

平成21年2月期 決算短信

平成21年4月13日
上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 総和地所
コード番号 3239 URL <http://www.sowa-rp.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 取締役副社長
定時株主総会開催予定日 平成21年5月28日
配当支払開始予定日 —

(氏名) 中山 俊則
(氏名) 星山 和彦
TEL 03-5332-8501
有価証券報告書提出予定日 平成21年5月29日

(百万円未満切捨て)

1. 21年2月期の連結業績(平成20年3月1日～平成21年2月28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2月期	6,288	△56.6	△1,245	—	△1,455	—	△3,862	—
20年2月期	14,487	△2.6	△937	—	△1,369	—	△1,598	—

	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2月期	△117,055.80	—	—	—	△19.7
20年2月期	△131,666.80	—	△148.1	△11.6	△6.5

(参考) 持分法投資損益 21年2月期 —百万円 20年2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
21年2月期	—	—	—	—
20年2月期	11,339	261	2.3	21,534.57

(参考) 自己資本 21年2月期 —百万円 20年2月期 261百万円

当社は連結子会社でありました株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年9月3日に譲渡いたしました。当連結会計年度末においては連結子会社となりましたので、連結貸借対照表は作成しておりません。

(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2月期	2,959	183	△3,530	32
20年2月期	△3,619	105	1,534	420

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額	配当性向	純資産配当
(基準日)	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間	(年間)	(連結)	率(連結)
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年2月期	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—
21年2月期	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—
22年2月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 22年2月期の連結業績予想(平成21年3月1日～平成22年2月28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	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	—	—	—	—	—	—	—	—	—

当社は連結子会社でありました株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年9月3日に譲渡いたしました。したがって、平成22年2月期は非連結会社になるため連結業績予想は作成しておりません。

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
新規 ―社 (社名) 除外 ―社 (社名)
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 無
- (3) 発行済株式数(普通株式)
- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年2月期 64,107株 20年2月期 12,140株
② 期末自己株式数 21年2月期 ―株 20年2月期 ―株

(参考)個別業績の概要

1. 21年2月期の個別業績(平成20年3月1日～平成21年2月28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		
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	％
21年2月期	6,144	△56.9	△1,237	—	△1,446	—	△3,853	—	—
20年2月期	14,259	△3.0	△953	—	△1,382	—	△1,607	—	—

	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2月期	△116,758.45	—
20年2月期	△132,385.26	—

(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2月期	3,279	△3,125	△95.4	△48,798.73
20年2月期	11,163	251	2.3	20,726.29

(参考) 自己資本 21年2月期 △3,128百万円 20年2月期 251百万円

2. 22年2月期の個別業績予想(平成21年3月1日～平成22年2月28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	2,363	△38.2	△12	—	△68	—	△68	—	△1,064.65
通期	5,013	△64.8	142	—	44	—	44	—	687.83

※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) 経営成績の分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、大幅に悪化しております。昨今の急激な円高による企業収益の悪化や国内消費の低迷など依然として厳しい環境が続いております。

また、国内経済の先行きについては、米国発の金融危機が世界の実体経済に影響を及ぼし始めており、輸出依存度の高い日本経済もその影響を受けて、今後、更に景気後退色を強めていくことが予想されます。

当社の属する不動産業界におきましては、平成21年3月16日に不動産経済研究所が発表した統計によると、全国における2008年(1月～12月)のマンション販売戸数は9万8,037戸、前年の13万3,670戸に比べて3万5,633戸(26.7%)減となりました。マンション販売戸数が10万戸の大台を割り込んだのは1992年以来、16年ぶりのことであり急速に不動産市況が冷え込んでおります。

このような経営環境のもと、当社は、「快適で安全な暮らしやすい住まい作り」を基本理念として、創業以来、お客様に喜ばれることを第一に「supply surprise」を提供すべく「ロータリーパレス」というブランドのマンション分譲事業を展開しております。「顧客ニーズに対応した商品企画力」及び「積極的外交営業」を強み・特長として、主にファミリー層の第一次取得者を対象に販売を行っております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高6,288百万円（前年同期比56.6%減）、営業損失1,245百万円（前年同期は営業損失937百万円）、経常損失1,455百万円（前年同期は経常損失1,369百万円）、当期純損失3,862百万円（前年同期は当期純損失1,598百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、以下のとおりであります。

(不動産販売事業)

マンション分譲事業におきましては、早急に財務体質を改善する必要から前期以前に竣工したプロジェクトを重点的に販売いたしました。また、平成20年の秋以降、当社が想定した以上に不動産市況が悪化していることを鑑みて、大幅に販売価格の見直し(当初の販売価格の約20%減額)に着手し、下半期からは新販売価格により営業活動を開始し、早期完売に努めてまいりました。なお、不動産投資開発事業及びリノベーション事業の在庫については、完売いたしました。

以上の結果、売上高6,152百万円（前年同期比56.9%減）、営業損失843百万円（前年同期は営業損失529百万円）となりました。

(不動産管理事業)

平成20年9月3日に不動産管理事業を行っていた株式会社総和コミュニティを譲渡したため、当連結会計年度における不動産管理事業の業績は、当中間連結会計期間の不動産管理事業の業績と同様になります。

この結果、売上高136百万円（前年同期比40.0%減）、営業利益15百万円（前年同期は営業利益18千円）となりました。

② 次期の見通し

次期の見通しにつきましては、わが国の経済情勢は、リーマンショック以降の世界的信用収縮のなかで、日本経済も深刻な影響を受けており、今後更に景気低迷が続くものと予想されております。このような経済環境の下、不動産業界においては、マンションの一時取得者層の購入意欲の減退、全国的な地価の低迷、2008年度の販売戸数の16年ぶりの10万戸割れなど一段と不動産市況が冷え込んでおります。

当社は、このような厳しい環境に迅速に対応するため、次期においても引き続き、各プロジェクトの販売コストの見直し、たな卸資産の圧縮に努め、ファイナンス等の実施も含めて前期で毀損した財務体質の回復、改善に注力してまいります。

マンション分譲事業につきましては、引き続きマンション市況の低迷が予想されており、前連結会計年度209戸から25戸の増加を見込み234戸の計画で、売上高も4,641百万円（前連結会計年度に比べ757百万円増加）を想定しております。

戸建分譲事業については、合計14物件、371百万円(前連結会計年度に比べ813百万円減少)の販売を想定しております。不動産投資開発事業につきましては、前期で計画していた3物件の仕入れについて金融機関等の不動産向け融資に対する審査姿勢が慎重になったことから、当社において資金調達が出来ず仕入計上には至っておりません。当期におきましても、引き続き厳しい環境下で資金調達の難航が予想されるため、次期については売上高は見込んでおりません。

リノベーション事業につきましては、前期で在庫を完売しておりますが、不動産投資開発事業と同様に仕入環境の激化と資金調達が困難な状況を勘案して前期より同事業の仕入は実施していないため、次期については売上高を見込

んでおりません。

以上のことから、平成22年2月期の個別業績は、売上高5,013百万円、営業利益142百万円、経常利益44百万円、当期純利益44百万円を見込んでおります。当連結会計年度は不動産市況の急激な悪化に対応するため、販売価格の大幅な見直しにより、たな卸資産の強制評価減による減損処理を実施したため、大幅な当期純損失を計上いたしました。次期におきましては、たな卸資産の評価割れのおそれのある物件については当連結会計年度で処理したため、上記記載の業績予想となる見通しであります。

<参考資料>

【マンション分譲事業】

	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	戸数	売上高 (百万円)	戸数	売上高 (百万円)	戸数	売上高 (百万円)	戸数	売上高 (百万円)
平成21年2月期(実績)	34	1,025	46	1,059	55	636	74	1,162
平成22年2月期(予測)	36	685	69	1,306	80	1,661	49	987

【戸建分譲事業】

	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	戸数	売上高 (百万円)	戸数	売上高 (百万円)	戸数	売上高 (百万円)	戸数	売上高 (百万円)
平成21年2月期(実績)	14	430	11	474	3	81	5	199
平成22年2月期(予測)	2	80	2	71	10	220	—	—

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当社は、平成20年9月3日に連結子会社の全保有株式を譲渡したため、連結貸借対照表を作成しておりません。なお、個別財務諸表の「資産、負債及び純資産の状況」を下記の通り記載しております。

当事業年度末における資産は、前事業年度末に比べ7,884百万円減少し3,279百万円となりました。また負債は、前事業年度末に比べ4,506百万円減少し6,405百万円となりました。主な要因は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が6,904百万円減少し、短期借入金、1年内返済予定長期借入金及び長期借入金が3,996百万円減少したためであり、在庫を圧縮し有利子負債を削減した結果であります。

純資産は、前事業年度末に比べ3,377百万円減少し、3,125百万円の債務超過となりました。この主な要因は、増資により473百万円増加しましたが、一方で当期純損失が3,853百万円発生したためであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ387百万円減少し、32百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果増加した資金は2,959百万円（前年同期は3,619百万円の使用）となりました。

これは主に、たな卸資産の減少額6,926百万円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)

投資活動の結果増加した資金は183百万円（前年同期は105百万円の獲得）となりました。

これは主に、定期預金の払戻による収入97百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果減少した資金は3,530百万円（前年同期は1,534百万円の獲得）となりました。

これは主に、短期借入金の返済による支出3,602百万円、長期借入金の返済による支出1,343百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年2月期	平成19年2月期	平成20年2月期	平成21年2月期
自己資本比率(%)	10.9	15.5	2.3	—
時価ベースの自己資本比率(%)	—	35.1	5.9	—
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	10.9	—	—	—

	平成18年 2 月期	平成19年 2 月期	平成20年 2 月期	平成21年 2 月期
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	2.7	—	—	14.0

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注 1) 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。

(注 2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注 3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注 4) 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。

(注 5) 平成18年 2 月期の時価ベースの自己資本比率につきましては、当社は非上場でありましたので記載しておりません。

(注 6) 平成21年 2 月期の自己資本比率、時価ベースの自己資本比率及びキャッシュ・フロー対有利子負債比率は、連結貸借対照表を作成しておりませんので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、株主への長期的な利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しております。剰余金の配当につきましては、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

なお、当期・次期の剰余金の配当につきましては、当社の業績を踏まえ、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます

(4) 事業等のリスク

当社の経営成績及び財政状態などに重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、決算短信発表日（平成21年 4 月13日）現在において当社が判断したものであります。

① 法的規制について

当社は、不動産業界に関連する法的規制を受けており、主な規制は以下の通りであります。これまでにこれらの法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産販売事業

宅地建物取引業法

建物の区分所有等に関する法律

住宅の品質確保の促進等に関する法律

国土利用計画法

都市計画法

建設士法

建築基準法

土地基本法

各地方自治体における条例など

不当景品類及び不当表示防止法

不動産の表示に関する公正競争規約

建設業法

当社は、内部管理体制及び従業員教育を徹底し、コンプライアンス体制の整備に努めており、決算短信発表日現在において、免許・許可の取り消しや更新拒否の事由に該当する事実はありません。しかし、万一将来において、これらの法令等に定められた事項に当社が違反した場合には、免許取り消しを含む行政処分がなされること等により、当社の事業活動や業績等に影響を及ぼす可能性があります。

法令名	免許・許可番号	有効期間
宅地建物取引業法	東京都知事 (1) 第90328号	自 平成21年 3 月28日 至 平成26年 3 月27日

法令名	免許・許可番号	有効期間
建設業法	東京都知事許可（般－20）第131489号	自 平成20年12月 4 日 至 平成25年12月 3 日

② 経済情勢の変動について

当社は、不動産業界に属し、首都圏近郊において不動産販売事業を行っております。当該事業は、企業のリストラや減損会計の導入等に伴う遊休土地の売却や、個人所有の土地等で相続に伴う納税資金確保のための不動産売却等による用地の供給動向と最終需要者である住宅購入者の動向に左右される傾向にあります。

さらに、当該購入者の需要動向は、景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けやすいため、金利の上昇、用地取得価額の上昇や住宅税制の変更等があった場合には、購入者の購買意欲の減退に伴う需要の減少や同業他社との競争激化に伴う販売価格の低迷、並びに販売期間の長期化や、売上原価率の上昇による利益の圧迫等により、当社の業績等が影響を受ける可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

当社の不動産販売事業に係わる事業用地取得資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、用地取得から顧客への引渡しまで1年以上の期間を要することもあるため、事業拡大等によりたな卸資産が増加し、有利子負債が増加する傾向にあります。その結果、総資産額に占めるたな卸資産の割合は、前事業年度は、90.6%、当事業年度は98.0%と高い水準になっております。

負債純資産合計に占める有利子負債の割合は、前事業年度は64.3%、当事業年度は114.7%と高い水準になっております。

(貸借対照表)

