

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成19年6月22日

【事業年度】 第9期(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

【会社名】 株式会社イントランス

【英訳名】 INTRANCE CO., LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役 上 島 規 男

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区東三丁目14番15号

【電話番号】 (03)5778-2145

【事務連絡者氏名】 常務取締役管理部門管掌 兼 人事・総務部長 鳥 越 憲 一

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区東三丁目14番15号

【電話番号】 (03)5778-2145

【事務連絡者氏名】 常務取締役管理部門管掌 兼 人事・総務部長 鳥 越 憲 一

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

# 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

### 1 【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
売上高 (千円)	109,905	1,589,324	1,939,746	2,708,131	8,986,958
経常利益 (千円)	17,731	147,124	304,680	567,983	1,139,415
当期純利益 (千円)	8,901	80,408	172,011	294,853	625,018
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	40,000	50,000	230,000	230,000	586,125
発行済株式総数 (株)	800	1,000	28,600	28,600	64,200
純資産額 (千円)	52,252	132,661	484,672	779,525	2,116,794
総資産額 (千円)	115,458	283,114	2,299,552	6,329,399	7,720,579
1株当たり純資産額 (円)	65,315.73	132,661.03	16,946.59	27,256.15	32,971.87
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	— ( —)	— ( —)	— ( —)	— ( —)	800 ( —)
1株当たり 当期純利益金額 (円)	42,087.45	80,408.44	7,066.31	10,309.56	10,545.09
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	10,499.39
自己資本比率 (%)	45.3	46.9	21.1	12.3	27.4
自己資本利益率 (%)	27.1	87.0	55.7	46.6	43.2
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	22.5
配当性向 (%)	—	—	—	—	7.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	△1,148,286	△2,781,939	△630,014
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	△10,527	△1,769	—
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	1,608,137	2,963,792	1,006,091
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	—	—	725,526	905,610	1,281,686
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (人)	— ( —)	3 ( 1)	7 ( 2)	9 ( 2)	21 ( —)

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 第5期及び第6期の売上高には、消費税等が含まれておりますが、第7期より第9期までの売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため記載しておりません。
4. 第9期の1株当たり配当額には、東京証券取引所マザーズ上場記念配当200円を含んでおります。
5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第7期までは潜在株式が存在しないため、また、第8期は新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
6. 第8期までの株価収益率については、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
7. 第7期より第9期までの財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、みずぎ監査法人（旧 中央青山監査法人）の監査を受けておりますが、第5期及び第6期の財務諸表については、同規定に基づく監査を受けておりません。

## 2 【沿革】

年月	事項
平成10年5月	東京都渋谷区初台一丁目51番1号にて不動産の仲介及びコンサルティングを事業目的として株式会社イントランスを設立(資本金 10,000千円)
平成10年6月	宅地建物取引業免許(東京都知事免許(1)第76430号)を取得し不動産仲介業を開始
平成13年1月	プリンシパルインベストメント事業 第1号案件(東京都大田区)を売却
平成14年12月	賃貸管理事業を開始(ソリューション事業)
平成15年6月	本社を東京都渋谷区初台一丁目51番1号より東京都渋谷区東三丁目14番16号に移転
平成16年12月	本社を東京都渋谷区東三丁目14番16号より東京都渋谷区東三丁目14番15号に移転
平成17年12月	プロパティマネジメント事業を開始(ソリューション事業) 第1号案件(東京都目黒区)を受託
平成18年3月	都市再開発第1号案件(コンサル事業)を成約(ソリューション事業)
平成18年12月	東京証券取引所マザーズに上場
平成19年5月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣免許(1)第7500号)を取得

### 3 【事業の内容】

当社は、個々の不動産の持つ特性を最大限に引き出す企画・提案を行う「ハンドメイド型不動産再生事業」を展開しており、現在、主に東京都内23区を中心に「プリンシパルインベストメント事業」、「ソリューション事業」を営んでおります。

#### 1. プリンシパルインベストメント事業

当社は、主に都内23区の商業ビル、オフィスビル、レジデンス等で、物件価格3億円～20億円の中古物件を対象とした不動産再生事業を営んでおります。当社は、不良債権処理、企業の資産リストラ、所有者の経済的理由等で市場に放出された物件及び当社が直接アプローチをした不動産所有者が保有する物件を対象に、当社のバリューアップノウハウによって不動産の価値を高めることが可能と判断される物件について自己勘定により取得し、エリアの特性やニーズに合わせたバリューアッププランを策定、若しくは実施の上、購入を希望される投資家等に対して販売をしております。

当社は、販売用不動産の取得、バリューアップ、投資家等への販売までを一貫して一人の営業担当者が行うことを特徴とし、個々の物件の再生に対して責任を持って取り組める体制としております。

当社のバリューアップは、取得した販売用不動産に対して蓄積されたノウハウを活かし、管理費の見直し、自動販売機の設置、携帯電話基地局の誘致や必要に応じて物件に合ったリニューアル（注1）、リノベーション（注2）さらにはコンバージョン（注3）等を実施、リーシング（テナント募集等）を行うことでキャッシュフローの改善を行い、当該不動産の価値を高めるものです。購入を希望される投資家ごとに希望物件のニーズは異なること、また、これらハードの改修等を実施することで当該費用を反映した販売金額は高額になってしまうこと等から、自社によるハード改修等にはこだわらず、投資家ニーズにあわせて当社独自のバリューアッププランの提案を実施することで当該物件を販売するケースもあります。

なお、当社はバリューアップにおいて当該物件に適したテナントを誘致することが欠かせないとの考えから、当社自らがテナント候補企業に誘致を行うなど、リーシング力の強化に努めております。

また、当社では、購入後1年以内を目途に売却を行うことで、不動産特有の価格変動リスクを低減させると同時に、期間回転率をあげることで、資産効率を高めております。

(注1) 老朽化した設備回りや共用部分を改修するなど、不動産の価値を高めるために建物の改修を行うことをいいます。

(注2) 新築を除く住宅の増築、改装・改修、模様替え、設備の取り替えや新設などの改造工事を総称してリノベーションといいます。一般に、建物のリニューアルのために行なう通常の修理よりも大規模な修繕工事のことをいいます。

