連結会計年度期首株式数(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	11,105	－	－	11,105
合計	11,105	－	－	11,105
自己株式				
普通株式	－	－	－	－
合計	－	－	－	－

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

(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28日定時株主総会	普通株式	11	利益剰余金	1,000	平成23年３月31日	平成23年６月29日

当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24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

	当連結会計年度期首株式数（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	11,105	－	－	11,105
合計	11,105	－	－	11,105
自己株式				
普通株式	－	－	－	－
合計	－	－	－	－

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成23年６月28日定時株主総会	普通株式	11	1,000	平成23年３月31日	平成23年６月29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（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24年６月27日定時株主総会	普通株式	44	利益剰余金	4,000	平成24年３月31日	平成24年６月28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22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年３月31日現在） 現金及び預金勘定　492,189千円 担保提供預金　△86,061千円 現金及び現金同等物　406,127千円	※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成24年３月31日現在） 現金及び預金勘定　1,482,442千円 現金及び現金同等物　1,482,442千円

(セグメント情報等)

a．セグメント情報

Ⅰ　前連結会計年度（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

当社グループ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。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産ソリューション事業」、「デベロッパー・エージェント事業」及び「その他事業」を報告セグメントとしております。

「不動産ソリューション事業」は、不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業を行っております。

「デベロッパー・エージェント事業」は、企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業を行っております。

「その他事業」は、賃貸借事業、コンサルティング事業を行っております。

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」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額（注）２	連結財務諸表計上額（注）３
	不動産ソリューション事業	デベロッパー・エージェント事業	その他事業（注）１	計		
売上高						
外部顧客への売上高	323,503	302,015	515,734	1,141,253	－	1,141,253
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－
計	323,503	302,015	515,734	1,141,253	－	1,141,253
セグメント利益	306,571	68,523	396,812	771,908	△453,385	318,523
セグメント資産	4,307,773	176,838	20,393	4,505,004	684,672	5,189,677
その他の項目						
減価償却費	－	112	343	455	12,944	13,399
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	280	－	280	－	280

（注）１．報告セグメント「その他事業」のうち、主なものはコンサルティング事業であり、外部顧客への売上高は513,280千円、セグメント利益は 395,377千円であります。

２．調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益　（単位：千円）

全社費用（＊）	△453,385
合計	△453,385

（＊）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

セグメント資産　（単位：千円）

全社資産（＊）	684,672
合計	684,672

（＊）全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費　（単位：千円）

全社費用（＊）	12,944
合計	12,944

（＊）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

３．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）

１．報告セグメントの概要

当社グループ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。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産ソリューション事業」、「デベロッパー・エージェント事業」及び「その他事業」を報告セグメントとしております。

「不動産ソリューション事業」は、不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業を行っております。

「デベロッパー・エージェント事業」は、企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業を行っております。

「その他事業」は、賃貸借事業、コンサルティング事業を行っております。

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」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額（注）１	連結財務諸表計上額（注）２
	不動産ソリューション事業	デベロッパー・エージェント事業	その他事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	9,383,043	292,933	297,971	9,973,948	－	9,973,948
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－
計	9,383,043	292,933	297,971	9,973,948	－	9,973,948
セグメント利益	983,053	57,031	282,467	1,322,551	△576,067	746,484
セグメント資産	1,017,093	172,939	23,902	1,213,934	1,703,883	2,917,818
その他の項目						
減価償却費	－	9	343	352	14,182	14,534
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	－	－	－	39,350	39,350

（注） １．調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益 （単位：千円）

全社費用（＊）	△576,067
合計	△576,067

（＊）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

セグメント資産 （単位：千円）

全社資産（＊）	1,703,883
合計	1,703,883

（＊）全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費 （単位：千円）

全社費用（＊）	14,182
合計	14,182

（＊）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

２．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

b．関連情報

Ⅰ 前連結会計年度（自 平成22年４月１日 至 平成23年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トステムビバ株式会社	301,303	その他事業
マックスバリュ西日本株式会社	293,600	不動産ソリューション事業
ＳＧリアルティ株式会社	140,439	デベロッパー・エージェント事業

Ⅱ　当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
有限会社ファイブエム	4,186,571	不動産ソリューション事業 その他事業
厚木地所合同会社	3,505,500	不動産ソリューション事業

ｃ．報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自　平成22年４月１日　至　平成23年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）

該当事項はありません。

ｄ．報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自　平成22年４月１日　至　平成23年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）