	前事業年度 (平成20年 2 月29日)	当事業年度 (平成21年 2 月28日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
(資産の部)		
たな卸資産 (A)	10,120,127	3,214,207
総資産 (B)	11,163,982	3,279,427
(A) / (B)	90.6%	98.0%
(負債の部)		
短期借入金	4,173,036	1,537,927
1 年内返済予定長期借入金	2,418,470	1,333,925
1 年内償還社債	100,000	100,000
社債	200,000	100,000
長期借入金	281,988	5,018
未払金	3,546	683,065
有利子負債 (C)	7,177,040	3,759,936
負債純資産合計 (D)	11,163,982	3,279,427
(C) / (D)	64.3%	114.7%

また、営業利益に占める支払利息の割合が高い水準の場合、金利の変動により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。なお、前事業年度及び当事業年度は営業損失であるため営業利益に占める支払利息の割合は、記載しておりません。

(損益計算書)

	前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29 日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28 日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
営業利益 (E)	△953, 573	△1, 237, 585
支払利息 (F)	273, 331	210, 880
(F) / (E)	—	—

④ 業績の季節変動について

当社の売上高は、過去実績においてマンションの引渡時期が年末から春先のシーズンに集中するため下半期に集中する傾向があり今後につきましても同様の事象が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。(前々事業年度については上期に期首在庫と上期竣工物件の販売が好調だった為、上下のバランスが例年より改善しております。) また、期末月の引渡し予定物件が翌月にずれ込む場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。過去 3 事業年度における当社の上半期、下半期の経営成績は以下のとおりであります。

	前々事業年度 (自 平成18年 3 月 1 日 至 平成19年 2 月28 日)			前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29 日)			当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28 日)		
	上半期	下半期	通 期	上半期	下半期	通 期	上半期	下半期	通 期
売上高 (千円)	7, 130, 966 (48. 5%)	7, 574, 917 (51. 5%)	14, 705, 883 (100. 0%)	3, 965, 748 (27. 8%)	10, 293, 790 (72. 2%)	14, 259, 538 (100. 0%)	3, 825, 462 (62. 3%)	2, 318, 676 (37. 7%)	6, 144, 138 (100. 0%)
営業利益 (千円)	586, 877 (60. 0%)	391, 785 (40. 0%)	978, 663 (100. 0%)	△368, 045 (38. 6%)	△585, 527 (61. 4%)	△953, 573 (100. 0%)	△582, 967 (47. 1%)	△654, 618 (52. 9%)	△1, 237, 585 (100. 0%)

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記の括弧書きは、通期数値に占める上半期、下半期の比率であります。

⑤ 販売に係る広告宣伝費等の費用について

当社では、自社の認知度を高め、分譲物件の販売促進を図る目的から広告宣伝や販売促進活動を重視しており、当社ブランドの確立並びに業績向上のため、広告宣伝や販売促進等への費用投下を行っております。今後とも販売戦略において費用対効果を勘案しつつ広告宣伝や販売促進活動を行っていく計画であります。予定通りの宣伝効果や販売促進効果が得られない場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

当社のマンション分譲にあたり、建設地が属する自治体の条例に従い、既存建物の解体から新規建設にいたるまで、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣対策を講じております。しかしながら、開発中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生することがあり、その解決に時間が必要となった場合、工期遅延や追加費用が発生することによって、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことを定めております。当社は、分譲マンションの供給に際し、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すように努めるとともに、財団法人住宅保証機構による住宅性能保証の付与を平成15年より実施しております。

しかしながら、当社開発物件において、何らかの原因により、瑕疵が発生した場合は、クレーム件数と補修工事の増加等を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 「建築物の耐震強度」の適正性の確保について

当社は、地震多発国日本の事情を考慮した「建築物の耐震強度確保」は、建築基準法上重要な基準であると認識しております。しかしながら、平成17年11月に発覚した「耐震偽装問題」は、故意により大幅に基準を下回る耐震強度の建築物が、本来事前に、国土交通省指定検査機関による検査により指摘されるべき法令違反であり、遺憾ながら見落とされたという事件が発覚いたしました。

当社といたしましては、同事件発覚後直ちに、次の社内ルールを定めました。第一に、設計事務所への業務を委託するにあたり、「構造計算」の設計事務所を事前に把握し、その信頼性の確認を行います。第二に、従来の建築確認時の

構造計算の検査に加え、別の国土交通省指定検査機関による検査を行ない「二重検査体制」を実施しております。さらに、住宅保証機構による住宅性能保証を平成15年より付与しており、今後も引き続き新規物件の加入を継続することにより、住宅保証機構の建築工事検査を受けることによるチェック体制と完成後の保証による建築物の安全性及び資産性の確保に努めております。

かかる3重の検査体制を引いておりますが、何らかの複合的な誤謬により、適正な耐震強度が確保されていないことが発生した場合には、適正基準への変更工事の必要性があり、その追加的コスト発生のため、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ マンション建設の外注先の影響について

当社は、マンション建設については、建設会社に一括発注し、主に民間（旧四会）連合会協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しております。また、建築工事の進捗状況については、当社建築事業部が定期的な管理を行っております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合、当社の販売計画にも遅延が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外注先に倒産等が発生した場合には、本来外注先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に想定外の費用負担が発生する可能性が生じるため、当社の業績に影響を及ぼす場合があります。

⑩ 訴訟について

決算短信提出日現在、当社が提訴している訴訟及び当社が提訴されている訴訟はありません。しかし、今後、当社が建築中の分譲マンションに関し近隣住民から様々なクレームが発生した場合、これらを起因とする訴訟その他の請求が発生する可能性があります。訴訟等の結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 人材の確保について

当社は、優秀な人材の確保と育成を重要な経営課題と捉え、平成19年2月期より定期的な新卒採用を行い、適宜中途採用を行っております。新規に採用した人材に対して、職種別研修及び階層別研修を実施し、早期の職務技能の修得を目指しております。また、個人ごとの業績評価については、社内各部門ごとに適した評価制度を定め、適正な人事考課を実施することで、優秀な人材の定着に努めております。特に用地仕入れを担当する事業本部と販売を担当する営業本部に所属する従業員については、業務の成果が当社の成果に直結することから、その他の部門とは別の報酬体系を定め、成果に応じたインセンティブを付与しております。

しかしながら、こうした施策にも拘わらず、従業員の定着度が高まらない場合や、雇用の需給関係から当社が求める人材が充分確保できない場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 個人情報保護法について

当社は、「個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）」の規制を受けております。この規制に即し、当社では、全役職員共通の「個人情報保護規程」を平成17年3月1日に規程化し、同法を遵守する体制作り、強化を進めております。OAシステム上では、個人情報ファイル保管の厳重化を図り、監視ソフトウェアの導入を検討し、個人情報漏洩防止に備えております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社の信用低下を招く場合があり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 第三者割当による新株発行における株式価値の希薄化の可能性について

当社は、平成21年1月5日に第三者割当による第8回新株予約権を発行（新株予約権の目的となる株式の総数 当初60,000株）いたしました。当社としては、財務体質の強化が急務であり、返済期限が過ぎている金融機関への返済及びゼネコン各社への支払を考慮すると手元資金だけでは限界があることから、新株予約権の発行はやむを得ないと認識しております。今後、業績の回復により企業価値向上に努めてまいります。

なお、平成21年2月28日現在の発行済株式総数64,107株に対する潜在株式数の比率は、93.6%となり、大量行使が行われると株式の希薄化が一気に進んでしまうリスクがあります。

⑭ 大株主としての経営権について

当社の主要株主でありますアンビリカル・キャピタル・リミテッド及び新日本投資事業有限責任組合は、純投資を目的に当社の株式を保有しております。また、各主要株主が反社会的勢力に関与していないことを確認しております。各主要株主とも、当社事業運営方針に対しご理解とご賛同をいただいております。経営権の取得を行わないことの確約をいただいております。なお、アンビリカル・キャピタル・リミテッドの日本の代表者である横山公一氏（公認会計士、

税理士)は青山総合会計事務所の代表者でもあり、同事務所は国内外の銀行、信託銀行、証券会社、投資顧問会社、不動産デベロッパー等の有力なクライアントを数多く有しております。

⑮ 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

当社は、当事業年度末時点において債務超過の状況にあります。近年の不動産市況の急激な悪化により、当事業年度において当期純損失3,853百万円を計上いたしました。その結果、貸借対照表の純資産が△3,125百万円となり債務超過に至りました。また、各金融機関に対して返済スケジュール及び建築会社に対する支払スケジュールの見直しを要請したこと等により継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

⑯ 上場時価総額について

当社の株式につきましては、平成20年8月の上場時価総額(月末上場時価総額)が5億円未満となり、株券上場廃止基準第2条第1項第3号(上場時価総額)に基づき、9ヶ月以内に、毎月の月間平均上場時価総額及び月末上場時価総額が5億円以上とならないときは上場廃止となる可能性があります。

なお、上場時価総額に係る基準については、平成20年10月から同年12月までの間、一時的に当該基準の適用を停止しておりましたが、現下の株式市場の状況に鑑み、平成21年12月末までの間は、上場時価総額基準を5億円未満から3億円未満に変更して、当該基準の適用を平成21年1月から再開しております。株券上場廃止基準の取扱いを一部変更したことに伴い、当社の上場時価総額3億円以上への期限は平成21年8月31日までとなります。

⑰ 各金融機関に対する返済スケジュール等の見直しについて

当社は、当事業年度末時点において債務超過の状況にあります。このような状況のため、各金融機関に対して返済スケジュール及び建築会社に対する支払スケジュールの見直しを要請いたしました。当社といたしましては、借入金等の返済方針について、向こう1年間にわたり在庫販売を行い返済していくことを基本方針としております。なお、金融機関及び建築会社への返済は通常マンション竣工後3ヶ月末が最終弁済期限となっております。

今後、在庫販売が予定通りに進まない場合、支払期限が到来する物件に関しては、順次金融機関及び建築会社とリスクスケジュール及びリファイナンスを前提に新たに決済条件を決め契約していく必要があります。

⑱ 株式会社みなとみらいフロンティアからの業務提携解消の申し入れについて

当社は平成20年4月11日づけで、株式会社みなとみらいフロンティアと業務・資本等の提携に関する契約書を締結しておりましたが、平成20年9月19日に同社から業務提携解消の申し入れがありました。これにより同社との業務提携契約により当初期待していた当社の有利子負債の圧縮、財務体質の改善及び当社の新規事業における資金調達等に十分な効果が望めない可能性があります。

⑲ 関連当事者との取引について

前連結会計年度及び当連結会計年度における当社と役員等との取引は以下のとおりです。

前連結会計年度(自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)

(1) 役員及び個人株主等

属性	会社等の名称	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				
役員及びその近親者	辻 秀樹	—	—	当社取締役社長	(被所有) 直接 35.5	—	—	当社借入金の被保証(注)2	109,320	—	—
								運転資金の借入	30,000	—	—

(注) 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. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入のうち信用保証協会への保証委託を利用している借入に対して、当社取締役社長辻秀樹より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。これは保証委託の約定上元本の完済迄、取締役社長個人の連帯保証を受けることが要件となっていることによるものであります。

(2) 子会社等

属性	会社等の 名称	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				
子会社	株式会社 総和コ ミュニ ティ	東京都渋谷 区渋谷 3 - 6 -19	20,000	マンショ ン管理業	直接 100	4名	マンショ ン管理	運転資金の 借入	20,000	-	-

(注) 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。

当連結会計年度（自平成20年3月1日 至平成21年2月28日）

(1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の 名称	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				
法人主要株 主	A I F G 株式会社	東京都 渋谷区	100,000	ベンチャー 企業等へ投 資業等	(被所有) 直接8.76%	-	資本提 携先	運転資金の 借入	90,000	短期借 入金	-

(注) 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) 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				
役員及びそ の近親者	辻 秀樹	-	-	当社の元取 締役社長	-	-	-	当社借入金 の被保証 (注) 2	81,006	-	-
								運転資金の 借入	35,000	-	-
役員及びそ の近親者	中山俊則	-	-	当社代表取 締役社長	-	-	-	運転資金の 借入	25,000	短期借入金	75,000 (注) 3
								借入に対す る利息	1,224	未払費用	1,224
								新株予約権 の消却に関 する未払金	-	未払金	12,240 (注) 3

(注) 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. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入のうち信用保証協会への保証委託を利用している借入に対して、平成20年9月19日に取締役社長を辞任した辻秀樹氏の債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。これは保証委託の約定上元本の完済迄、辻秀樹氏の連帯保証を受けることが要件となっていることによるものであります。