(注3) オフィスを集合住宅に変更する、商業ビルをオフィスビルに変更する、というように建物の用途変更を伴うリニューアルをコンバージョンといいます。

#### 2. ソリューション事業

##### (1) 賃貸管理事業

当社は、販売用不動産として取得した物件に付加価値を付けて売却するまでの間、当該物件の入居者から賃料を受領しております。

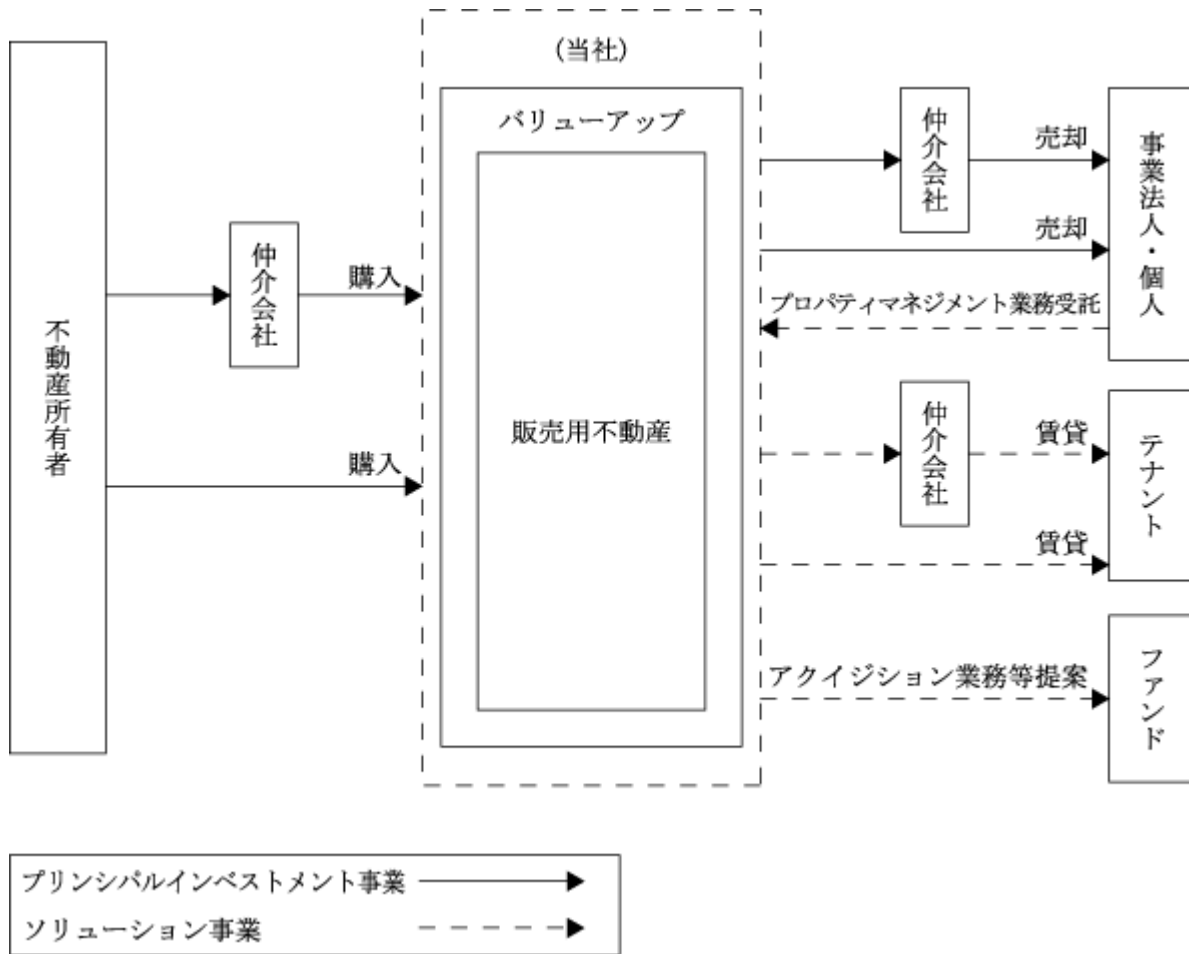
(2) プロパティマネジメント事業

当社は、不動産の本来持つ価値の向上を図るだけにととまらず、その価値を維持・継続することがオーナーと利用者の双方のさらなる満足度の向上に欠かせないポイントであると考えており、取引関係を築いたビルオーナーの経営パートナーとして建物管理からクレーム対応、清掃、巡回、検針、賃料回収等の入居者管理までの代行サービスを行っております。特に、プリンシパルインベストメント事業を通じて取得した物件については、売却後も継続して代行サービスが受注できるよう努めております。

(3) コンサル事業

当社は、都市再開発案件等に対するアキュイジション（購入）提案及びコンサルティング業務を行っており、成約後に手数料を受領しております。

[事業系統図]



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成19年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
21	32.3	1.0	5,075,377

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。平成18年4月の賃金規程の改訂により賞与の支給対象期間は同じであるものの、支給時期が変更となり、当事業年度の賞与の支給は平成18年11月1回のみとなりました。

このため、現賃金規程における賞与支給時期のルールを適用し、平成18年3月に支給された賞与を含めて平均年間給与を算出しております。

なお、当該平成18年3月支給賞与を除いた平均年間給与は4,073,710円であります。

3. 従業員が最近1年間において12名増加しましたのは、主に業務拡大に伴う中途採用によるものであります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、海外経済の不透明さや原油価格の高騰等の懸念材料は残るものの、好調な企業収益を背景に、企業の設備投資が増加を続けました。また、個人消費に弱さがみられたものの、雇用・所得環境の改善が広がり、景気は緩やかながら回復基調にありました。

不動産業界におきましては、東京、大阪、名古屋の三大都市圏から仙台や福岡など中核都市にも地価上昇が広がりを見せ、平成19年1月1日時点の公示地価全国平均で平成3年以来16年ぶりにプラスに転じるなど、良質な物件に対する需要が増加しております。

このような状況下におきまして、当社は、主業であるプリンシパルインベストメント事業における強みを活かし、積極的な拡大展開を図るため、人員の増強を行い、営業体制を強化いたしました。プリンシパルインベストメント事業におきましては、大型物件4件を含む6物件を販売いたしました。

この結果、当事業年度業績は、売上高8,986,958千円（前年同期比231.9%増）、営業利益1,265,976千円（同100.4%増）、経常利益1,139,415千円（同100.6%増）、当期純利益625,018千円（同112.0%増）となりました。

事業部門別の業績は以下のとおりであります

（プリンシパルインベストメント事業）

プリンシパルインベストメント事業におきましては、大型物件4件を含む6物件を販売したことにより売上高は8,782,799千円（前年同期比284.3%増）となりました。

（ソリューション事業）

① 賃貸管理事業におきまして、当社保有物件は、売却により4物件減少、新たな取得により8物件増加し保有物件数は増加しましたものの、新たに取得した物件には空室率の高い物件が多かったため売上高は165,106千円（同27.0%減）となりました。

② プロパティマネジメント事業におきましては、新たに管理物件を3件受託したこと等により売上高は37,868千円（同1865.0%増）となりました。

③ コンサル事業におきましては、前事業年度において都市再開発案件に係る手数料収入194,473千円がありましたが、当事業年度には都市再開発案件がありませんでしたので、その反動により売上高は1,184千円（同99.4%減）となりました。

これらによりソリューション事業の売上高は、204,159千円（同51.7%減）となりました。



## (2) キャッシュ・フロー

当事業年度の営業活動におけるキャッシュ・フローは630,014千円のマイナス（前年同期は2,781,939千円のマイナス）、財務活動におけるキャッシュ・フローは1,006,091千円（前年同期比1,957,701千円減）となり、当事業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、1,281,686千円（同376,076千円増）となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況と要因は、次のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は630,014千円となりました。これは税引前当期純利益を1,139,415千円計上したものの、販売用不動産の取得によりたな卸資産が740,899千円増加したことに加え、前受金525,769千円の減少及び法人税等の支払額348,529千円等の資金減少要因があ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）

投資活動により使用及び得られた資金はありません。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は1,006,091千円となりました。これは主にプリンシパルインベストメント事業における販売用不動産取得に係る借入金の増加額307,000千円と、新株の発行による収入712,250千円等によるものです。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は、プリンシパルインベストメント事業、ソリューション事業を主体としており、生産業務を定義することが困難であるため、生産実績の記載は省略しております。

### (2) 受注状況

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載は省略しております。

### (3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前年同期比(%)
プリンシパルインベストメント事業 (千円)	8,782,799	284.3
ソリューション事業 (千円)	204,159	△51.7
合計 (千円)	8,986,958	231.9

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

相手先	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
(株)アデッソ	—	—	2,622,444	29.2
(株)フレグインターナショナル	—	—	1,846,286	20.5
(財)新技術振興渡辺記念会	—	—	1,790,227	19.9
セボン(株)	—	—	1,755,376	19.5
(有)波寄商店	878,472	32.4	—	—
(株)釉藍	647,500	23.9	—	—
(株)アーバンビルド	425,977	15.7	—	—
アールプロジェクト(株)	327,821	12.1	—	—

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

#### (1) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、不動産利用者（テナント等）と不動産所有者（オーナー）のニーズを把握、その満足度の向上を追及することで、業容の拡大を図ってまいります。

今後、プリンシパルインベストメント事業において人員増強による都心部への営業強化及び大阪、名古屋等地方都市への拠点展開（水平展開）等により取扱件数を増加させ、事業規模の拡大を図ってまいります。さらに、都心部において地域に密着したリテール店舗を出店し、不動産売買仲介、リーシング（テナント募集等）、不動産管理（プロパティマネジメントサービス）等のサービスの提供等によって安定した収益を確保すると共に、同事業において把握した利用者と所有者双方のニーズ（実需）をプリンシパルインベストメント事業にフィードバックすることで、プリンシパルインベストメント事業の質的な向上を実現してまいります。

こうした展開によって、プリンシパルインベストメント事業の強化・拡大を図りつつ、リテール事業という第2の収益基盤を整備してまいります。

#### (2) 会社の対処すべき課題

##### ① プリンシパルインベストメント事業の強化・拡大

当社は、物件の仕入からバリューアップ、販売までを営業担当者が終始一貫して行うことを特徴としております。これには情報ネットワーク力、新規案件発掘能力、交渉力、企画力等、高度なスキルを持った人材が必要となります。現在、少数精鋭で事業を行っておりますが、今後も引き続き人員の増強及び人材教育の充実等によりプリンシパルインベストメント事業の基盤強化を図り、さらなる事業拡大を推し進めてまいります。また、当社は現在、主に東京都内23区を中心に事業を行っておりますが、さらなるビジネスチャンスを獲得するため、大阪、名古屋等地方都市に拠点展開を行い営業エリアを広げてまいります。加えて、対象案件の多様化を図るため、開発をベースとしたバリューアップや開発案件にも積極的に取り組んでまいります。