該当事項はありません。

ｅ．報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自　平成22年４月１日　至　平成23年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成23年３月31日)	当連結会計年度 (平成24年３月31日)
1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産　(千円)	繰延税金資産　(千円)
借地権否認額　20,000	借地権否認額　18,361
ゴルフ会員権評価損　3,336	ゴルフ会員権評価損　3,557
繰越欠損金　247,186	繰越欠損金　69,663
未払事業税　4,350	未払事業税　21,010
その他　7,708	その他　6,461
繰延税金資産小計　282,582	繰延税金資産小計　119,054
評価性引当額　△113,779	評価性引当額　△73,510
繰延税金資産計　168,802	繰延税金資産計　45,544
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金　△73	その他有価証券評価差額金　△343
繰延税金負債計　△73	繰延税金負債計　△343
繰延税金資産の純額　168,729	繰延税金資産の純額　45,200
2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	(%)
法定実効税率　40.6	法定実効税率　40.6
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目　11.6	交際費等永久に損金に算入されない項目　8.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目　△5.0	住民税均等割　0.2
住民税均等割　0.9	評価性引当額等の増減　△4.6
評価性引当額等の増減　△110.0	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正　0.3
その他　△3.8	その他　1.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率　△65.7	税効果会計適用後の法人税等の負担率　46.2
法定実効税率を前連結会計年度の41.0%から40.6%に変更いたしました。 なお、当連結会計年度より、連結納税制度を適用しております。	

前連結会計年度 (平成23年３月31日)	当連結会計年度 (平成24年３月31日)
	３　法人税等の税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月２日に公布され、平成24年４月１日以降開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行なわれることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率が従前の40.6%から平成24年４月１日に開始する連結会計年度から平成26年４月１日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については38.0%に変更に、平成27年４月１日から開始する連結会計年度以降において解消が見込まれる一時差異等については35.6%となります。 この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は2,089千円減少し、法人税等調整額が2,138千円、その他有価証券評価差額金が48千円、それぞれ増加しております。 また、欠損金の繰越控除制度が平成24年４月1日以後に関する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の80相当額が控除限度額とされることに伴い、繰延税金資産の金額は5,061千円減少し、法人税等調整額は5,061千円増加しております。

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （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 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
１株当たり純資産額　72,757.91円 １株当たり当期純利益金額　28,589.99円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	１株当たり純資産額　107,256.73円 １株当たり当期純利益金額　35,452.53円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

	前連結会計年度 （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 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
当期純利益（千円）	317,491	393,700
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）	317,491	393,700
普通株式の期中平均株式数（株）	11,105	11,105
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額	－	－
普通株式増加数（株）	－	－
（うち新株予約権）	（－）	（－）
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年２月28日臨時株主総会決議第１回ストック・オプション（新株予約権） 普通株式　2,450株 平成18年２月28日臨時株主総会決議第２回ストック・オプション（新株予約権） 普通株式　225株	平成18年２月28日臨時株主総会決議第１回ストック・オプション（新株予約権） 普通株式　2,450株 平成18年２月28日臨時株主総会決議第２回ストック・オプション（新株予約権） 普通株式　225株

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

５．個別財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年３月31日）	当事業年度 （平成24年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	313,120	1,160,024
営業未収入金	2,204	1,860
販売用不動産	596,262	930,499
前渡金	－	83,200
前払費用	14,883	26,718
預け金	476	3,544
繰延税金資産	164,983	25,210
未収入金	56,000	196,188
その他	100	3
貸倒引当金	△5,468	－
流動資産合計	1,142,563	2,427,249
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	47,220	41,333
車両運搬具（純額）	333	－
工具、器具及び備品（純額）	9,457	7,809
土地	11,166	11,166
リース資産（純額）	9,722	38,308
有形固定資産合計	77,899	98,617
無形固定資産		
商標権	－	411
ソフトウエア	－	424
その他	0	0
無形固定資産合計	0	835
投資その他の資産		
投資有価証券	4,213	15,598
関係会社株式	114,000	114,000
出資金	301	251
敷金及び保証金	158,325	158,303
長期前払費用	57,438	56,338
その他	9,430	8,747
貸倒引当金	△2,325	△4,924
投資その他の資産合計	341,384	348,314
固定資産合計	419,284	447,768
資産合計	1,561,847	2,875,017

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年３月31日)	当事業年度 (平成24年３月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,923	16,993
短期借入金	593,500	572,500
1年内返済予定の長期借入金	7,460	8,413
リース債務	5,961	9,065
未払金	1,914	12,720
未払費用	12,381	16,704
未払法人税等	15,274	94,156
未払消費税等	8,290	8,585
前受金	―	7,560
預り金	7,961	10,559
前受収益	22,589	18,839
1年内返還予定の預り保証金	―	65,387
流動負債合計	680,256	841,486
固定負債		
長期借入金	14,187	1,025,773
長期預り敷金保証金	165,455	165,455
リース債務	4,644	29,078
繰延税金負債	73	343
固定負債合計	184,360	1,220,650
負債合計	864,617	2,062,136
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金		
資本準備金	172,725	172,725
資本剰余金合計	172,725	172,725
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	330,117	445,254
利益剰余金合計	330,117	445,254
株主資本合計	697,122	812,259
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	107	621
評価・換算差額等合計	107	621
純資産合計	697,230	812,881
負債純資産合計	1,561,847	2,875,017