3. 平成20年12月1日付で新日本投資事業有限責任組合に対する下記の債務について弊社代表取締役社長中山俊則へ債権譲渡が行われました。

短期借入金 56,000千円

未払金 12,240千円

(3) 子会社等

属性	会社等の 名称	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				
子会社	株式会社 総和コ ミュニ ティ	東京都渋谷 区渋谷 3 - 6 -19	20,000	マンショ ン管理業	直接 -	-	マンショ ン管理	運転資金の 借入	45,000	-	-

(注) 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. 企業集団の状況

当社は、中間連結会計期間末まで当社及び連結子会社であります株式会社総和コミュニティにより構成されており、不動産販売事業及び不動産管理事業を行ってまいりました。平成20年9月3日に不動産管理事業を行っていた株式会社総和コミュニティの全保有株式を譲渡したため、当連結会計年度末において連結子会社は存在しません。

各事業の内容は以下の通りであります。

(1) 不動産販売事業

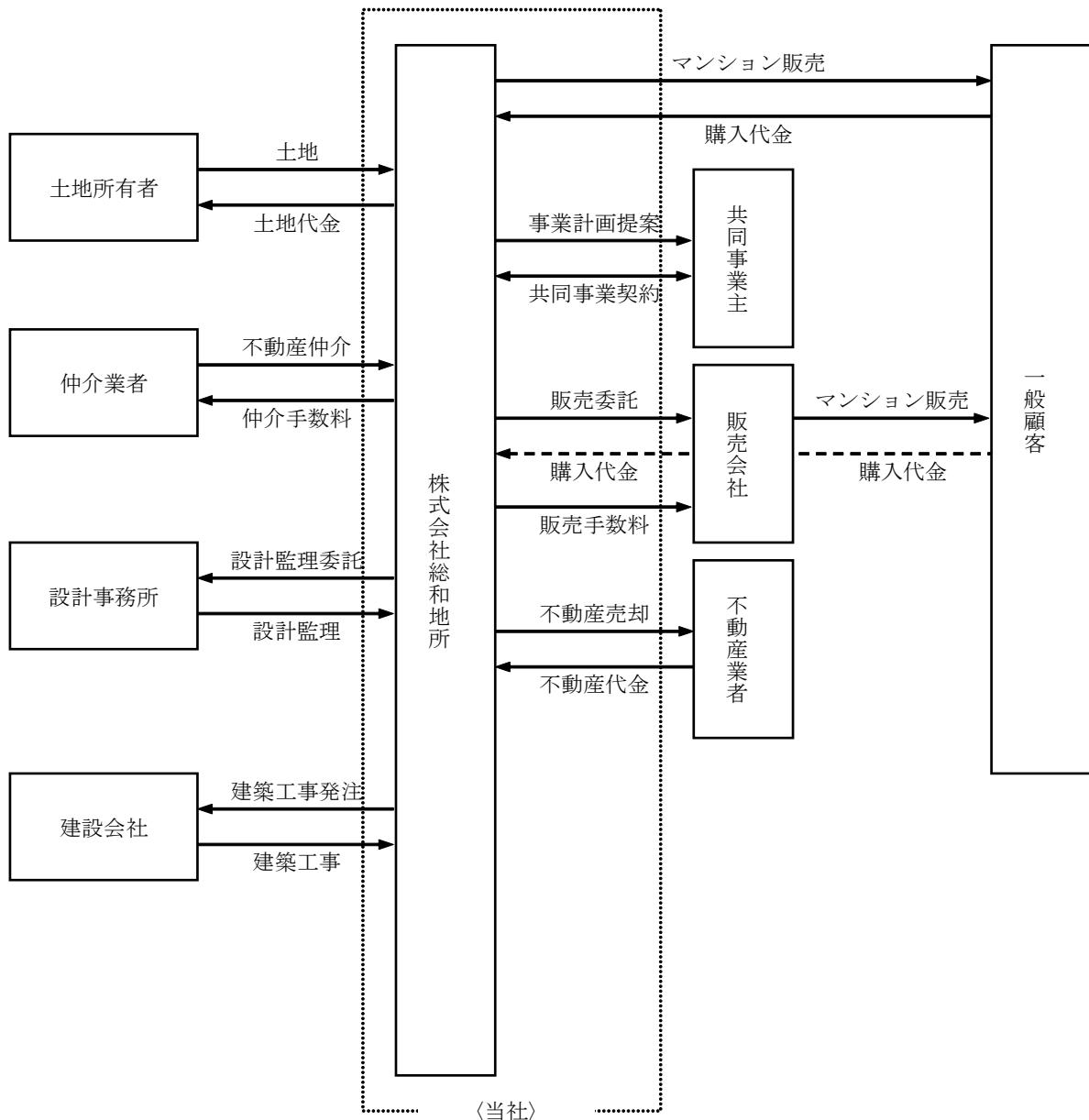
不動産販売事業においては、当社が、第4期より自社ブランドの分譲マンション「ロータリーパレスマンション」、第11期より自社ブランドの戸建「ロータリーガーデン」の企画・開発・販売を行っており、主に東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の首都圏エリアにおいて、ファミリー層の一次取得者を対象に営業を展開しております。

また、物件の規模によっては、当社単独での事業化リスクを勘案の上、共同事業方式を行い、用地仕入等にかかる資金負担を軽減し、当社の強みとする企画・開発・販売に特化しております。

(2) 不動産管理事業

不動産管理事業においては、連結子会社でありました株式会社総和コミュニティが、「ロータリーパレスマンション」を中心とした当社販売マンションの総合管理サービスを行っております。

事業の系統図は以下の通りであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、住宅の企画・開発及び販売を通して、お客様である居住者の皆様へ快適な暮らしのサポートを行なっております。このように、長期的に、お客様にご満足頂くために、住まいの安全性、資産性を念頭に、当社独自の経営理念のもとに、たゆまぬ努力を続けていく所存であります。

<経営理念>

快適で安全な暮らしやすい住まい作りのなかに「Supply Surprise」を提供し続ける総合デベロッパーを目指す。

<行動規範>

社員は、創造力、実行力を発揮し、肩書きなどにとらわれることなく自由闊達に活動する。そして、常にお客様に、「Supply Surprise」を実現し続けること。

(2) 目標とする経営指標

当社は、総合的な収益力を示す指標として、売上高経常利益率を特に重視しております。また、株主の観点からは株主資本利益率（ROE）を重視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、社会や市場の急速な変化に対応すべく、営業体制の強化、管理体制の強化、マーケティング能力の向上等、実情に応じた将来展望を描きつつ経営を推進してまいりました。今後、当社の商品ブランドであります「ロータリーパレスマンション」シリーズのブランド強化を最重要課題として捉え、その実現・実行のために以下の事項の達成を目標としております。

<達成項目>

- ①ブランド力の向上
- ②仕入れの強化
- ③住宅関連事業の展開
- ④人材の確保と人材育成の強化
- ⑤財務体質の強化

(4) 会社の対処すべき課題

今後とも当社を取り巻く経営環境は厳しくなることが予想されますが、更なる成長と収益力の向上を図るため下記の課題に取り組んでまいります。

① ブランド力の向上

当社は、自社開発マンション事業を、第4期（平成12年2月期）からスタートし、当事業年度末までに累計で40を超えるプロジェクトを手がけております。各プロジェクトの分譲戸数は、最小で10戸から最大で228戸のプロジェクトと規模的なばらつきがあります。大型プロジェクトには、共用施設の充実などを図り、それぞれが個性的で固有の特徴・セールスポイントを有しております。このように地域にあった個性的な商品開発をメインテーマと捉え、更にアフターサービスの充実により信用力を高めて、ブランド力の向上に努めていきます。

② 仕入れの強化

当社において、プロジェクトの用地等の取得は最重要課題であり、業界においてあらゆる情報を他社に先駆けて積極的に収集し、更に購入するか否かの意思決定を迅速に行ってまいります。

③ 住宅関連事業の展開

当社は、ジエダブリュエム株式会社（群馬県高崎市、代表取締役社長 藤本和彦氏）との間で産業廃棄物処理事業の金融商品化及び不動産の流動化に関する業務について提携（平成20年10月31日締結）いたしました。新規事業として産業廃棄物処理事業の金融商品化及び不動産の流動化事業に進出するにあたって同社は、廃棄物の収集運搬から最終処分までワンストップで展開しており、あらゆる廃棄物に対応できるリソースを備え日本最大級の管理型最終処理場を有していることから同事業を展開する上で最適なパートナーであると認識しております。

今後、当社の業績に貢献できるように体制の整備に注力してまいります。

④ 人材の確保と人材育成の強化

当社の今後の成長のためには人材確保と人材育成の強化が急務であります。人材の採用については、第11期（平成19年2月期）より定期の新卒採用を行い、適宜中途採用を行っております。人材育成については、各組織における専門知識の取得を報奨金制度により奨励し、社外の研修プログラムを利用した社員研修制度の拡充を進めてまいります。

⑤ 財務体質の強化

当社の不動産販売事業は、用地の取得から物件の引渡しまで1年以上の期間を要することから、事業を拡大には多額の資金が必要となり、主に金融機関からの融資により資金調達をしております。今後は、銀行借入だけでなく多様な資金調達を図り財務体質の健全性の向上に努めてまいります。

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

当該事項につきましては、コーポレート・ガバナンスに関する報告書に記載しております。

(6) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

当社は連結子会社でありました株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年9月3日に譲渡いたしました。
当連結会計年度末においては連結子会社がなくなりましたので、連結貸借対照表は作成しておりません。

		前連結会計年度 (平成20年 2 月29日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金	※ 1		490, 925	
2. 売掛金			220, 239	
3. たな卸資産	※ 1		10, 141, 035	
4. 繰延税金資産			1, 302	
5. その他			248, 527	
流動資産合計			11, 102, 031	97. 9
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物		23, 760		
減価償却累計額		9, 403	14, 356	
(2) その他		2, 783		
減価償却累計額		1, 073	1, 709	
有形固定資産合計			16, 065	0. 2
2. 無形固定資産			1, 974	0. 0
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券			44, 567	
(2) 繰延税金資産			705	
(3) その他			178, 478	
貸倒引当金			△4, 751	
投資その他の資産合計			218, 999	1. 9
固定資産合計			237, 039	2. 1
資産合計			11, 339, 070	100. 0

		前連結会計年度 (平成20年 2 月29日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
1. 買掛金	※ 1		2,833,168	
2. 短期借入金	※ 1		4,173,036	
3. 1年内返済予定長期借入金	※ 1		2,448,470	
4. 未払金			550,406	
5. 未払法人税等			172,880	
6. 賞与引当金			20,452	
7. その他			308,939	
流動負債合計			10,507,354	92.7
II 固定負債				
1. 社債			200,000	
2. 長期借入金	※ 1		324,488	
3. 退職給付引当金			25,718	
4. その他			20,080	
固定負債合計			570,286	5.0
負債合計			11,077,640	97.7
(純資産の部)				
I 株主資本				
1. 資本金			450,600	4.0
2. 資本剰余金			366,600	3.2
3. 利益剰余金			△555,806	△4.9
株主資本合計			261,393	2.3
II 評価・換算差額等				
1. その他有価証券評価差額金			36	0.0
評価・換算差額等合計			36	0.0
純資産合計			261,429	2.3
負債純資産合計			11,339,070	100.0

(2) 連結損益計算書

		前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)			当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			14,487,331	100.0		6,288,589	100.0
II 売上原価			12,883,548	88.9		6,290,110	100.0
売上総利益又は売上総損失 (△)			1,603,783	11.1		△1,520	0.0
III 販売費及び一般管理費							
1. 広告宣伝費		859,796			201,953		
2. 販売手数料		209,926			120,429		
3. 給与及び賞与		551,338			337,591		
4. 賞与引当金繰入額		20,452			4,818		
5. 退職給付費用		7,032			6,735		
6. 支払報酬		—			140,901		
7. その他		892,802	2,541,348	17.6	431,686	1,244,116	19.8
営業損失			937,564	△6.5		1,245,637	△19.8
IV 営業外収益							
1. 受取利息		2,626			722		
2. 受取配当金		1,174			196		
3. 不動産取得税還付金		4,625			1,091		
4. 受取保険金		4,993			11,831		
5. 過年度工事費用戻入額		—			11,564		
6. 賞与引当金戻入額		—			18,402		
7. 退職給付引当金戻入額		—			9,080		
8. その他		1,642	15,061	0.1	1,282	54,171	0.9
V 営業外費用							
1. 支払利息		278,687			215,628		
2. 融資手数料		163,781			41,281		
3. その他		4,270	446,738	3.1	7,183	264,093	4.2
経常損失			1,369,241	△9.5		1,455,559	△23.1
VI 特別利益							
1. 投資有価証券売却益		—	—	—	69,972	69,972	1.1
VII 特別損失							
1. たな卸資産評価損		—			2,400,527		
2. 投資有価証券評価損		—			30,299		
3. 固定資産除却損		—			12,567		
4. その他		—	—	—	57,870	2,501,264	39.8
税金等調整前当期純損失			1,369,241	△9.5		3,886,852	△61.8
法人税、住民税及び事業税		168,769			3,234		
法人税等調整額		60,424	229,193	1.5	△27,245	△24,010	△0.4
当期純損失			1,598,434	△11.0		3,862,841	△61.4