##### ② リテール事業の立ち上げ及び早期戦力化

当社は、プリンシパルインベストメント事業とシナジー効果があり第2の収益の柱となるリテール事業を展開してまいります。同事業は、主に東京都心部を中心に不動産売買仲介、リーシング、不動産管理等のサービスを提供するリテール店舗の展開を図るもので、不動産利用者及び不動産所有者に対してこれらサービスを提供するとともに、これらのニーズを吸い上げプリンシパルインベストメント事業において企画に活かすなどシナジー効果が見込まれます。プリンシパルインベストメント事業にとりましても、販売用不動産のバリューアップ時に、リテール店舗を活用して早期にリーシングを行い稼働率を高めることができることに加え、リテール事業におけるプロパティマネジメントサービスの提供によって取引関係の構築できた不動産所有者に対して当社販売用不動産を紹介すること、さらには、これら不動産所有者から所有物件のバリューアップに対する相談や売却に関する相談をお受けするなどプラスの効果が期待されます。そのため、当社はリテール事業の立ち上げ及び早期戦力化に向けて積極的に取り組んでまいります。

##### ③ 経営基盤の強化

今後の当社の成長にとって上記のとおり優秀な人材の獲得及び育成が欠かせないとの考えから、新卒・中途ともに積極的な採用活動を行うほか、教育制度の充実に注力してまいります。加えて、新人事制度やモチベーションを高めるための施策の導入を行ってまいります。また、事業拡大に備えて、内部管理体制の整備を進めてまいります。

## 4 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があ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、投資家の投資判断において重要であると考えられる事項については、積極的な情報開示の観点から開示をしております。

当社は、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、当社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られます。

なお、以下の記載は当社の事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。また、将来に関する事項につきましては、本報告書提出日現在において当社が入手できる情報等に基づいて判断したものであります。

### (1) 景気動向・経済情勢等の影響について

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。そのため、これら景気動向・経済情勢等が当社の想定を超えて変動した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 競合について

当社は、東京都内23区を主要な営業エリアとし基準に合った物件に対して自己勘定による投資を行っております。当該地区は、一般に人気の高い地域であるため、今後、競合企業の増加並びに競合が激化する可能性があります。当社は、人員の増強及び教育の充実等によりプリンシパルインベストメント事業の基盤強化に注力するほか、リテール事業の立ち上げ及び早期戦力化とのシナジー効果によってプリンシパルインベストメント事業の強化・拡大を図り競合他社との差別化を進め優位性の確保に努めますが、この優位性が保たれない場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) プリンシパルインベストメント事業について

#### ① プリンシパルインベストメント事業の特性

プリンシパルインベストメント事業は、不稼動又は低収益の事業用ビルをバリューアップすることにより高収益を具現化する事業であり投資家及び証券化市場向けの事業となっております。低金利の継続により、内外投資家の不動産投資に対する関心は高いことから投資収益商品としての不動産需要は根強く、同事業は今後とも拡大可能と考えますが、将来金利が上昇する等の金融情勢、あるいは不動産市況の上昇による投資利回りの低下等の局面においては投資家の投資選好により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ② 有利子負債への依存度の高さについて

当社は、物件取得時に仕入価格相当額を主に金融機関からの借入れにより調達をしているため、総資産に対する有利子負債への依存度は比較的高い水準となっております（平成19年3月末時点61.9%）。

今後は、株主資本の充実、取引先金融機関数の増加並びに資金調達手法の多様化による有利な条件での資金調達等に注力してまいります。金融情勢の変化等により金利水準が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、資金調達については、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に複数の金融機関と交渉し、プロジェクトを進めておりますが、金融環境の変化等により、資金調達ができない場合には、案件の取り進めが実施できなくなる等、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ③ 在庫リスクについて

当社は、物件情報の入手、不動産の仕入段階から市況等のマーケット分析や販売候補先等を勘案した上で営業戦略を立て物件を取得しております。取得後は、計画に則って1年以内の売却を目処に活動を行っておりますが、突発的な市況の変動等、何らかの理由により計画どおりに売却が進まずに在庫として滞留した場合には、当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

#### ④ 物件の売却時期による業績の変動について

当社は、保有物件のバリューアッププラン策定若しくはバリューアップ完了後に投資家に対して売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額が非常に高額となっていること及び年間の売却件数が少ないこと等から、売却時期による業績の変動は大きいものとなっております。従いまして、物件の売却時期により、当社の業績に影響を

及ぼす可能性があります。

(年度別売却件数の推移)

平成14年3月期 (件)	平成15年3月期 (件)	平成16年3月期 (件)	平成17年3月期 (件)	平成18年3月期 (件)	平成19年3月期 (件)
2	1	4	5	4	6

(4) 今後の事業展開について

当社は、主力となるプリンシパルインベストメント事業の強化・拡大とのシナジー効果が見込め、且つ、新たな収益の柱となる事業として、リテール事業を展開する方針です。東京都内23区を主な出店エリアとし、今後3年間に於いて9店舗を目処に出店する計画です。当該事業は、地域に密着し、不動産売買の仲介、不動産賃貸サポート（テナント募集等）、不動産管理（プロパティマネジメント）等を行うものです。当社は、市場性、収益性、競合状態等を十分に検討し、極力リスクの低減に努めた上で、順次展開を図る方針ですが、出店に際して検討した各種要因が当社の想定と大きく異なる場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 法的規制について

当社は、不動産流通業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通、賃貸業務等を行っており、当該免許は当社の主要な事業活動に必須であります。本報告書提出日現在、当社には、当該免許の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在していません。しかしながら、今後、何らかの理由により、当該免許が取消され又は更新が認められない場合には、当社の事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、当社保有物件において増改築、大規模修繕、大規模な模様替え等の工事を伴うバリューアップを実施する際には、当社は建築主として「建築基準法」等の規制を受けます。そのため、これらの関係法規の改廃や新たな法的規制の新設等によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(宅地建物取引業者免許の概要)

免許証番号：国土交通大臣（1）第7500号

有効期間：平成19年5月31日から平成24年5月30日まで

(6) 訴訟の可能性について

本報告書提出日現在、当社が関係する訴訟の事実はありません。しかしながら、当社が売却した物件における瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時の居住者とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生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の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 構造計算書偽装問題について

本報告書提出日現在、当社が保有している物件及び既に売却している物件のうち瑕疵担保責任を有している物件について調査したところ、国土交通省ホームページ上で公表された「姉齒元一級建築士による構造計算書の偽装があった物件等（平成19年6月11日現在）」に記載された物件に該当するものは無く、問題となった建築事務所の関与する物件もありませんでした。

構造計算書偽装問題は社会問題化していることから、当社では、販売用不動産を取得するに際しては、第三者機関を通じて耐震強度の適正性についての確認を行った上で進めることとしております。

しかしながら、万一、当社取扱物件において何らかの事情によって構造計算書に偽装が判明した場合には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 不動産の欠陥・瑕疵について

当社は、基準に合った物件に対して自己勘定による投資を行っております。販売用不動産の取得に際しては、当社にてデューデリジェンスを行うほか、第三者機関からエンジニアリングレポート（専門家が建物を診断し、その物理的な状況を評価した報告書）を取得した上で、不動産の欠陥・瑕疵等（権利、地盤地質、構造、環境等）のリスク回避に努めております。

しかしながら、万一、当社取扱物件において何らかの事情によって欠陥・瑕疵が判明した場合には、

当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社の事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 個人情報保護について

当社は、事業活動を行う上で顧客の個人情報を取り扱うことがあります。個人情報の管理については、当社が策定した個人情報保護マニュアルに則り、施錠管理及びパスワード入力によるアクセス制限等の管理を行い、厳重に管理をしております。また、役職員に対しましては、個人情報保護の重要性並びに当該マニュアルの運用について継続的に周知徹底を図っております。しかしながら、万一、当社の保有する個人情報が外部に漏洩した場合あるいは不正使用された場合には、当社の信用の失墜、又は、損害賠償等により当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 事業体制について