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
売上高		
不動産ソリューション事業収益	31,903	5,156,442
デベロッパー・エージェント事業収益	302,015	292,933
その他の事業収益	515,734	297,971
売上高合計	849,653	5,747,346
売上原価		
不動産ソリューション事業原価	3,428	4,803,174
デベロッパー・エージェント事業原価	232,991	235,901
その他の事業原価	115,521	9,824
売上原価合計	351,940	5,048,900
売上総利益	497,712	698,446
販売費及び一般管理費		
役員報酬	108,705	168,831
給料及び手当	114,903	137,241
賞与	3,900	12,680
法定福利費	25,573	26,804
交際費	13,731	19,934
旅費及び交通費	23,824	26,445
賃借料	57,248	56,780
減価償却費	12,944	14,182
支払報酬	23,699	25,044
支払手数料	4,160	9,199
業務委託費	11,642	13,929
貸倒引当金繰入額	4,955	－
その他	45,511	69,226
販売費及び一般管理費合計	450,799	580,299
営業利益	46,913	118,146
営業外収益		
受取利息	1,039	143
受取手数料	2,400	2,400
受取配当金	26,002	80,006
その他	159	5,680
営業外収益合計	29,601	88,230
営業外費用		
支払利息	23,698	19,494
資金調達費用	－	4,375
その他	114	－
営業外費用合計	23,812	23,869
経常利益	52,702	182,507

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
特別利益		
固定資産売却益	－	477
リース解約益	－	2,467
特別利益合計	－	2,945
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	3,976	4,374
その他	305	294
特別損失合計	4,282	4,669
税引前当期純利益	48,420	180,783
法人税、住民税及び事業税	△36,978	△85,231
法人税等調整額	△164,983	139,773
法人税等合計	△201,962	54,541
当期純利益	250,383	126,241

（３）株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	194,280	194,280
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	194,280	194,280
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	172,725	172,725
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	172,725	172,725
資本剰余金合計		
当期首残高	172,725	172,725
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	172,725	172,725
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	79,734	330,117
当期変動額		
剰余金の配当	－	△11,105
当期純利益	250,383	126,241
当期変動額合計	250,383	115,136
当期末残高	330,117	445,254
利益剰余金合計		
当期首残高	79,734	330,117
当期変動額		
剰余金の配当	－	△11,105
当期純利益	250,383	126,241
当期変動額合計	250,383	115,136
当期末残高	330,117	445,254
株主資本合計		
当期首残高	446,739	697,122
当期変動額		
剰余金の配当	－	△11,105
当期純利益	250,383	126,241
当期変動額合計	250,383	115,136
当期末残高	697,122	812,259

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△51	107
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	514
当期変動額合計	159	514
当期末残高	107	621
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△51	107
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	514
当期変動額合計	159	514
当期末残高	107	621
純資産合計		
当期首残高	446,687	697,230
当期変動額		
剰余金の配当	－	△11,105
当期純利益	250,383	126,241
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	514
当期変動額合計	250,542	115,650
当期末残高	697,230	812,881

（重要な後発事象）

当事業年度 （自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日）

当社は、平成24年２月１日開催の取締役会決議に基づき、当社の連結子会社である西日本商業開発株式会社を平成24年４月１日付で吸収合併いたしました。

１．合併の目的

西日本商業開発株式会社は、当社グループの新規事業でありました加古川プロジェクト（*）を運営する会社として平成21年２月６日に当社が100％出資して設立いたしました。この度、平成23年４月25日に当該プロジェクトに係る土地を売却した結果（平成23年４月25日付「販売用不動産の売却完了のお知らせ」）、当該プロジェクトが完結し設立目的を達成したので、当社が吸収合併し解散することにいたしました。

(*)当社は、「JINUSHIビジネス」により土地を取得し、マックスバリュ東加古川店を核とするイオンタウン東加古川ショッピングセンターを誘致したのち、当該土地を賃貸したままその土地を平成21年３月に西日本商業開発株式会社に譲渡いたしました。

２．合併方式

当社を存続会社とする吸収合併方式で、西日本商業開発株式会社は解散いたしました。

３．合併の日程

合併決議取締役会	平成24年２月１日
合併契約書締結	平成24年２月１日
合併効力発生日	平成24年４月１日

４．合併に係る割当の内容

当社は、西日本商業開発株式会社の全株式を保有しているため、本合併による新株式の発行及び資本金の増加はありません。

５．消滅会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

西日本商業開発株式会社は、新株予約権及び新株予約権付社債は発行しておりません。

６．会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準21号　平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

７．西日本商業開発株式会社の概要及び業績（平成24年３月31日現在）

商　号	西日本商業開発株式会社
資本金（千円）	10,000
発行済株式数（株）	200
純資産（千円）	387,540
総資産（千円）	671,200
売上高（千円）	4,226,601
営業利益（千円）	634,506
経常利益（千円）	639,602
当期純利益（千円）	358,448