(3) 連結株主資本等変動計算書

当社は連結子会社でありました株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年9月3日に譲渡いたしました。当連結会計年度末においては連結子会社がなくなりましたので、連結株主資本等変動計算書は作成しておりません。

前連結会計年度(自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年2月28日 残高(千円)	450,600	366,600	1,079,048	1,896,248
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当			△36,420	△36,420
当期純損失			△1,598,434	△1,598,434
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)			△1,634,854	△1,634,854
平成20年2月29日 残高(千円)	450,600	366,600	△555,806	261,393

	評価・換算差額等	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	
平成19年2月28日 残高(千円)	240	1,896,488
連結会計年度中の変動額		
剰余金の配当		△36,420
当期純損失		△1,598,434
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△203	△203
連結会計年度中の変動額合計(千円)	△203	△1,635,058
平成20年2月29日 残高(千円)	36	261,429

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純損失(△)		△1,369,241	△3,886,852
減価償却費		13,754	11,615
貸倒引当金の増減額 (減少: △)		400	—
賞与引当金の増減額 (減少: △)		△5,306	△13,584
退職給付引当金の増減額 (減少: △)		3,618	△10,205
固定資産除却損		—	12,567
投資有価証券売却益		—	△69,972
投資有価証券売却損		—	354
投資有価証券評価損		—	30,299
受取利息及び受取配当金		△3,800	△913
支払利息		278,687	215,628
売上債権の増減額 (増加: △)		595,341	209,868
たな卸資産の増減額 (増加: △)		△1,731,487	6,926,696
仕入債務の増減額 (減少: △)		△791,006	△327,581
未払金の増減額 (減少: △)		24,676	△239,421
前受金の増減額 (減少: △)		10,355	△12,330
未払消費税等の増減額 (減少: △)		△1,589	75,983
未収消費税等の増減額 (増加: △)		△120,485	129,136
その他		△38,688	63,809
小計		△3,134,771	3,115,098
利息及び配当金の受取額		3,800	913
利息の支払額		△283,244	△134,235
法人税等の支払額		△205,337	△22,313
営業活動によるキャッシュ・フロー		△3,619,553	2,959,462

		前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		△183,779	△27,033
定期預金の払戻による収入		359,456	97,390
有形固定資産の取得による支出		△2,510	—
投資有価証券の取得による支出		△10,145	△80
投資有価証券の売却による収入		—	12,332
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入		—	38,531
貸付けによる支出		△21,000	△35,000
貸付金の回収による収入		20,000	36,000
長期前払費用の増加による支出		△63,970	18,237
その他		7,294	43,110
投資活動によるキャッシュ・フロー		105,345	183,487
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		10,241,500	908,069
短期借入金の返済による支出		△6,503,064	△3,602,177
長期借入れによる収入		2,951,000	22,127
長期借入金の返済による支出		△5,112,197	△1,343,785
社債の発行による収入		100,000	—
社債の償還による支出		△100,000	—
株式の発行による収入		—	498,247
長期末払金の減少による支出		△6,079	△2,533
配当金の支払額		△36,187	△5
自己新株予約権の取得による支出		—	△10,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,534,970	△3,530,557
IV 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		△1,979,236	△387,607
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,399,805	420,568
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	420,568	32,961

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当社グループは、当連結会計年度末時点において債務超過の状況にありませんが、近年の不動産市況の急激な悪化により、当連結会計年度において当期純損失1,598百万円を計上いたしました。その結果、連結貸借対照表の純資産が261百万円まで減少し、過少資本の状況に至りました。このような状況のため、各金融機関に対して返済スケジュール及び建築会社に対する支払スケジュールの見直しを要請したこと、また、2期連続して営業キャッシュ・フローがマイナスとなっていることなどから継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。 当初、当連結会計年度のマンション分譲事業は、郊外型が中心であり期初計画において15棟のうち販売戸数601戸、売上高15,215百万円（前連結会計年度実績 8 棟、販売戸数519戸、売上高13,571百万円）を見込んでおりました。販売棟数の増加により一部については複数の販売会社を使って拡販を図りましたが、販売会社の資金繰りや営業力の違いから販売実績が上がらず、5月から当社グループの営業人員を投入し販売強化を図りました。当中間連結会計期間末には販売戸数510戸、売上高も値引や卸販売を見込み11,700百万円に計画修正し、第3四半期には有利子負債の削減やたな卸資産の圧縮を図る意味もあって一棟売りに力を入れ4棟を販売いたしました。マンション分譲事業の売上高は10,309百万円となり、計画に比べ1,391百万円減少いたしました。また、当連結会計年度の不動産投資開発事業における売上高は、期中に販売計画を修正し6,250百万円といたしました。当初計画しておりました4物件のプロジェクトが、金融機関からの資金調達が困難となり、中止になったことなどの影響により、不動産投資開発事業における売上高が3,287百万円となり計画に比べ2,963百万円減少いたしました。 このような状況を解消するために当社グループでは、全社的な経費削減に努め、管理部門を中心に人員の見直しにも取り組んでおります。また営業面では引き続き有利子負債の削減とたな卸資産の圧縮を図り、主力のマンション分譲事業及び不動産投資開発事業については、今般（4）に記載の株式会社イーアイティーとの業務提携によるシナジー効果を期待し、売上高、利益の拡大に繋げていく方針であります。 （1）既存物件の販売方針と借入金等の返済方針 ① マンション分譲事業 マンション分譲事業については、現在、千葉県、埼玉県及び茨城県を中心に連結貸借対照表上「販売用不動産」が10物件（305戸）6,448百万円計上され、「仕掛販売用不動産」が3物件1,060百万円計上されています。従来マンション分譲事業では竣工後在庫となるプロジェクトはあまり見受けられませんでした。当連結会計年度末において「販売用不動産」が増加した主な理由は、当社グループのマンションの顧客層である中堅・低所得者向けのローン審査が厳しくなったことが原因であります。	当社グループは、当連結会計年度末時点において債務超過となりました。最近の不動産市況の急激な悪化により、当連結会計年度において当期純損失3,862百万円を計上いたしました。その結果、貸借対照表の純資産が3,125百万円の債務超過に至りました。このような状況のため、各金融機関に対して返済スケジュール及び建築会社に対する支払スケジュールの見直しを要請したことなどから継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。 以上のような状況を解消するために当社グループは、下記の改善策の実施を決定しております。 1. 既存物件の販売方針と借入金等の返済方針 ① マンション分譲事業 マンション分譲事業については、現在、千葉県、埼玉県、茨城県及び神奈川県に貸借対照表上「販売用不動産」が5物件（192戸）、2,860百万円計上されています。 当社グループとしては、当初自社の営業人員40名体制でおおよそ1年間かけて全戸を販売し、借入金を返済するという計画でした。しかし、販売の進捗状況が思わしくないことから販売価格の大幅な見直しやコスト削減のための営業人員の大幅な削減を実施し、販売方針については自社の営業人員による販売だけでなく積極的に販売会社を活用して早期に完売することに注力する計画であります。 また、金融機関及び建築会社への返済は通常マンション竣工後3ヶ月末を最終弁済期限としておりますが、当連結会計年度の販売状況に鑑み、順次金融機関及び建築会社とリスケジュール及びリファイナンスを前提に新たに今朝イ条件を決め、契約していく必要があります。現時点で債務を負っている金融機関は戸建分譲事業も含め合計で11社、建築会社は8社であります。 ② 戸建分譲事業 戸建分譲事業においては「販売用不動産」が3物件、350百万円計上されております。販売方針はマンション分譲事業と基本的に同じ方針であります。 2. 新規物件について方針 マンション分譲事業における新規物件は、マンション事業用土地に関しては当面取得する予定はありません。 ただ、利回りのいい既存マンションの一棟売り、バルク売りを取得して、販売するなど機動性があり、採算が合う物件に関しては意欲的に取り組む所存であります。 不動産投資開発事業における物件に関しても利回り採算の高い物件や、ある程度の客付けの見えた物件に関してのみ取扱う方針であります。大型投資物件については、ジョイントによる仕入販売に取り組み、極力リスクを軽減し、徹底した採算重視の方針を堅持していきます。 戸建分譲事業については新規の事業用土地の取得は現状リスクが高いため、仕入は停止しております。 3. 当社の財務戦略について 当社は当連結会計期間末時点において債務超過であるこ

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当社としては自社の営業マン40名体制でおおよそ1年間をかけて全戸を販売し借入金を返済する計画ですが、売れ残った場合には価格の見直しや卸販売といった対応も検討しております。また、金融機関及び建築会社への返済は通常マンション竣工後3ヶ月末を最終弁済期限としています。今後1年間にわたり在庫販売の方針のため、支払期限が到来する物件に関しては、順次金融機関及び建築会社とリスケジュール及びリファイナンスを前提に新たに決済条件を決め契約していく必要があります。現時点で債務を負っている金融機関は不動産投資開発事業、戸建分譲事業も含めて合計で19社、建築会社は13社であります。 ② 不動産投資開発事業 不動産投資開発事業においては、「販売用不動産」が2物件、319百万円計上され、「仕掛販売用不動産」が1物件428百万円計上されています。販売方針に関しては2物件が都心部にあり、地域に密着した仲介業者やネットワークの充実に努め、早期販売を目指します。 ③ 戸建分譲事業 戸建分譲事業においては、「販売用不動産」が1物件、50百万円計上され、「仕掛販売用不動産」が8物件1,809百万円計上されています。販売方針に関しては、仕掛販売用不動産のほとんどが都心部中心で展開しており、仲介業者に依頼していたものを今後は仲介業者だけでなく、自社販売による販売体制の強化を図ることにより、早期販売を目指します。 (2) 新規物件についての方針 マンション分譲事業における新規物件は、マンション事業用土地に関しては当面取得する予定はありません。ただ、利回りのいい完成済みマンション一棟を取得し、販売するなど、機動性があり採算が合う物件に関しては意欲的に取り組む所存であります。 不動産投資開発事業における物件に関しても、利回り採算の高い物件や、ある程度の客付けの見える物件に関してのみ取り扱う方針であります。また、大型投資案件については、ジョイントによる仕入販売に取り組み極力リスクを軽減し、徹底した採算重視の方針を堅持していきます。 戸建分譲事業については、新規の事業用土地取得は現状リスクが高いため仕入れは停止しております。 (3) 当社グループの財務戦略について 上記(1)の借入金等返済方針に記載のとおり、在庫の販売で借入金等を返済していくことを基本としております。但し、一時的な運転資金ニーズもあることから当社は、平成20年4月10日開催の取締役会において、A I F G株式会社を割当先とする第三者割当による新株式及び新株予約権の発行を決議し、平成20年4月25日に払込が完了しております。詳細は、「重要な後発事象」の項を参照下さい。	とから資本増強が急務であります。早期に債務超過を解消するために当社グループは平成20年12月16日開催の取締役会で新日本投資事業有限責任組合を割当先とする第三者割当による新株予約権の発行の決議をしております。 当社グループは、上記の第三者割当による新株予約権の発行及び今後新たな資金調達により毀損した資本を増強して財務体質の改善を進めていく計画であります。 4. 業務提携について 当社はジーダブリューエム株式会社と産業廃棄物事業の金融商品化及び不動産の流動化に関する業務提携について平成20年10月31日付けで基本合意に達しております。 基本合意している内容は下記のとおりです。 ① 当社がジーダブリューエム社グループを事業戦略上のビジネスパートナーと位置付け、同社の有する事業の金融商品化及び不動産の流動化に関する事業について業務提携を行う。 ② 当社は事業の金融商品化及び不動産の流動化に関する事業に関連し、当社の有する金融ノウハウを提供する。 ③ 当社が同社グループの行う予定の地方自治体からの産業廃棄物処理事業の買収に関する包括的アドバイスの提供。 この業務提携により、当社としては同社の産業廃棄物処理事業と当社が有している金融商品組成等のノウハウを融合することにより同社の産業廃棄物処理事業自体を今後も予定されている収益をも含めて金融商品として組成する流動化事業推進を計画しております。 従って、連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表は反映していません。