① 特定の人物への依存について

当社の代表取締役上島規男は、不動産売買、仲介及び債権回収で培った経験を基に当社の主力事業であるプリンシパルインベストメント事業を立ち上げ、会社経営の最高責任者として経営戦略・事業戦略の決定及びその推進者として重要な役割を果たしております。このため当社では、他の経営陣の育成に努める等経営体制の整備を図っておりますが、未だ同氏に対する依存度が高いため、同氏が何らかの理由で経営者としての業務の遂行に支障を来した場合には、当社の業績・事業の推進に影響を及ぼす可能性があります。

② 小規模組織であることについて

当社は、本報告書提出日現在、取締役4名、監査役3名、従業員29名と組織が小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大に伴い、内部管理組織の一層の強化・充実を図っていく方針であります。しかし、事業拡大に人的・組織的対応が伴わず管理体制の強化・充実が予定どおりに進まない場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 人材の確保について

当社の将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、不動産及び金融分野における高い専門性と豊富な経験を有するプロフェッショナルな人材の確保と育成が不可欠な条件であります。そのため、現在、即戦力となる中途採用を積極的に行っていることに加え、今後は新卒の採用にも注力する方針です。しかしながら、景気回復等に伴い、優秀な人材の獲得競争も激しさを増しております。そのため、計画どおりに当社の求める人材が確保できない場合には当社の業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

(12) ストックオプションについて

当社は、新株予約権を利用したストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に基づいて、当社取締役、監査役及び従業員等に対し付与することが平成18年3月27日開催の臨時株主総会において決議されたものであります。当社は、取締役、監査役及び従業員の士気向上、優秀な人材の確保のために今後もストックオプション制度を継続する方針であります。そのため同制度による新株予約権の権利行使が行われた場合には、当該株式の1株当たりの株式価値が希薄化し、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1) 財政状態の分析

#### (資産、負債及び純資産の状況)

当事業年度末の資産につきましては、流動資産は7,704,770千円（前年同期比22.1%増）となりました。これは主として現金及び預金が376,076千円、販売用不動産が740,899千円増加したことによるものです。固定資産は14,582千円（同17.4%減）となりました。これは主として長期前払費用が2,070千円減少したことによるものです。この結果、資産合計は7,720,579千円（同22.0%増）となりました。

流動負債は5,502,075千円（同1.0%増）となりました。これは主に販売用不動産の取得に伴う借入金及び利益計上に伴う未払法人税等が増加した一方、販売用不動産の引渡しに伴う手付金振替えにより前受金が減少したこと等によるものです。固定負債は101,710千円（同2.1%減）となり、この結果、負債合計は5,603,785千円（同1.0%増）となりました。

純資産につきましては2,116,794千円（同171.5%増）となりました。これは株式上場に伴う新株の発行により資本金が356,125千円増加して586,125千円となり、資本剰余金が356,125千円増加し356,125千円となったこと及び利益剰余金が625,018千円増加して1,174,544千円になったことによるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (売上高)

当事業年度の売上高は、前事業年度比231.9%増の8,986,958千円となりました。これは、当社の主力事業であるプリンシパルインベストメント事業におきまして、大型物件4件を含む6物件を販売したことにより、当該事業の売上高が8,782,799千円（前年同期比284.3%増）となったことによるものであります。

#### (売上総利益)

プリンシパルインベストメント事業におきまして、売上高が前事業年度に比べて大きく増加したことに伴い売上総利益も前事業年度に比して1,160,058千円増加（前年同期比214.5%増）し1,700,820千円となりました。

ソリューション事業におきましては、前事業年度に計上した都市再開発案件の手数料収入が当事業年度にはなかったこと及び当事業年度に再生に取り組んだ物件は、前事業年度に比べて空室率の高い物件が多く賃料収入が少なかったため、売上総利益は前事業年度に比して201,487千円減少し122,523千円となっております。

これらの結果、売上総利益は前事業年度に比して958,572千円増加し1,823,343千円となっております。

また、売上総利益率は、プリンシパルインベストメント事業において、大型物件の増加等により売上総利益率が低下したこと、ソリューション事業において、当事業年度に前事業年度に計上した収益率の高い都市再開発案件がなかったことにより売上総利益率が低下したこと等により20.3%と前事業年度に比して11.6ポイント低下しております。

#### (販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、売上高の伸びに伴う支払手数料（仲介手数料）の増加及び人員増等に伴う人件費の増加等により前事業年度に比して324,334千円増加し557,367千円となりましたものの、その他の経費の伸びが抑制され、販売費及び一般管理費の伸びが売上高の伸びを下回っているため、売上高に占める割合は6.2%となり、前事業年度に比して2.4ポイント改善しております。



#### (営業利益)

営業利益は、売上総利益が販売費及び一般管理費を大きく上回って増加しましたため、前事業年度に比して634,237千円増加（前年同期比100.4%増）し1,265,976千円となりました。売上高営業利益率は、販売費及び一般管理費比率が改善しましたものの、売上高総利益率の低下が大きく影響し14.1%と前事業年度に比して9.2ポイント低下しました。

#### (営業外収益・費用及び経常利益)

営業外費用は、主に販売用不動産取得に伴う借入金の増加による支払利息並びに借入手数料の増加、及び新株発行に伴う株式交付費等の発生により、前事業年度に比して62,980千円増加し127,614千円となりました。この結果、経常利益は、前事業年度に比して571,432千円増加し1,139,415千円となり、売上高経常利益率は12.7%と前事業年度に比して8.3ポイント低下しました。

#### (税引前当期純利益)

前事業年度には特別損失69,477千円が発生しましたが、当事業年度には発生しなかったこと及び経常利益が大きく増加したため、税引前当期純利益は、前事業年度に比して640,910千円増加し1,139,415千円となりました。

#### (当期純利益)

税引前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した当期純利益は、前事業年度に比して330,164千円増加し625,018千円となり、売上高当期純利益率は7.0%と前事業年度に比して3.9ポイント低下いたしました。

なお、1株当たり当期純利益は10,545円09銭、自己資本利益率は43.2%となりました。

### (3) キャッシュ・フローの分析

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況は、第2 事業の状況 1. 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローに記載のとおりであります。

当社の資金需要は、主にプリンシパルインベストメント事業における販売用不動産の取得に関するもので、当該需要をまかなうため金融機関よりの借入に依存しており、不動産取得時に借入による資金調達を行っております。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度において、重要な設備投資及び重要な除却、売却等はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

平成19年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の部門別の 名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)
			建物附属設備 (千円)	工具器具備品 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都渋谷区)	全社	本社設備	5,495	478	5,974	21

- (注) 1. 金額には、消費税等は含めておりません。  
2. 貸借中の主な設備は次のとおりであります。

名称	事業の部門別の名称	契約面積(㎡)
本社事務所	全社	225.26

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

平成19年3月31日現在における重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### ① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	228,800
計	228,800

(注) 平成19年6月21日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より28,000株増加し、256,800株となっております。

##### ② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成19年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成19年6月22日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式(注)	64,200	64,200	東京証券取引所 (マザーズ)	—
計	64,200	64,200	—	—

(注) 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年3月27日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成19年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成19年5月31日)
新株予約権の数(個)	1,000(注)1、2	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数	24	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	1,000(注)2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	32,500(注)2、3	同左
新株予約権の行使期間	平成20年12月1日から 平成25年11月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 32,500 資本組入額 16,250 (注)2、3	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)4	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

2. 平成18年5月8日開催の取締役会決議により、平成18年5月31日付で普通株式1株を2株に分割しております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

3. 株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が行使価額を下回る払込金額で新株の発行又は自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

4. 新株予約権の行使に関わる行使の条件及び譲渡に関する事項は次のとおりであります。

(1) 新株予約権の行使の条件

新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行行使することを要する。ただし、相続により新株予約権を取得した場合はこの限りではない。

新株予約権発行時において当社の取締役、監査役並びに従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社又は当社の関係会社の役員、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職並びに相続により新株予約権を取得した場合はこの限りでない。