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当社グループは今後も事業を継続して企業価値の回復と向上を目指すためには、財務体質の改善が急務となっております。これを実現するため今回の資金調達により有利子負債を圧縮すること及び新たな資金調達手段を確保することにより、効率的且つタイムリーな資金投入や今回の調達する資金と同時に株式会社イーアイティーとの業務提携に基づく新規事業を含めて的確に収益チャンスを捉え、業容の拡大を図っていきたいと考えております。従って、今回の資金調達が当社の財務基盤、経営基盤の拡大のために寄与できるものと考えております。なお、これに伴い、A I F G株式会社及びみなとみらいフロンティア株式会社は、今後当社が継続的に営業を続ける上で、必要とされる財務支援を行うことを約束しております。 (4) 業務提携について 当社はA I F G株式会社の代表取締役古寺誠一郎氏が経営している株式会社イーアイティーと不動産事業の I T 化に関する業務提携について平成20年 4 月10日付けで基本合意に至りました。基本合意している内容は下記の通りです。 ① 当社オリジナルの不動産ネットオークションシステム ② 販売用マンションの賃貸化のためのシステム開発・導入 ③ タッチパネルによる動画の街頭広告 今回の業務提携は、相互に保有している事業のノウハウとネットワークを活用して相乗効果を創出し、さらに両者の企業価値の向上を目的としております。 従って連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していません。 <業務提携先の概要> 商号：株式会社イーアイティー 主な事業内容：コンピュータシステムの開発、販売 光学式タッチパネルの研究、開発、販売 設立年月日：平成 3 年 9 月30日 本社所在地：東京都新宿区西新宿 2－6－1 新宿住友ビル32階 代表者：代表取締役 古寺 誠一郎 資本金の額：4 億84百万円 従業者数：201名 当社グループとの関係：当社グループと人的・資金的取引関係はございません。	

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 1 社 すべての子会社を連結しております。 連結子会社の名称 株式会社総和コミュニティ	連結子会社の数 一社 前連結会計年度において連結子会社であつた株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年 9 月 3 日に譲渡いたしました。当連結会計年度末において連結子会社はありません。 したがって、連結財務諸表のうち、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりますが、連結貸借対照表及び連結株主資本等変動計算書は作成しておりません。
2. 持分法の適用に関する事項	該当事項はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。	平成20年 9 月 3 日に全保有株式を譲渡した株式会社総和コミュニティの平成20年 3 月 1 日から平成20年 8 月31日までの業績を連結対象としております。
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 決算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 ② たな卸資産 a 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法 b 貯蔵品 最終仕入原価法	① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ② たな卸資産 a 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 b 貯蔵品 同左
(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 定率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 10年～22年 その他 5年～15年 ② 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）による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。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 10年～22年 その他 5年～15年 ② 無形固定資産 同左
(3) 重要な繰延資産の処理方法	① 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。 ② 株式交付費 _____	① 社債発行費 _____ 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。

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(4) 重要な引当金の計上基準	① 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 ② 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。 ③ 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（自己都合退職による期末要支給額）を計上しております。	① 貸倒引当金 同左 ② 賞与引当金 同左 ③ 退職給付引当金 同左
(5) 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。	同左
(6) その他連結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 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等については、発生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
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価は、全面時価評価法によっております。	—————
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。	同左

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(連結損益計算書) _____	(連結損益計算書) 前連結事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」 に含めて表示しておりました「支払報酬」は、販売費及び 一般管理費の合計額の100分の 5 を超えたため区分掲記し ております。 なお、前事業年度における「支払報酬」の金額は、 178,683千円であります。
(連結キャッシュ・フロー計算書) 投資活動によるキャッシュ・フローの「長期前払費用の 増加による支出」は、前連結会計年度は「その他」に含め て表示しておりましたが、金額的に重要性が増したため区 分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「長 期前払費用の増加による支出」は、8,254千円であります。	(連結キャッシュ・フロー計算書) _____

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年2月29日)	当連結会計年度 (平成21年2月28日)
※1 担保提供資産と対応債務 (1) 担保提供資産 たな卸資産 8,058,148千円 (販売用不動産・仕掛販売用不動産) 合計 8,058,148千円 (2) 対応債務 買掛金 1,225,548千円 短期借入金 4,129,700千円 1年内返済予定長期借入金 2,371,138千円 長期借入金 220,000千円 合計 7,946,386千円 2 保証債務 マンション購入顧客の住宅ローンに係る抵当権設定 登記が完了するまでの間、当社は実行された住宅ロー ン債務を保証しており、当連結会計年度末における保 証債務残高は817,700千円であります。	※1

(注) 当社は連結子会社でありました株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年9月3日に譲渡いたしました。当連結会計年度末においては連結子会社がなくなりましたので、連結貸借対照表は作成しておりません。したがって当連結会計年度に係る連結貸借対照表関係の注記については記載しておりません。

(連結損益計算書関係)

該当事項はありません。

(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3月1日 至平成20年2月29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	12,140	—	—	12,140
合計	12,140	—	—	12,140
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 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年5月24日 定時株主総会	普通株式	36,420	3,000	平成19年2月28日	平成19年5月25日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年3月1日 至平成21年2月28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	12,140	51,967	—	64,107
合計	12,140	51,967	—	64,107
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	12,140	51,967	—	64,107

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 (百万円)
			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)	第1回新株予約権 (注) 1、2	普通株式	—	10,500	10,500	—	—
	第2回乃至第7回新株予約 権(注) 1、2	普通株式	—	59,058	59,058	—	—
	第8回新株予約権 (注) 1、3	普通株式	—	60,000	—	60,000	2
合計		—	—	129,558	69,558	60,000	2

(注) 1. 第1回新株予約権、第2回乃至第7回新株予約権及び第8回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであります。

2. 第1回新株予約権、第2回乃至第7回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の消却によるものであります。

3. 上表の新株予約権は、すべて権利行使可能なものであります。

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) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(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3月1日 至 平成20年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)																
※ 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 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>490,925千円</td></tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td><td>△70,356千円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>420,568千円</td></tr> </table>	現金及び預金	490,925千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△70,356千円	現金及び現金同等物	420,568千円	※ 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 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>32,961千円</td></tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td><td>—千円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>32,961千円</td></tr> </table>	現金及び預金	32,961千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—千円	現金及び現金同等物	32,961千円				
現金及び預金	490,925千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△70,356千円																
現金及び現金同等物	420,568千円																
現金及び預金	32,961千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—千円																
現金及び現金同等物	32,961千円																
※	※ 株式売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の売却により株式会社総和コミュニティが連結子会社でなくなったことに伴う連結除外時点の資産及び負債の内訳並びに同社株式の売却価額と売却による収入(純額)との関係は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>流動資産</td><td>96,706千円</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td>35,596千円</td></tr> <tr> <td>流動負債</td><td>△110,002千円</td></tr> <tr> <td>固定負債</td><td>△32,273千円</td></tr> <tr> <td>株式売却益</td><td>69,972千円</td></tr> <tr> <td>被売却会社株式の売却価額</td><td>60,000千円</td></tr> <tr> <td>被売却会社株式の現金及び現金同等物</td><td>△21,468千円</td></tr> <tr> <td>差引：売却による収入</td><td>38,531千円</td></tr> </table>	流動資産	96,706千円	固定資産	35,596千円	流動負債	△110,002千円	固定負債	△32,273千円	株式売却益	69,972千円	被売却会社株式の売却価額	60,000千円	被売却会社株式の現金及び現金同等物	△21,468千円	差引：売却による収入	38,531千円
流動資産	96,706千円																
固定資産	35,596千円																
流動負債	△110,002千円																
固定負債	△32,273千円																
株式売却益	69,972千円																
被売却会社株式の売却価額	60,000千円																
被売却会社株式の現金及び現金同等物	△21,468千円																
差引：売却による収入	38,531千円																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)																
1. 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 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1. 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 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																
<table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>有形固定資産「その他」</td><td>32, 227</td><td>15, 184</td><td>17, 043</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	有形固定資産「その他」	32, 227	15, 184	17, 043	<table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>器具及び備品</td><td>19, 100</td><td>7, 032</td><td>12, 068</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	19, 100	7, 032	12, 068
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)														
有形固定資産「その他」	32, 227	15, 184	17, 043														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)														
器具及び備品	19, 100	7, 032	12, 068														
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																
<table><tr><td>1 年内</td><td>4, 904千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>12, 723千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>17, 627千円</td></tr></table>	1 年内	4, 904千円	1 年超	12, 723千円	合計	17, 627千円	<table><tr><td>1 年内</td><td>3, 043千円</td></tr><tr><td>1 年超</td><td>9, 685千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>12, 729千円</td></tr></table>	1 年内	3, 043千円	1 年超	9, 685千円	合計	12, 729千円				
1 年内	4, 904千円																
1 年超	12, 723千円																
合計	17, 627千円																
1 年内	3, 043千円																
1 年超	9, 685千円																
合計	12, 729千円																
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																
<table><tr><td>支払リース料</td><td>6, 395千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>5, 536千円</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>986千円</td></tr></table>	支払リース料	6, 395千円	減価償却費相当額	5, 536千円	支払利息相当額	986千円	<table><tr><td>支払リース料</td><td>5, 930千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>4, 974千円</td></tr><tr><td>支払利息相当額</td><td>1, 030千円</td></tr></table>	支払リース料	5, 930千円	減価償却費相当額	4, 974千円	支払利息相当額	1, 030千円				
支払リース料	6, 395千円																
減価償却費相当額	5, 536千円																
支払利息相当額	986千円																
支払リース料	5, 930千円																
減価償却費相当額	4, 974千円																
支払利息相当額	1, 030千円																
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(4) 減価償却費相当額の算定方法																
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																
(5) 利息相当額の算定方法	(5) 利息相当額の算定方法																
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	同左																

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	区分	前連結会計年度 (平成20年2月29日)			当連結会計年度 (平成21年2月28日)		
		取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額(千円)	取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	4,000	4,170	170	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	2,507	2,631	123	—	—	—
	小計	6,507	6,801	293	—	—	—
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	—	—	—	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—	—	—	—
	(3) その他	5,998	5,766	△232	—	—	—
	小計	5,998	5,766	△232	—	—	—
合計		12,505	12,567	61	—	—	—

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	前連結会計年度 (平成20年2月29日)	当連結会計年度 (平成21年2月28日)
	連結貸借対照表計上額(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券		
非上場株式	32,000	—

(注) 当社は連結子会社でありました株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年9月3日に譲渡いたしました。
当連結会計年度末においては連結子会社がなくなりましたので、連結貸借対照表は作成しておりません。したがって
当連結会計年度有価証券関係の注記については記載しておりません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成19年3月1 至 平成20年2月29日)及び当連結会計年度(自 平成20年3月1 至 平成21年2月28日)

当社グループはデリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年2月29日)	当連結会計年度 (平成21年2月28日)
イ. 退職給付債務	25,718千円	一千円
ロ. 退職給付引当金	25,718千円	一千円

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
イ. 勤務費用	7,032千円	一千円
ロ. 退職給付費用	7,032千円	一千円

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

前連結会計年度 (平成20年2月29日)	当連結会計年度 (平成21年2月28日)
当社及び連結子会社は、従業員の自己都合退職による退職金の期末要支給額を退職給付債務とする簡便法を採用しております。	――

(注) 当社は連結子会社でありました株式会社総和コミュニティの全保有株式を平成20年9月3日に譲渡いたしました。当連結会計年度末においては連結子会社がなくなりましたので、連結貸借対照表は作成しておりません。したがって当連結会計年度に係る退職給付関係の注記については記載しておりません。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 繰延税金資産 未払事業税 14,371千円 賞与引当金 8,327千円 退職給付引当金 10,262千円 広告宣伝費否認 4,253千円 たな卸資産評価損 702,182千円 その他 28,050千円 繰延税金資産小計 767,448千円 評価性引当額 △765,439千円 繰延税金資産合計 2,008千円 繰延税金負債 その他有価証券評価差額金 △24千円 繰延税金資産の純額 1,983千円	1. _____
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差異の主な項目別の内訳 法定実効税率 40.7% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 △1.1% 評価性引当額 △55.9% 留保金課税 △0.4% その他 △0.0% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 △16.7%	2. _____

(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 3 月 1 日 至平成20年 2 月29日)

	不動産販売事業 業 (千円)	不動産管理事業 業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業利益又は営業損失 (△)					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	14,260,420	226,910	14,487,331	—	14,487,331
(2) セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—
計	14,260,420	226,910	14,487,331	—	14,487,331
営業費用	14,789,790	207,929	14,997,720	427,175	15,424,896
営業利益又は営業損失 (△)	△529,369	18,981	△510,388	(427,175)	△937,564
II. 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	10,943,097	92,626	11,035,724	303,345	11,339,070
減価償却費	1,449	46	1,496	2,108	3,604
資本的支出	—	—	—	2,510	2,510