その他の権利行使の条件は新株予約権発行の取締役会決議により決定するものとする。

(2) 新株予約権の譲渡に関する事項

新株予約権の譲渡は取締役会の承認を要する。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成15年3月25日 (注) 1.	600	800	30,000	40,000	—	—
平成15年4月28日 (注) 2.	200	1,000	10,000	50,000	—	—
平成16年9月14日 (注) 3.	200	1,200	10,000	60,000	—	—
平成16年9月29日 (注) 4.	24,000	25,200	—	60,000	—	—
平成16年12月9日 (注) 5.	3,400	28,600	170,000	230,000	—	—
平成18年5月31日 (注) 6.	28,600	57,200	—	230,000	—	—
平成18年12月14日 (注) 7.	7,000	64,200	356,125	586,125	356,125	356,125

(注) 1. 有償株主割当

割当比率 1株につき3株  
発行価格 50,000円  
資本組入額 50,000円  
割当先 上島規男

2. 配当可能利益の資本組入れ及び株式分割

- (1) 旧商法第293条ノ2の規定に基づき、10,000千円の利益処分による資本組入れを行いました。  
(2) 普通株式1株を1.25株に分割いたしました。この結果、発行済株式総数は200株増加し1,000株となりました。

3. 有償株主割当

割当比率 1株につき0.2株  
発行価格 50,000円  
資本組入額 50,000円  
割当先 上島規男

4. 株式分割

平成16年9月14日開催の取締役会決議により、平成16年9月29日付で普通株式1株を21株に分割しております。これにより、株式数は24,000株増加し、発行済株式総数は25,200株となっております。

5. 有償第三者割当

発行価格 50,000円  
資本組入額 50,000円  
割当先 投資事業組合オリックス9号、新規事業投資株式会社、安田企業投資2号、  
明治キャピタル7号投資事業組合、SMB Cキャピタル6号投資事業有限責任組合

6. 株式分割

平成18年5月8日開催の取締役会決議により、平成18年5月31日付で普通株式1株を2株に分割しております。これにより、株式数は28,600株増加し、発行済株式総数は57,200株となっております。

7. 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 110,000円 引受価額 101,750円  
資本組入額 50,875円 払込金額の総額 712,250千円

## (5) 【所有者別状況】

平成19年3月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人(注)	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	6	22	25	11	4	3,352	3,420	—
所有株式数 (株)	—	2,873	2,688	19,216	809	4	38,610	64,200	—
所有株式数 の割合(%)	—	4.48	4.19	29.93	1.26	0.00	60.14	100.00	—

(注) 「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が1株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

平成19年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
上島 規男	東京都品川区	25,900	40.34
有限会社レアリア・インベスト メント	東京都品川区上大崎2丁目10番34号	19,000	29.60
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10 号	2,373	3.70
SBIイー・トレード証券株式 会社自己融資口	東京都港区六本木1丁目6番1号	985	1.53
大和証券株式会社	東京都千代田区大手町2丁目6番4号	365	0.57
エムエルアイイーエフジーノン トリーティカストディーアカウ ント 常任代理人 メリルリンチ日本 証券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目4番1号	283	0.44
照屋 章	大阪府大阪市中央区	266	0.41
北村 礼江	大阪府大阪市西淀川区	250	0.39
マネックス証券株式会社自己	東京都千代田区丸の内1丁目11番1号	241	0.38
大阪証券金融株式会社(業務 口)	大阪府大阪市中央区北浜2丁目4番6号	227	0.35
計	—	49,890	77.71

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成19年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 64,200	64,200	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	64,200	—	—
総株主の議決権	—	64,200	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1株(議決権の数1個)含まれております。

## ② 【自己株式等】

平成19年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—



(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

決議年月日	平成18年3月27日
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 9名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 1. 株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が行使価額を下回る払込金額で新株の発行又は自己株式の処分をするときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

2. 平成19年6月22日現在におきましては、付与対象者は従業員からの取締役就任による1名の異動及び従業員1名の退職により取締役4名、監査役1名、従業員7名となっております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

### 3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題のひとつとして位置付けておりますが、従来は、当社の事業が成長過程にあると考え、内部留保の充実を図り、事業拡大のための事業資金に備え、なお一層の業容拡大と収益力の向上を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるものと考え、無配を継続してまいりました。しかし、平成19年3月期期末配当について、業績水準、株主への利益還元、企業体質の強化等を総合的に勘案し、1株当たり800円（内東京証券取引所マザーズ上場記念配当200円）の配当といたしました。

内部留保資金の用途につきましては、事業拡大のための投資活動（販売用不動産の取得等）を考えております。

これに伴い期末配当として年1回の剰余金配当を行うことを基本方針としております。この剰余金の配当の決定機関は、株主総会であります。

今後も経営成績、財務状態及び企業の成長性等を勘案しながら株主に対する利益還元を検討していく所存であります。

なお当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日の最終の株主名簿（実質株主名簿を含む。）に記載または記録された株主（実質株主を含む。）または登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当をすることができる。」旨を定款に定めております。

（注） 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成19年6月21日 定時株主総会決議	51,360	800

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
最高(円)	—	—	—	—	420,000
最低(円)	—	—	—	—	174,000

（注） 株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

当社株式は、平成18年12月15日から東京証券取引所マザーズに上場されております。それ以前については、該当事項はありません。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成18年10月	11月	12月	平成19年1月	2月	3月
最高(円)	—	—	341,000	420,000	322,000	237,000
最低(円)	—	—	249,000	305,000	228,000	174,000

（注） 株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

当社株式は、平成18年12月15日から東京証券取引所マザーズに上場されております。それ以前については、該当事項はありません。

## 5 【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役		上 島 規 男	昭和37年6月12日生	平成元年4月 第一不動産株式会社入社 平成3年4月 株式会社第一コーポレーション入社 平成7年4月 第一不動産株式会社入社 平成10年5月 当社設立 代表取締役（現任）	(注) 1	25,900
常務取締役	管理部門管 掌兼人事・ 総務部長	鳥 越 憲 一	昭和40年5月3日生	昭和63年4月 住商リース株式会社入社 平成9年3月 国際証券株式会社(現 三菱UFJ 証券株式会社) 入社 平成12年4月 株式会社レントラックジャパン入 社 平成14年6月 同社取締役経営企画室ディレクタ ー 平成17年12月 当社取締役管理本部長兼財務部長 平成18年4月 当社取締役人事・総務部長 平成19年1月 当社常務取締役管理部門管掌兼人 事・総務部長（現任）	(注) 1	—
取締役	営業部門管 掌兼プリン シパルイン ベストメン ト事業第一 部長	磯 部 和 夫	昭和37年12月31日生	昭和62年4月 株式会社ダイワコンサルタント計 算センター入社 平成4年10月 日菱株式会社入社 平成9年7月 住商パイプアンドスチール株式会 社入社 平成12年10月 株式会社ビル開発情報センター入 社 平成15年8月 マウンテントラスト不動産投資顧 問株式会社入社 平成15年11月 当社入社 平成17年5月 当社取締役営業部長 平成18年4月 当社取締役プリンシパルインベスト メント事業部長 平成19年4月 当社取締役営業部門管掌兼プリン シパルインベストメント事業第一 部長（現任）	(注) 1	—
取締役	財務・経理 部長	濱 谷 雄 二	昭和42年5月13日生	平成元年4月 住宅流通株式会社入社 平成5年6月 株式会社プラザサービス入社 平成17年5月 当社入社 平成18年6月 当社取締役財務・経理部長（現 任）	(注) 1	—
常勤監査役		成 田 范	昭和16年12月29日生	昭和39年3月 陸上自衛隊入隊 平成10年1月 東京商工会議所入所 平成17年5月 税理士登録 平成17年8月 当社監査役（現任）	(注) 2	—
監査役		國 吉 歩	昭和47年10月22日生	平成12年10月 弁護士登録 法律事務所あすか入所 平成18年6月 当社監査役（現任）	(注) 2	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		光 家 國 彦	昭和17年12月22日生	平成5年3月 トーマツコンサルティング株式会社代表取締役社長 平成12年4月 同社代表取締役会長 平成14年7月 株式会社トランストラックチャ取締役 平成15年3月 株式会社日本オブティカル社外監査役（現任） 平成15年6月 株式会社レントラックジャパン社外監査役 平成16年4月 株式会社ティファムズ代表取締役会長（現任） 平成17年4月 フェードエックス・グローブ株式会社社外監査役（現任） 平成17年4月 株式会社ノプト社外監査役（現任） 平成17年6月 タリーズコーヒージャパン株式会社社外監査役（現任） 平成19年6月 当社監査役（現任）	(注)3	—
計						25,900

- (注) 1. 取締役の任期は平成18年8月31日開催の臨時株主総会から平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役の任期は平成18年8月31日開催の臨時株主総会から平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役の任期は平成19年6月21日開催の定時株主総会から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役成田范、國吉歩及び光家國彦は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

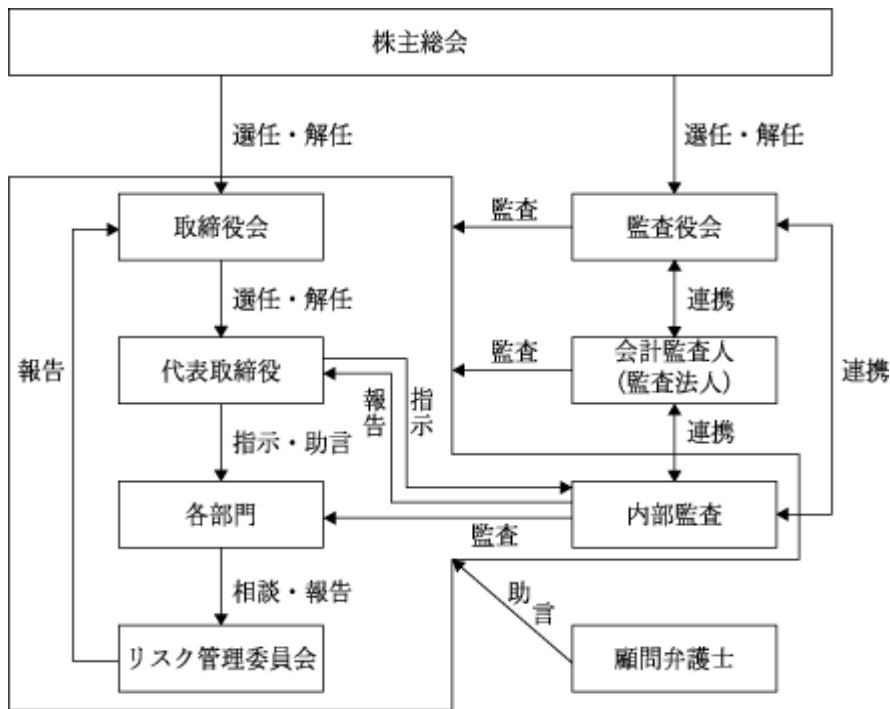
## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスを経営統治の重要な機能と位置づけ、コーポレート・ガバナンス体制の強化及び充実に努めており、コンプライアンスの徹底、経営の透明性と公正性を確保し、企業価値の最大化を図ることが肝要であると考えております。

### (2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

#### ① 会社の機関・内部統制の関係図表



#### ② 取締役会

取締役会は、毎月1回開催しております。取締役4名によって構成されており、必要に応じて臨時取締役会を機動的に開催できる体制を整えております。取締役会では、重要事項は全て付議されておりますとともに、業績の進捗状況等につきましても討議、検討がなされております。

#### ③ 監査役及び監査役会

当社では監査役制度を採用しており、監査役2名（うち1名は常勤監査役）は全員社外監査役であります。監査役は、定時取締役会、臨時取締役会及び必要に応じてその他の重要な会議に出席するとともに、取締役への聴取や重要な決裁書類等の閲覧を通じて、経営の妥当性、効率性及び公正性等について助言や提言を行うほか、取締役会の意思決定プロセスや業務執行状況について監査しております。加えて、内部監査責任者や監査法人と積極的に意見交換を行うなど連携強化を図り、監査の実効性向上に努めております。なお、平成19年6月21日開催の定時株主総会において、監査役を1名増員し、社外監査役3名（うち1名は常勤監査役）からなる監査役会を設置しております。

④ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社は社外取締役を選任しておりません。また、3名の社外監査役との資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

⑤ 内部監査

内部監査は、会社における不祥事及び誤謬等のリスクを未然に防止する重要な機能として位置づけております。代表取締役による直接の指示のもと人事・総務部（担当者1名）がその任にあたり、人事・総務部に対する監査については他の部門が監査を行い、監査結果は直接代表取締役に書面にて報告されております。監査結果を踏まえて、必要に応じて被監査部門に対して改善指示を行い、その後の改善状況を適宜把握し、確実な改善を促すなど、内部監査の実効性向上に努めております。

なお、内部監査、監査役監査及び会計監査は、相互に連携を取りながら効果的かつ効率的な監査の実施を図るため、情報共有及び意見交換を行っております。

⑥ 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士及び所属監査法人は次のとおりであります。また、当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士2名及びその他1名であります。なお、みすず監査法人との契約は、平成19年6月21日開催の定時株主総会をもって終結しており、新たに会計監査人として新日本監査法人を選任しております。

所属	氏名	継続監査年数
みすず監査法人 (旧 中央青山監査法人)	布施木 孝 叔	3年
みすず監査法人 (旧 中央青山監査法人)	飯 畑 史 朗	3年

(3) リスク管理体制の整備の状況

当社は、社内にリスク管理委員会を設置し、法令、社内規程及び企業倫理を遵守する意識を全社員に浸透させ、未然にリスクを防止し、またリスクの発生時には被害の最小化、被害の拡大防止、二次被害の防止、復旧対策を行うことにより、当社の社会的信用を保持し、向上させることを目的にリスク管理体制を整備しております。

(4) 役員報酬の内容

当事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)における取締役及び監査役に対する報酬は次のとおりです。

取締役4名の年間報酬総額 108,400千円

監査役2名の年間報酬総額 3,650千円(うち社外監査役 3,650千円)

(5) 監査報酬の内容

当事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)におけるみすず監査法人に対する公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は9,000千円であります。それ以外の業務に基づく報酬はありません。

(6) 取締役の定数、資格制限及び選解任の決議要件について

当社は、以下の通り定款に定めております。

- 当社の取締役は7名以内とする。
- 取締役は、株主総会の決議によって選任する。
- 取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。
- 取締役の選任決議は、累積投票によらない。

## 第5 【経理の状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

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

なお、前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）及び当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表については、みずぎ監査法人により監査を受けております。

なお、前事業年度に係る監査報告書は、平成18年11月13日に提出した有価証券届出書に添付されたものを利用しております。

また、中央青山監査法人は平成18年9月1日付で名称をみずぎ監査法人に変更しております。

### 3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。



【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金		905,610		1,281,686	
2. 売掛金		264		1,367	
3. 販売用不動産	※1	5,303,814		6,044,714	
4. 前渡金		—		268,521	
5. 前払費用		10,354		9,896	
6. 繰延税金資産		72,767		47,195	
7. 未収入金		184		71	
8. 未収消費税等		16,298		34,539	
9. 預け金		—		15,000	
10. 立替金		—		1,778	
流動資産合計		6,309,294	99.7	7,704,770	99.8
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物附属設備		7,370		7,370	
減価償却累計額		△965	6,404	△1,874	5,495
(2) 工具器具備品		1,069		1,069	
減価償却累計額		△399	669	△590	478
有形固定資産合計			7,074		5,974
			0.1		0.1
2. 無形固定資産					
電話加入権			48		48
無形固定資産合計			48		48
			0.0		0.0
3. 投資その他の資産					
(1) 出資金			30		30
(2) 長期前払費用			2,070		—
(3) 敷金			7,830		7,930
(4) 保証金			600		600
投資その他の資産合計			10,530		8,560
			0.2		0.1
固定資産合計			17,652		14,582
			0.3		0.2
III 繰延資産					
1. 社債発行費			2,453		1,226
繰延資産合計			2,453		1,226
			0.0		0.0
資産合計			6,329,399		7,720,579
			100.0		100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 短期借入金	※1	3,330,000		4,677,000	
2. 一年以内返済予定の 長期借入金	※1	1,041,881		2,223	
3. 未払金		54,884		96,673	
4. 未払費用		52,661		6,957	
5. 未払法人税等		232,159		372,454	
6. 前受金		548,372		22,603	
7. 預り金		10,875		74,161	
8. 預り敷金		175,106		232,950	
9. 賞与引当金		—		14,051	
10. 役員賞与引当金		—		3,000	
流動負債合計		5,445,940	86.0	5,502,075	71.3
II 固定負債					
1. 社債		100,000		100,000	
2. 長期借入金		3,933		1,710	
固定負債合計		103,933	1.7	101,710	1.3
負債合計		5,549,873	87.7	5,603,785	72.6
(資本の部)					
I 資本金					
II 利益剰余金	※2				
1. 当期末処分利益		549,525		—	
利益剰余金合計		549,525	8.7	—	—
資本合計		779,525	12.3	—	—
負債資本合計		6,329,399	100.0	—	—