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容は以下のとおりであります。

不動産販売事業 …… マンション等の販売

不動産管理事業 …… マンション等の管理運営

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は427,175千円であり、その主なものは親会社本社の総務経理部門等管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は303,345千円であり、その主なものは親会社での未収消費税、余剰運用資金 (定期預金等) 及び長期投資資金 (投資有価証券等) 等であります。

当連結会計年度（自平成20年 3 月 1 日 至平成21年 2 月28日）

	不動産販売事業 （千円）	不動産管理事業 （千円）	計（千円）	消去又は全社 （千円）	連結（千円）
I. 売上高及び営業利益又は営業損失 （△）					
売上高					
（1）外部顧客に対する売上高	6,152,551	136,038	6,288,589	—	6,288,589
（2）セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—
計	6,152,551	136,038	6,288,589	—	6,288,589
営業費用	6,995,687	120,794	7,116,481	417,745	7,534,227
営業利益又は営業損失（△）	△843,136	15,244	△827,891	(417,745)	△1,245,637
II. 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	3,262,464	—	3,262,464	16,963	—
減価償却費	1,233	20	1,254	1,661	2,915
資本的支出	—	—	—	—	—

- (注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。
 2. 各事業の主な内容は以下のとおりであります。
 不動産販売事業 …… マンション等の販売
 不動産管理事業 …… マンション等の管理運営
 3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は417,745千円であり、その主なものは親会社本社の総務経理部門等管理部門に係る費用であります。
 4. 当連結会計年度は、連結貸借対照表を作成しておりませんので、「資産」については貸借対照表により作成しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成19年 3 月 1 日 至平成20年 2 月29日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成20年 3 月 1 日 至平成21年 2 月28日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自平成19年 3 月 1 日 至平成20年 2 月29日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成20年 3 月 1 日 至平成21年 2 月28日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)

(1) 役員及び個人株主等

属性	会社等の 名称	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				
役員及びその近親者	辻 秀樹	—	—	当社取締役社長	(被所有) 直接 35.5	—	—	当社借入金の被保証(注)2	109,320	—	—
								運転資金の借入	30,000	—	—

(注) 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. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入のうち信用保証協会への保証委託を利用している借入に対して、当社取締役社長辻秀樹より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。これは保証委託の約定上元本の完済迄、取締役社長個人の連帯保証を受けることが要件となっていることによるものであります。

(2) 子会社等

属性	会社等の 名称	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				
子会社	株式会社 総和コ ミュニ ティ	東京都渋谷 区渋谷3ー 6ー19	20,000	マンシ ョン管 理業	直接 100	4名	マンシ ョン管 理	運転資金の借入	20,000	—	—

(注) 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。

当連結会計年度(自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)

(1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の 名称	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				
法人主要株主	A I F G 株式会社	東京都 渋谷区	100,000	ベンチャー 企業等へ投 資業等	(被所有) 直接8.76%	—	資本提 携先	運転資金の借入	90,000	短期借入金	—

(注) 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) 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				
役員及びその近親者	辻 秀樹	—	—	当社の元取締役社長	—	—	—	当社借入金の被保証(注)2	81,006	—	—
								運転資金の借入	35,000	—	—
役員及びその近親者	中山俊則	—	—	当社代表取締役社長	—	—	—	運転資金の借入	25,000	短期借入金	75,000 (注)3
								借入に対する利息	1,224	未払費用	1,224
								新株予約権の消却に関する未払金	—	未払金	12,240 (注)3

(注) 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. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入のうち信用保証協会への保証委託を利用している借入に対して、平成20年9月19日に取締役社長を辞任した辻秀樹氏の債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。これは保証委託の約定上元本の完済迄、辻秀樹氏の連帯保証を受けることが要件となっていることによるものであります。

す。

3. 平成20年12月1日付で新日本投資事業有限責任組合に対する下記の債務について弊社代表取締役社長中山俊則へ債権譲渡が行われました。

短期借入金 56,000千円

未払金 12,240千円

(3) 子会社等

属性	会社等の名称	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				
子会社	株式会社 総和コ ミュニ ティ	東京都渋谷 区渋谷3- 6-19	20,000	マンショ ン管理業	直接 -	-	マンショ ン管理	運転資金の 借入	45,000	-	-

(注) 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。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)		当連結会計年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	
1株当たり純資産額	21,534円57銭	1株当たり純資産額	-
1株当たり当期純損失金額	131,666円80銭	1株当たり当期純損失金額	117,055円80銭
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、1株当たり当期純損失であり、また、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、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純損失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19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
当期純損失(千円)	1,598,434	3,862,841
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(千円)	1,598,434	3,862,841
期中平均株式数(株)	12,140	33,000

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(業務・資本等の提携) 当社は、平成20年 4 月10日開催の取締役会の決議に基づき、A I F G株式会社及びみなとみらいフロンティア株式会社との間で、業務・資本等の提携に関する契約書（以下「原契約」という）を締結しております。なお、平成20年 5 月15日開催の取締役会の決議に基づき、原契約を解約し、新たにA I F G株式会社と資本提携に関する契約書及びみなとみらいフロンティア株式会社と業務提携に関する契約書を締結し、原契約の契約内容を一部変更しております。 ① 提携の理由 米国のサブプライム問題に端を発した世界的金融不安などを背景に、不動産業界の不透明感は益々深刻化し、当社を取り巻く環境は一段と厳しさを増しております。こうした中で、当社グループの主力であるマンション市場が需要の冷え込みで伸び悩みを見せており、当社グループにおいては、たな卸資産及び有利子負債の増加などが生じ、財務体質の改善が急務であります。 今般、当社財務体質の健全化を目的に、上場・未上場企業の財務支援で実績のあるA I F G株式会社と資本提携及びみなとみらいフロンティア株式会社と業務提携を契約いたしました。 ② 提携内容 A I F G株式会社は、これまで4社の未上場企業への投資実績があり、上場支援をおこなっている投資及びコンサルティング会社であります。提携内容につきましては、第三者割当増資及び新株予約権を引き受けていただきました。また、A I F G株式会社が指名する者を当社取締役として1名選任すること及び当社が指名する者（当社と取引実績のある株式会社アライブコミュニティから派遣される者）を当社取締役として1名選任することに合意しております。尚、当社の禁止行為として、本契約の目的を害するような第三者割当による新株発行、新株予約権付社債の発行又は新株予約権の発行についても合意しております。 みなとみらいフロンティア株式会社は、横浜を拠点に、銀行、外資系商社・メーカーの財務担当経験者をアドバイザーとして擁し、上場・未上場企業のM&A、財務アドバイザー及び資金調達支援をおこなっているコンサルティング会社であります。提携内容につきましては、複数名の財務アドバイザーによって、有利子負債の圧縮などの財務体質改善支援及び新規事業における資金調達支援であります。これらの業務に関し、みなとみらいフロンティア株式会社に対して優先的な業務受託、コンサルティング及びアドバイザーたる地位を付与しております。また、みなとみらいフロンティア株式会社が指名する者を当社取締役として1名選任すること及び当社が指名する者（当社と取引実績のある株式会社アライブコミュニティから派遣させる者）を当社取締役として1名選任することに合意しております。 <業務・資本提携先の概要> 商号： A I F G株式会社 主な事業内容：ベンチャー企業及びベンチャーキャピタルへの投資業、M&AおよびIPO支援、経営コンサルタント業	

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
設立年月日：平成17年 1 月 5 日 本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 3 丁目38番10号 代表者：代表取締役 古寺 誠一朗 資本金の額：1 億円 従業者数： 7 名 当社グループとの関係：当社グループと人的・資金的取引 関係はございません。 商号：みなとみらいフロンティア株式会社 主な事業内容：M&A及び財務コンサルティング 資金調達支援 設立年月日：平成16年 7 月14日 本社所在地：神奈川県横浜市中区日本大通 7 代表者：代表取締役 新垣 嘉啓 資本金の額：30百万円 従業者数： 6 名 当社グループとの関係：当社グループと人的・資金的取引 関係はございません。 (第三者割当による新株式発行及び新株予約権発行) 当社は、平成20年 4 月10日開催の取締役会の決議に基づ き、下記の通り第三者割当により新株式及び新株予約権の 発行を決議し、平成20年 4 月25日に払込が完了しております。 I. 第三者割当による新株式発行要領 1. 発行新株式数 普通株式8,400株 2. 発行価額 1 株につき41,800円 3. 発行価額の総額 351,120,000円 4. 資本組入額 1 株につき金20,900円 5. 募集又は割当方法 第三者割当の方法によりま す。 6. 申込期間 平成20年 4 月24日 (木) 7. 払込期日 平成20年 4 月25日 (金) 8. 新株券交付日 平成20年 5 月 2 日 (金) 9. 割当先及び割当株式数 A I F G株式会社 8,400 株 10. 前記各号については、金融商品取引法第 4 条第 1 項に よる有価証券届出書の届出の効力発生を条件とします。 II. 新株予約権の発行要領 1. 本新株予約権の名称 株式会社総和地所第 1 回新株予 約権 (以下「新株予約権」という。) 2. 本新株予約権の総数 105個 3. 本新株予約権の発行価格 本新株予約権 1 個当たり 100,000円 4. 本新株予約権の払込期日 平成20年 4 月25日 5. 本新株予約権の割当日 平成20年 4 月25日 6. 募集の方法 第三者割当の方法により105個をA I F G株式会社に割当てる。 7. 本新株予約権の目的である株式の種類および数	

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(1) 目的となる株式の種類 普通株式 (2) 本新株予約権の目的である株式の総数は10,500株の数とする(新株予約権1個当たりの目的となる株式(以下「割当株式数」という。))は100株)。 但し、下記第(3)号及び第(4)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。 (3) 当社が第10項の規定に従って行使価額(以下に定義する。)の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、第10項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。 $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ (4) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる第10項第(2)号及び第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。 (5) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、第10項第(2)号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。 8. 新株予約権の行使に際して出資される財産 (1) 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を発行・移転する場合における株式1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)は、42,700円とする。 (2) 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。 9. 行使価額の修正 第13項に定める新株予約権の取得に係る通知がなされてから取得日までの期間に本新株予約権の行使を行う場合には、新株予約権の行使時の行使価額の120%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額に修正するものとする。 10. 行使価額の調整 (1) 当社は、本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の発行済み普通株式数に変更を生じる場合または変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)により調整するものとする。 $\begin{array}{l} \text{調整後} \quad \text{調整前} \quad \text{既発行} \\ \text{行使価} = \text{行使価} \times \frac{\text{株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times 1 \text{株当りの発行・}}{\text{処分価額}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}} \\ \text{額} \quad \quad \text{額} \quad \quad \text{時価} \end{array}$	

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後の行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。 ① 本項第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。） 調整後の行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。 ② 株式の分割により普通株式を発行する場合 調整後の行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。 ③ 本項第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合 調整後の行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。 ④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに本項第(4)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合 調整後の行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。 ⑤ 本号①乃至③の場合において、基準日が設定され、且つ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号①乃至③にかかわらず、調整後の行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までには、本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。但し、株券の交付については第20項の規定を準用する。 (調整前行使価額－調整後行使価額)×調整前行使価額により 当該期間内に発行・移 転された株式数 株式数＝ 調整後行使価額	

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
この場合、1 株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。 (3) 行使価額調整式により算出された調整後の行使価額と調整前の行使価額との差額が 1 円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。 (4) ① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第 2 位まで算出し、小数第 2 位を四捨五入する。 ② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後の行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の株式会社ジャスダック証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第 2 位まで算出し、小数第 2 位を四捨五入する。 ③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後の行使価額を初めて適用する日の 1 ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、本項第(2) 号⑤の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。 (5) 本項第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は本新株予約権者と協議のうえ、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。 ① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。 ② その他当社の普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。 ③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用するべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。 (6) 本項第(2) 号の規定にかかわらず、本項第(2) 号に基づく調整後の行使価額を初めて適用する日が第 9 項に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、本項第(2) 号に基づく行使価額の調整は行わないものとする。 (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後の行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前の行使価額、調整後の行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項第(2) 号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。 11. 新株予約権の行使請求期間 平成20年 4 月25日から平成22年 4 月24日（第13項各号に従って本新株予約権の全部または一部が取得される場合には、取得される本新株予約権については、取得のための通知がなされた日）までとする。 12. その他の本新株予約権の行使の条件 各本新株予約権の一部行使はできないものとする。	

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
13. 本新株予約権の取得事由及び取得の条件 (1) 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、 (i) 本新株予約権証券が発行されていない場合には、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知し、(ii) 本新株予約権証券が発行されている場合は、会社法第273条、第274条及び第293条の規定に従って公告及び通知をしたうえで、当社取締役会の定める取得日に、本新株予約権 1 個当たり 100,000 円の価額で、本新株予約権者の保有する本新株予約権の全部または一部を取得することができるものとする。一部取得する場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。 (2) 当社は、当社が株式交換及び株式移転により他の会社の完全子会社となることを当社の株主総会で決議した場合は、(i) 本新株予約権証券が発行されていない場合には、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知し、(ii) 本新株予約権証券が発行されている場合は、会社法第273条、第274条及び第293条の規定に従って公告及び通知をしたうえで、当社取締役会の定める取得日に、本新株予約権 1 個当たり 100,000 円の価額で、本新株予約権者の保有する本新株予約権の全部を取得する。 14. 本新株予約権の譲渡制限 本新株予約権の譲渡については、当社取締役会に報告するものとする。 15. 代用払込に関する事項 該当事項はありません。 16. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項。 該当事項はありません。 17. 本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 〔1〕 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式 1 株の発行価格 本新株予約権の行使により発行する当社普通株式 1 株の発行価格は、行使請求にかかる本新株予約権の行使に際して払い込みをなすべき額の総額に、行使請求にかかる本新株予約権の発行価額の総額を加えた額を、第 7 項(2) 号に定める株式の数で除した額とする。 〔2〕 新株予約権の行使により株式を発行する場合の 1 株の資本組入額 (1) ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額 (計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。) ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式 1 株の資本組入額は、①の金額を第7項(2) 号に定める発行数で除した金額とする。 (2) ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、前記の資本金等増加限度額から前号①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。 ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式1株の資本準備金の額は、①の金額を第7項(2) 号に定める発行数で除した金額とする。	

前連結会計年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当連結会計年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
18. 本新株予約権の期中行使があった場合の取扱い 本新株予約権の行使により交付する株式に関する利益配当金（会社法第454条第5項に定められた金銭の分配を含む。）は、本新株予約権行使の効力発生日の属する配当計算期間の初めに本新株予約権行使の効力が発生したものとみなして、これを支払う。 19. 本新株予約権証券の行使請求の方法 (1) 新株予約権を行使する場合、所定の行使請求書に必要事項を記載してこれに記名押印したうえ、これを第11項記載の行使期間中に第23項記載の行使請求受付場所に提出するものとする。当該行使に係る本新株予約権につき本新株予約権証券が発行されている場合は、行使請求書に当該本新株予約権証券を添付しなければならない。 (2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求書の提出に加えて、本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額を現金にて第25項に定める払込取扱場所の当社が指定する口座に振り込むものとする。 (3) 本新株予約権の行使請求の効力は、行使請求に必要な書類の全部が第23項記載の行使請求受付場所に到着し、且つ当該本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額が前号に定める口座に入金された日に発生する。 20. 株券の交付方法 当社は、行使請求の効力発生後速やかに株券を交付する。 21. 新株予約権証券の発行 当社は、本新株予約権につき新株予約権証券を発行する。 22. 本新株予約権の発行価額及び行使に際しての払込をなすべき額の算定根拠 発行価格の算定根拠は、ブラックショールズモデルに基づいて算定をし、行使価格の算定根拠については、本新株予約権発行に関する決議を行った取締役会決議日（平成20年4月10日）前日までの20営業日の株式会社ジャスダック証券取引所が公表した当社普通株式の終値の平均値（41,873円）に、プレミアム1.98%を乗せ42,700円とした。 本新株予約権には行使価格の下方修正条項は付していない。 23. 行使請求受付場所 株式会社総和地所 管理本部 24. 行使請求取次場所 該当事項はありません。 25. 払込取扱場所 株式会社三菱東京UFJ銀行 世田谷支店 26. 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額総額 458,850,000円 （注）新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が新株予約権を消却した場合には、上記発行価額の総額は減少する。 27. その他 (1) 上記各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とする。 (2) その他本新株予約権発行に関し必要な事項は、当社代表取締役社長に一任する。	

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

		前事業年度 (平成20年 2 月29日)			当事業年度 (平成21年 2 月28日)		
区分	注記 番号	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	※ 1		416, 420	98. 5		32, 961	99. 4
2. 売掛金		212, 400	—				
3. 販売用不動産		6, 818, 270	3, 211, 444				
4. 仕掛販売用不動産		3, 297, 890	—				
5. 貯蔵品		3, 965	2, 762				
6. 前払費用		110, 361	9, 308				
7. 未収消費税等		126, 283	—				
8. 未収入金		4, 714	1, 391				
9. その他		1, 408	1, 277				
流動資産合計			10, 991, 715			3, 259, 147	
II 固定資産							
(1) 有形固定資産							
1. 建物		23, 160		—			
減価償却累計額		9, 294	13, 865	—			
2. 器具及び備品		2, 783		633			
減価償却累計額		1, 073	1, 709	268	364		
有形固定資産合計			15, 574	0. 1		364	0. 0
(2) 無形固定資産							
1. ソフトウェア			709			465	
2. 電話加入権			1, 214			1, 214	
無形固定資産合計			1, 924	0. 0		1, 680	0. 1

		前事業年度 (平成20年 2 月 29 日)			当事業年度 (平成21年 2 月 28 日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)
(3) 投資その他の資産							
1. 投資有価証券			44,567			1,700	
2. 関係会社株式			20,000			—	
3. 出資金			1,240			1,140	
4. 破産更生債権等			3,254			3,254	
5. 長期前払費用			23,444			1,767	
6. 敷金及び保証金			65,517			13,626	
7. その他			1,496			1,496	
貸倒引当金			△4,751			△4,751	
投資その他の資産合計			154,768	1.4		18,235	0.6
固定資産合計			172,267	1.5		20,280	0.6
資産合計			11,163,982	100.0		3,279,427	100.0
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 買掛金	※ 1		2,799,171			2,460,415	
2. 短期借入金	※ 1		4,173,036			1,537,927	
3. 1 年内返済予定長期借入金	※ 1		2,418,470			1,333,925	
4. 1 年内償還予定社債			100,000			100,000	
5. 未払金			520,168			683,065	
6. 未払費用			32,905			23,130	
7. 未払法人税等			168,588			5,261	
8. 前受金			15,491			3,028	
9. 預り金			113,027			35,451	
10. 賞与引当金			18,402			1,518	
11. その他			27,043			97,187	
流動負債合計			10,386,305	93.0		6,280,912	191.5

区分	注記 番号	前事業年度 (平成20年 2 月 29 日)		当事業年度 (平成21年 2 月 28 日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
II 固定負債					
1. 社債		200,000		100,000	
2. 長期借入金		281,988		5,018	
3. 繰延税金負債		24		—	
4. 退職給付引当金		23,991		13,240	
5. その他		20,055		6,196	
固定負債合計		526,059	4.7	124,454	3.8
負債合計		10,912,365	97.7	6,405,367	195.3
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		450,600	4.0	687,153	21.0
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		366,600		603,153	
資本剰余金合計		366,600	3.3	603,153	18.4
3. 利益剰余金					
(1) 利益準備金		21,000		21,000	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		330,000		330,000	
繰越利益剰余金		△916,619		△4,769,647	
利益剰余金合計		△565,619	△5.0	△4,418,647	△134.7
株主資本合計		251,580	2.3	△3,128,340	△95.4
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金		36	0.0	—	—
評価・換算差額等合計		36	0.0	—	—
III 新株予約権		—		2,400	0.1
純資産合計		251,617	2.3	△3,125,940	△95.3
負債純資産合計		11,163,982	100.0	3,279,427	100.0

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)			当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			14,259,538	100.0		6,144,138	100.0
II 売上原価			12,746,370	89.4		6,184,020	100.6
売上総利益又は売上総 損失 (△)			1,513,168	10.6		△39,881	△0.6
III 販売費及び一般管理費							
1. 広告宣伝費		857,995			200,625		
2. 販売手数料		209,926			120,429		
3. 役員報酬		136,820			78,327		
4. 給与及び賞与		511,902			314,791		
5. 賞与引当金繰入額		18,402			1,518		
6. 退職給付費用		6,890			6,189		
7. 福利厚生費		81,894			1,300		
8. 支払手数料		189,512			10,053		
9. 減価償却費		3,538			2,886		
10. 賃借料及びリース料		81,706			82,119		
11. 租税公課		133,011			83,610		
12. 支払報酬		—			139,615		
13. その他		235,141	2,466,741	17.3	156,238	1,197,704	19.5
営業損失			953,573	△6.7		1,237,585	△20.1
IV 営業外収益							
1. 受取利息		2,107			405		
2. 有価証券利息		457			342		
3. 受取配当金		1,174			196		
4. 受取業務手数料		1,200			—		
5. 不動産取得税還付金		4,625			1,091		
6. 過年度工事費用戻入額		—			11,564		
7. 受取保険金		4,993			11,831		
8. 賞与引当金戻入額		—			18,402		
9. 退職給付引当金戻入額		—			9,080		
10. その他		1,642	16,200	0.1	1,583	54,498	0.9

		前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)		当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
V 営業外費用					
1. 支払利息		273,331		210,880	
2. 社債利息		4,130		4,057	
3. 社債発行費		4,270		—	
4. 融資手数料		163,781		41,281	
5. その他		—	3.1	7,183	4.3
経常損失		1,382,886	△9.7	1,446,490	△23.5
VI 特別利益					
1. 投資有価証券売却益		—	—	40,000	0.7
VII 特別損失					
1. たな卸資産評価損		—		2,400,527	
2. 投資有価証券評価損		—		30,299	
3. 固定資産除却損		—	—	12,567	39.8
税引前当期純損失		1,382,886	△9.7	3,849,884	△62.7
法人税、住民税及び事業税		163,653		3,144	
法人税等調整額		60,617	1.6	—	0.1
当期純損失		1,607,157	△11.3	3,853,028	△62.7

売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)		当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
用地費		2,228,302	17.5	1,845,572	29.8
購入不動産		2,861,556	22.4	1,857,672	30.0
外注建築工事費		7,031,110	55.2	2,205,140	35.7
経費		625,400	4.9	275,634	4.5
売上原価合計		12,746,370	100.0	6,184,020	100.0

(注) 購入不動産とは、販売目的で取得した賃貸集合住宅及び分譲土地に係る原価であります。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金	利益剰余金				株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
				別途積立金	繰越利益剰余金		
平成19年 2 月28日 残高 (千円)	450,600	366,600	21,000	330,000	726,957	1,077,957	1,895,157
事業年度中の変動額							
剰余金の配当					△36,420	△36,420	△36,420
当期純損失					△1,607,157	△1,607,157	△1,607,157
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）							
事業年度中の変動額合計 (千円)					△1,643,577	△1,643,577	△1,643,577
平成20年 2 月29日 残高 (千円)	450,600	366,600	21,000	330,000	△916,619	△565,619	251,580

	評価・換算差額等	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
平成19年 2 月28日 残高 (千円)	240	1,895,398
事業年度中の変動額		
剰余金の配当		△36,420
当期純損失		△1,607,157
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	△203	△203
事業年度中の変動額合計 (千円)	△203	△1,643,781
平成20年 2 月29日 残高 (千円)	36	251,617

当事業年度（自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日）

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金				
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
				別途積立金	繰越利益剰余金		
平成20年 2 月29日 残高 (千円)	450,600	366,600	21,000	330,000	△916,619	△565,619	251,580
事業年度中の変動額							
新株の発行	236,553	236,553					473,107
当期純損失					△3,853,028	△3,853,028	△3,853,028
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）							
事業年度中の変動額合計 (千円)	236,553	236,553			△3,853,028	△3,853,028	△3,379,921
平成21年 2 月28日 残高 (千円)	687,153	603,153	21,000	330,000	△4,769,647	△4,418,647	△3,128,340

	評価・換算差額等	新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金		
平成20年 2 月29日 残高 (千円)	36	—	251,617
事業年度中の変動額			
新株の発行			473,107
当期純損失			△3,853,028
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△36	2,400	2,363
事業年度中の変動額合計 (千円)	△36	2,400	△3,377,557
平成21年 2 月28日 残高 (千円)	—	2,400	△3,125,940