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金			—	586,125	7.6
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		—		356,125	
資本剰余金合計			—	356,125	4.6
3. 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		—		1,174,544	
利益剰余金合計			—	1,174,544	15.2
株主資本合計			—	2,116,794	27.4
純資産合計			—	2,116,794	27.4
負債純資産合計			—	7,720,579	100.0

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
I 売上高							
1. プリンシパルインベスト メント事業売上高		2,285,366			8,782,799		
2. ソリューション事業 売上高		422,765	2,708,131	100.0	204,159	8,986,958	100.0
II 売上原価							
1. プリンシパルインベスト メント事業売上原価		1,744,604			7,081,978		
2. ソリューション事業 売上原価		98,754	1,843,359	68.1	81,636	7,163,614	79.7
売上総利益			864,771	31.9		1,823,343	20.3
III 販売費及び一般管理費	※1		233,032	8.6		557,367	6.2
営業利益			631,739	23.3		1,265,976	14.1
IV 営業外収益							
1. 受取利息		5			764		
2. 固定資産税精算金		561			241		
3. 未収消費税還付加算金		218			47		
4. 損害保険料還付		36			—		
5. その他		54	877	0.0	—	1,053	0.0
V 営業外費用							
1. 支払利息		48,247			64,318		
2. 社債利息		80			1,830		
3. 社債発行費償却		1,226			1,226		
4. 借入手数料		14,665			48,961		
5. 株式交付費		—			11,277		
6. 出資金売却損		279			—		
7. その他		134	64,633	2.4	—	127,614	1.4
経常利益			567,983	21.0		1,139,415	12.7
VI 特別損失							
1. 解約和解金	※2	69,477	69,477	2.6	—	—	—
税引前当期純利益			498,505	18.4		1,139,415	12.7
法人税、住民税及び 事業税		245,016			488,825		
法人税等調整額		△41,364	203,652	7.5	25,572	514,397	5.7
当期純利益			294,853	10.9		625,018	7.0
前期繰越利益			254,672			—	
当期未処分利益			549,525			—	

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. プリンシパルインベストメント事業売上原価					
期首棚卸高		1,491,622		5,303,814	
当期仕入高		5,478,366		7,699,658	
期末棚卸高		5,303,814		6,044,714	
当期物件仕入費		1,666,174	95.5	6,958,758	98.3
経費		78,430	4.5	123,219	1.7
合計		1,744,604	100.0	7,081,978	100.0
2. ソリューション事業 売上原価					
業務委託費		42,055	42.6	20,464	25.1
経費		56,699	57.4	61,171	74.9
合計		98,754	100.0	81,636	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	利益資本合計	
		資本準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
平成18年3月31日残高(千円)	230,000	—	549,525	779,525	779,525
事業年度中の変動額					
新株の発行	356,125	356,125		712,250	712,250
当期純利益			625,018	625,018	625,018
事業年度中の変動額合計(千円)	356,125	356,125	625,018	1,337,268	1,337,268
平成19年3月31日残高(千円)	586,125	356,125	1,174,544	2,116,794	2,116,794

## ④ 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		498,505	1,139,415
減価償却費		953	1,099
賞与引当金の増加額		—	14,051
役員賞与引当金の増加額		—	3,000
受取利息及び受取配当金		△5	△764
支払利息		48,247	64,318
社債利息		80	1,830
株式交付費		—	11,277
社債発行費償却		1,226	1,226
出資金の売却損		279	—
売上債権の減少(△増加)額		2,024	△1,102
前渡金の増加額		—	△268,521
たな卸資産の増加額		△3,812,192	△740,899
前受金の増加額(△減少)額		537,600	△525,769
その他資産の減少(△増加)額		8,626	△30,568
その他負債の増加額		111,322	117,215
小計		△2,603,331	△214,190
利息及び配当金の受取額		5	764
利息の支払額		△52,114	△68,059
法人税等の支払額		△126,498	△348,529
営業活動によるキャッシュ・フロー		△2,781,939	△630,014
II 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		△2,490	—
出資金売却による収入		720	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,769	—
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		3,585,000	4,872,000
短期借入金の返済による支出		△1,650,000	△3,525,000
長期借入れによる収入		1,100,000	2,420,000
長期借入金の返済による支出		△167,528	△3,461,881
社債の発行による収入		100,000	—
社債発行費の支出		△3,679	—
株式の発行による収入		—	712,250
株式交付費の支出		—	△11,277
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,963,792	1,006,091
IV 現金及び現金同等物の増加額		180,083	376,076
V 現金及び現金同等物の期首残高		725,526	905,610
VI 現金及び現金同等物の期末残高		905,610	1,281,686

## ⑤ 【利益処分計算書】

		前事業年度 (株主総会承認日 平成18年6月22日)
区分	注記 番号	金額(千円)
I 当期未処分利益		549,525
II 次期繰越利益		549,525



重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。	販売用不動産 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率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す。 建物附属設備 15年 工具器具備品 6～10年 (2) 長期前払費用 均等償却によっております。	(1) 有形固定資産 同左  (2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	(1) 社債発行費 社債発行の後3年以内（3年以内に社債償還の期限が到来するときは、その期間内）に均等償却しております。	(1) 社債発行費 同左  (2) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。
4. 引当金の計上基準	_____	(1) 賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込のうち当事業年度負担額を計上しております。 前期は期末に賞与の精算をしたため、残高はありません。 (2) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。 (会計方針の変更) 当事業年度から「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号 平成17年11月29日）を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が、3,000千円減少しております。

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
5. 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。	同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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か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。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。	消費税等の会計処理 同左

会計方針の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準 (「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は2,116,794千円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																		
<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,303,814千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">5,303,814千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,330,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,040,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">4,370,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	5,303,814千円	計	5,303,814千円	短期借入金	3,330,000千円	一年以内返済予定の 長期借入金	1,040,000千円	計	4,370,000千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,312,403千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">5,312,403千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,677,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">4,677,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	5,312,403千円	計	5,312,403千円	短期借入金	4,677,000千円	計	4,677,000千円
販売用不動産	5,303,814千円																		
計	5,303,814千円																		
短期借入金	3,330,000千円																		
一年以内返済予定の 長期借入金	1,040,000千円																		
計	4,370,000千円																		
販売用不動産	5,312,403千円																		
計	5,312,403千円																		
短期借入金	4,677,000千円																		
計	4,677,000千円																		
<p>※2 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">授権株式数</td> <td style="width: 40%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">168,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">28,600株</td> </tr> </table>	授権株式数	普通株式	168,000株	発行済株式総数	普通株式	28,600株	<p>※2</p>												
授権株式数	普通株式	168,000株																	
発行済株式総数	普通株式	28,600株																	

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																
<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は23%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は77%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">72,300千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">37,768千円</td> </tr> <tr> <td>賞与</td> <td style="text-align: right;">16,190千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">953千円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">14,718千円</td> </tr> <tr> <td>手数料</td> <td style="text-align: right;">49,973千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">11,527千円</td> </tr> </table>	役員報酬	72,300千円	給料手当	37,768千円	賞与	16,190千円	減価償却費	953千円	賃借料	14,718千円	手数料	49,973千円	租税公課	11,527千円	<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は51%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は49%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">109,050千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">54,431千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,099千円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">14,718千円</td> </tr> <tr> <td>手数料</td> <td style="text-align: right;">254,998千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">29,182千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">30,913千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">24,608千円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,000千円</td> </tr> </table>	役員報酬	109,050千円	給料手当	54,431千円	減価償却費	1,099千円	賃借料	14,718千円	手数料	254,998千円	租税公課	29,182千円	広告宣伝費	30,913千円	賞与引当金繰入額	24,608千円	役員賞与引当金繰入額	3,000千円
役員報酬	72,300千円																																
給料手当	37,768千円																																
賞与	16,190千円																																
減価償却費	953千円																																
賃借料	14,718千円																																
手数料	49,973千円																																
租税公課	11,527千円																																
役員報酬	109,050千円																																
給料手当	54,431千円																																
減価償却費	1,099千円																																
賃借料	14,718千円																																
手数料	254,998千円																																
租税公課	29,182千円																																
広告宣伝費	30,913千円																																
賞与引当金繰入額	24,608千円																																
役員賞与引当金繰入額	3,000千円																																
<p>※2 解約和解金は、販売用不動産の取得契約において手付金放棄による解約に関して、当社が負担すべき和解金額を特別損失に計上したものです。</p>	<p>※2</p>																																

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	28,600	35,600	—	64,200

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次の通りであります。

平成18年5月31日付で株式1株につき2株の株式分割を行ったことによる増加	28,600株
平成18年12月14日を払込期日とする公募増資による新株の発行による増加	7,000株

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 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。

4. 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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	51,360	800	平成19年3月31日	平成19年6月22日

(注) 1株当たり配当額に東京証券取引所マザーズ上場記念配当200円を含んでおります。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年3月31日現在) 現金及び現金同等物の期末残高(905,610千円)と貸借対照表に掲記されている科目(現金及び預金)の金額は同額であります。	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年3月31日現在) 現金及び現金同等物の期末残高(1,281,686千円)と貸借対照表に掲記されている科目(現金及び預金)の金額は同額であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
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 リース取引の内容の重要性が乏しく、かつ、契約1件当たりの金額が少額であるため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定に従い、記載を省略しております。	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 同左

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

当社は、デリバティブ取引を利用しておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

当社は、デリバティブ取引を利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前事業年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

当社は、退職給付制度を採用していないため該当事項はありません。

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

当社は、退職給付制度を採用していないため該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 スtockオプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtockオプションの内容

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数(注) 1	当社の取締役 3名 当社の監査役 1名 当社の従業員 9名
ストックオプション数(注) 2	普通株式 500株
付与日	平成18年3月27日
権利確定条件	権利付与日(平成18年3月27日)以降、権利行使日まで継続して勤務していること。但し、任期満了による退任、定年退職並びに相続により新株予約権を取得した場合は除きます。
対象勤務期間	権利付与日(平成18年3月27日)から権利行使日まで
権利行使期間	平成20年12月1日から平成25年11月30日まで

(注) 1. 平成19年6月22日現在におきましては、付与対象者は従業員からの取締役就任による1名の異動及び従業員1名の退職により取締役4名、監査役1名、従業員7名となっております。

2. 株式数に換算して記載しております。なお、当社は平成18年5月31日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、ストックオプション数については、分割前の数を記載しております。

(2) スtockオプションの規模及びその変動状況

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

① スtockオプションの数

	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前事業年度末	500
付与	—
分割による増加(注)	500
失効	—
権利確定	—
未確定残	1,000
権利確定後 (株)	
前事業年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

(注) 平成18年5月31日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これに伴い新株予約権等の目的となる株式の数が増加しております。



②単価情報

		平成18年ストックオプション
権利行使価格	(円)	32,500
行使時平均株価	(円)	—
公正な評価単価(付与日)	(円)	—

(注) 平成18年5月31日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。この結果、権利行使価格は分割後の金額を記載しております。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)
1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳	1. 繰延税金資産発生的主要原因別の内訳
繰延税金資産 (千円)	繰延税金資産 (千円)
未払事業税 17,395	未払事業税 24,777
未払不動産取得税 16,372	未払不動産取得税 5,233
一括償却資産 93	一括償却資産 210
未払固定資産税 1,646	未払固定資産税 922
販売用不動産 8,989	販売用不動産 9,579
未払解約和解金 28,270	賞与引当金 5,717
繰延税金資産合計 <u>72,767</u>	その他 754
	繰延税金資産合計 <u>47,195</u>
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な項目別の内訳
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	法定実効税率 40.7%
	(調整)
	交際費等永久に損金算入されない項目 0.4%
	同族会社に対する留保金課税 3.5%
	その他 0.5%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>45.1%</u>

## (持分法損益等)

前事業年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

当社は関連会社がありませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

当社は関連会社がありませんので、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	上島規男	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 54.9 間接 33.2	—	—	出資金の 売却※1	1,000	出資金	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
2. ※1の売却金額は、第三者機関が純資産価額方式を参考に算定した価格であります。

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり純資産額	27,256円15銭	32,971円87銭
1株当たり当期純利益金額	10,309円56銭	10,545円09銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	10,499円39銭 当社は平成18年5月31日付で当社普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。 1株当たり純資産額 13,628.07円 1株当たり当期純利益金額 5,154.78円

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

	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	294,853	625,018
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)	294,853	625,018
期中平均株式数(株)	28,600	59,271
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	258
(うち新株予約権(株))	(—)	(258)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類 (新株予約権の数500個)	—

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1. 平成18年5月8日開催の取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>平成18年5月31日付をもって普通株式1株につき2株に分割します。</p> <p>(1) 分割方法 平成18年5月31日最終の株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割します。</p> <p>(2) 分割により増加する株式数 普通株式 28,600株</p> <p>(3) 配当起算日 平成18年4月1日</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p>	
前事業年度	当事業年度
1株当たり純資産額 8,473.29円	1株当たり純資産額 13,628.07円
1株当たり当期純利益金額 3,533.15円	1株当たり当期純利益金額 5,154.78円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

⑥ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物附属設備	7,370	—	—	7,370	1,874	909	5,495
工具器具備品	1,069	—	—	1,069	590	190	478
有形固定資産計	8,439	—	—	8,439	2,464	1,099	5,974
無形固定資産							
電話加入権	48	—	—	48	—	—	48
無形固定資産計	48	—	—	48	—	—	48
長期前払費用	2,300	—	2,300	—	—	230	—
繰延資産							
社債発行費	3,679	—	—	3,679	2,453	1,226	1,226
繰延資産計	3,679	—	—	3,679	2,453	1,226	1,226

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	平成18年 3月15日	100,000	100,000	1.83	無担保社債	平成21年 3月13日
合計	—	100,000	100,000	—	—	—

(注) 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
100,000	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,330,000	4,677,000	2.15	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,041,881	2,223	1.30	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,933	1,710	1.30	平成21年1月
計	4,375,814	4,680,933	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,710	—	—	—

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	—	24,608	10,577	—	14,051
役員賞与引当金	—	3,000	—	—	3,000



(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	24
預金	
普通預金	1,281,661
小計	1,281,661
合計	1,281,686

② 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
多摩食品株	214
その他個人	1,152
合計	1,367

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	次期繰越高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
264	6,972	5,869	1,367	81.1	42.7

(注) 当社では、売買代金は現金決済を原則としており、通常売掛金は発生しません。ここで計上した売掛金は販売用不動産から生じるテナントに対する水道光熱費等の請求額であります。

③ 販売用不動産

区分	金額(千円)	面積
東京都 23区内	3,875,696	2,460.88㎡
東京都 その他	244,549	109.13㎡
埼玉県 さいたま市内	1,436,706	885.10㎡
埼玉県 その他	487,761	843.23㎡
	6,044,714	4,298.34㎡

(注) 上記の金額は土地・建物の合計金額です。また、面積に建物は含まれておりません。

④ 短期借入金

区分	金額(千円)
(株)みずほ銀行	1,900,000
(株)りそな銀行	1,360,000
(株)三菱東京UFJ銀行	522,000
(株)三井住友銀行	450,000
(株)東京都民銀行	250,000
(株)千葉銀行	195,000
合計	4,677,000

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	3月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告により行います。 (ホームページアドレス <a href="http://www.intrance.jp/ir/public.html">http://www.intrance.jp/ir/public.html</a> ) ただし、電子公告をすることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- |                         |  |   |
|-------------------------|--|---|
| (1) 有価証券届出書<br>及びその添付書類 | (有償一般募集増資(ブックビルディング方式による募集)及び株式売出し(ブックビルディング方式による売出し)) | 平成18年11月13日<br>関東財務局長に提出。                 |
| (2) 有価証券届出書の<br>訂正届出書   | 上記(1)に係る訂正届出書であります。                                    | 平成18年11月29日及び<br>平成18年12月7日<br>関東財務局長に提出。 |

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

平成18年11月7日

株式会社 イントランス  
取締役会 御中

## みすず監査法人

指定社員 公認会計士 布施木 孝 叔  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 飯 畑 史 朗  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社イントランスの平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第8期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社イントランスの平成18年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(※) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成19年6月21日

株式会社イントランス  
取締役会御中

## みすず監査法人

指定社員 公認会計士 布施木 孝 叔  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 飯 畑 史 朗  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社イントランスの平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第9期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社イントランスの平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(※) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。