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当社は、当事業年度末時点において債務超過の状況にありませんが、近年の不動産市況の急激な悪化により、当事業年度において当期純損失1,607百万円を計上いたしました。その結果、貸借対照表の純資産が251百万円まで減少し、過少資本の状況に至りました。このような状況のため、各金融機関に対して返済スケジュール及び建築会社に対する支払スケジュールの見直しを要請したこと、また、2期連続して営業キャッシュ・フローがマイナスとなっていることなどから継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。 当初、当事業年度のマンション分譲事業は、郊外型が中心であり期初計画において15棟のうち販売戸数601戸、売上高15,215百万円（前事業年度実績 8 棟、販売戸数519戸、売上高13,571百万円）を見込んでおりました。販売棟数の増加により一部については複数の販売会社を使って拡販を図りましたが、販売会社の資金繰りや営業力の違いから販売実績が上がらず、5月から当社営業人員を投入し販売強化を図りました。当中間会計期間末には販売戸数510戸、売上高も値引や卸販売を見込み11,700百万円に計画修正し、第3四半期には有利子負債の削減やたな卸資産の圧縮を図る意味もあって一棟売りに力を入れ4棟を販売いたしました。また、当事業年度の不動産投資開発事業における売上高は、期中に販売計画を修正し6,250百万円といたしましたが、当初計画しておりました4物件のプロジェクトが、金融機関からの資金調達が困難となり、中止になったことなどの影響により、不動産投資開発事業における売上高が3,287百万円となり計画に比べ2,963百万円減少いたしました。 このような状況を解消するために当社では、全社的な経費削減に努め、管理部門を中心に人員の見直しにも取り組んでおります。また営業面では引き続き有利子負債の削減とたな卸資産の圧縮を図り、主力のマンション分譲事業及び不動産投資開発事業については、今般（4）に記載の株式会社イーアイティーとの業務提携によるシナジー効果を期待し、売上高、利益の拡大に繋げていく方針であります。 （1）既存物件の販売方針と借入金等の返済方針 ① マンション分譲事業 マンション分譲事業については、現在、千葉県、埼玉県及び茨城県を中心に貸借対照表上「販売用不動産」が10物件（305戸）6,448百万円計上され、「仕掛販売用不動産」が3物件1,060百万円計上されています。従来マンション分譲事業では竣工後在庫となるプロジェクトはあまり見受けられませんでした。当事業年度末において「販売用不動産」が増加した主な理由は、当社マンションの顧客層である中堅・低所得者向けのローン審査が厳しくなったことが原因であります。	当社は、当事業年度末時点において債務超過となりました。最近の不動産市況の急激な悪化により当事業年度において当期純損失3,853百万円を計上いたしました。その結果、貸借対照表の純資産が3,125百万円の債務超過となりました。このような状況のため、各金融機関に対して返済スケジュール及び建築会社に対する支払スケジュールの見直しを要請したことなどから継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。 以上の状況を解消するために当社は、下記の改善策実施を決定しております。 1. 既存物件の販売方針と借入金等の返済方針 ① マンション分譲事業 マンション分譲事業につきましては、現在千葉県、埼玉県、茨城県及び神奈川県に貸借対照表上「販売用不動産」が5物件（192戸）、2,860百万円計上されております。 当社としては、当初自社の営業人員40名体制でおおよそ1年間をかけて全戸を販売し、借入金を返済するという計画でした。しかし、販売の進捗状況が思わしくないことから販売価格の大幅な見直しやコスト削減のための営業人員の大幅な削減を実施し、販売方針については自社の営業人員による販売だけでなく積極的に販売会社を活用して早期に販売することに注力する計画であります。 また、金融機関及び建築会社への返済は通常マンション竣工後3ヶ月末を最終弁済期限としておりますが、当会計年度の販売の進捗状況に鑑み、順次金融機関及び建築会社とリスケジュール及びリファイナンスを前提に新たに決済条件を決め、契約していく必要があります。 現時点で債務を負っている金融機関は戸建分譲事業も含めた合計で11社、建築会社は8社であります。 ② 戸建分譲事業 戸建分譲事業においては「販売用不動産」が3物件、350百万円計上されております。販売方針はマンション分譲事業と基本的に同じ方針であります。 2. 新規物件についての方針 マンション分譲事業における新規物件は、マンション事業用土地に関しては当面取得する予定はありません。 ただ、利回りのいい既存マンションの一棟売り、バルク売りを取得して、販売するなどの機動性があり、採算が合う物件に関しては意欲的に取り組む所存であります。 不動産投資開発事業における物件に関しても利回り採算の高い物件や、ある程度客付けの見た物件に関してのみ取扱う方針であります。大型投資物件については、ジョイントによる仕入販売に取り組み、極力リスクを軽減し、徹底した採算重視の方針を堅持していきます。 戸建分譲事業については、新規の事業用土地の取得は現状リスクが高いため、仕入は停止しております。 3. 当社の財務戦略について 当社は当会計年度末において債務超過であることから

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当社としては自社の営業マン40名体制でおおよそ1年間をかけて全戸を販売し借入金を返済する計画ですが、売れ残った場合には価格の見直しや卸販売といった対応も検討しております。また、金融機関及び建築会社への返済は通常マンション竣工後3ヶ月末を最終弁済期限としています。今後1年間にわたり在庫販売の方針のため、支払期限が到来する物件に関しては、順次金融機関及び建築会社とリスケジュール及びリファイナンスを前提に新たに決済条件を決め契約していく必要があります。現時点で債務を負っている金融機関は不動産投資開発事業、戸建分譲事業も含めて合計で19社、建築会社は13社であります。 ② 不動産投資開発事業 不動産投資開発事業においては、「販売用不動産」が2物件、319百万円計上され、「仕掛販売用不動産」が1物件428百万円計上されています。販売方針に関しては2物件が都心部にあり、地域に密着した仲介業者やネットワークの充実に努め、早期販売を目指します。 ③ 戸建分譲事業 戸建分譲事業においては、「販売用不動産」が1物件、50百万円計上され、「仕掛販売用不動産」が8物件1,809百万円計上されています。販売方針に関しては、仕掛販売用不動産のほとんどが都心部中心で展開しており、仲介業者に依頼していたものを今後は仲介業者だけでなく、自社販売による販売体制の強化を図ることにより、早期販売を目指します。 (2) 新規物件についての方針 マンション分譲事業における新規物件は、マンション事業用土地に関しては当面取得する予定はありません。ただ、利回りのいい完成済みマンション一棟を取得し、販売するなど、機動性があり採算が合う物件に関しては意欲的に取り組む所存であります。 不動産投資開発事業における物件に関しても、利回り採算の高い物件や、ある程度の客付けの見えた物件に関してのみ取り扱う方針であります。また、大型投資案件については、ジョイントによる仕入販売に取り組み極力リスクを軽減し、徹底した採算重視の方針を堅持していきます。 戸建分譲事業については、新規の事業用土地取得は現状リスクが高いため仕入れは停止しております。 (3) 当社の財務戦略について 上記(1)の借入金等返済方針に記載のとおり、在庫の販売で借入金等を返済していくことを基本としております。但し、一時的な運転資金ニーズもあることから当社は、平成20年4月10日開催の取締役会において、A I F G株式会社を割当先とする第三者割当による新株式及び新株予約権の発行を決議し、平成20年4月25日に払込が完了しております。詳細は、「重要な後発事象」の項を参照下さい。	ことから資本増強が急務であります。早期に債務超過を解消するために当社は平成20年12月16日開催の取締役会で新日本投資事業有限責任組合を割当先とする第三者割当による新株予約権の発行を決議しております。 当社は上記の第三者割当による新株予約権の発行及び今後新たな資金調達により毀損した資本を増強して財務体質の改善を進めていく計画であります。 4. 業務提携について 当社はジーダブリューエム株式会社と産業廃棄物事業の金融商品化及び不動産の流動化に関する業務提携について平成20年10月31日付けで基本合意に達しております。基本合意している内容は下記のとおりです。 ① 当社がジーダブリューエム社グループを事業戦略上のビジネスパートナーと位置付け、同社の有する事業の金融商品化及び不動産の流動化に関する業務提携を行う。 ② 当社は事業の金融商品化及び不動産の流動化に関する事業に関連し、当社の有する金融ノウハウを提供する。 ③ 当社が同社グループの行う予定の地方自治体の産業廃棄物処理業の買収に関する包括的アドバイスの提供。 この業務提携により、当社としては同社の産業廃棄物処理事業と当社が有している金融商品組成等のノウハウを融合することにより同社の産業廃棄物処理事業自体を今後も予定されている収益をも含めて金融商品として組成する流動化事業推進を計画しております。 従って、財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表は反映していません。

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当社は今後も事業を継続して企業価値の回復と向上を目指すためには、財務体質の改善が急務となっております。これを実現するため今回の資金調達により有利子負債を圧縮すること及び新たな資金調達手段を確保することにより、効率的且つタイムリーな資金投入や今回の調達する資金と同時に株式会社イーアイティーとの業務提携に基づく新規事業を含めて的確に収益チャンスを捉え、業容の拡大を図っていきたいと考えております。従って、今回の資金調達が当社の財務基盤、経営基盤の拡大のために寄与できるものと考えております。なお、これに伴い、A I F G株式会社及びみなとみらいフロンティア株式会社は、今後当社が継続的に営業を続ける上で、必要とされる財務支援を行うことを約束しております。 (4) 業務提携について 当社はA I F G株式会社の代表取締役古寺誠一郎氏が経営している株式会社イーアイティーと不動産事業の I T 化に関する業務提携について平成20年 4 月10日付けで基本合意に至りました。基本合意している内容は下記の通りです。 ① 当社オリジナルの不動産ネットオークションシステム ② 販売用マンションの賃貸化のためのシステム開発・導入 ③ タッチパネルによる動画の街頭広告 今回の業務提携は、相互に保有している事業のノウハウとネットワークを活用して相乗効果を創出し、さらに両者の企業価値の向上を目的としております。 従って財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していません。 <業務提携先の概要> 商号：株式会社イーアイティー 主な事業内容：コンピュータシステムの開発、販売 光学式タッチパネルの研究、開発、販売 設立年月日：平成 3 年 9 月30日 本社所在地：東京都新宿区西新宿 2－6－1 新宿住友ビル32階 代表者：代表取締役 古寺 誠一郎 資本金の額：4 億84百万円 従業者数：201名 当社との関係：当社と人的・資金的取引関係はございません。	

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
1. 有価証券の評価基準及び 評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算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 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. たな卸資産の評価基準及 び評価方法	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 (2) 貯蔵品 同左
3. 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。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 10年～22年 器具及び備品 5 年～15年 (2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、 社内における利用可能期間 (5 年) に よる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。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 10年～22年 器具及び備品 5 年～15年 (2) 無形固定資産 同左
4. 繰延資産の処理方法	(1) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しており ます。 (2) 株式交付費 同左	(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。
5. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、 一般債権については貸倒実績率により、 貸倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を検討し、回収不能見込 額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給 見込額のうち当事業年度負担額を計上し ております。 (3) 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 (自己都 合退職による期末要支給額) を計上して おります。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
6. 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
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 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等については、発生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

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(損益計算書) 前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5を超えたため区分掲記しております。 なお、前事業年度における「支払手数料」の金額は、78,744千円であります。	(損益計算書) 前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「支払報酬」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5を超えたため区分掲記しております。 なお、前事業年度における「支払報酬」の金額は、178,179千円であります。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 (平成20年 2 月29日)	当事業年度 (平成21年 2 月28日)																																		
※ 1 担保提供資産と対応債務 (1) 担保提供資産 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>5,352,712千円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td>2,705,436千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>8,058,148千円</td></tr> </table> (2) 対応債務 <table> <tr> <td>買掛金</td><td>1,225,548千円</td></tr> <tr> <td>短期借入金</td><td>4,129,700千円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td><td>2,371,138千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>220,000千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>7,946,386千円</td></tr> </table> 2 保証債務 (1) 下記の子会社のリース債務に対して、次のとおり債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>㈱総和コミュニティ</td><td>538千円</td></tr> </table> (2) 下記の子会社の金融機関からの借入に対して、次のとおり債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>㈱総和コミュニティ</td><td>72,500千円</td></tr> </table> (3) マンション購入顧客の住宅ローンに係る抵当権設定登記が完了するまでの間、当社は実行された住宅ローン債務を保証しており、当事業年度末における保証債務残高は817,700千円であります。	販売用不動産	5,352,712千円	仕掛販売用不動産	2,705,436千円	合計	8,058,148千円	買掛金	1,225,548千円	短期借入金	4,129,700千円	1年内返済予定長期借入金	2,371,138千円	長期借入金	220,000千円	合計	7,946,386千円	㈱総和コミュニティ	538千円	㈱総和コミュニティ	72,500千円	※ 1 担保提供資産と対応債務 (1) 担保提供資産 <table> <tr> <td>販売用不動産</td><td>2,201,066千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>2,201,066千円</td></tr> </table> (2) 対応債務 <table> <tr> <td>買掛金</td><td>399,076千円</td></tr> <tr> <td>短期借入金</td><td>1,439,664千円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td><td>1,169,746千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>3,008,487千円</td></tr> </table> 2 保証債務 (1) 平成20年 9 月 3 日に全保有株式を譲渡した株式会社総和コミュニティのリース債務に対して、次のとおり債務保証を行っております。 <table> <tr> <td>㈱総和コミュニティ</td><td>76千円</td></tr> </table> (2) _____ (3) _____	販売用不動産	2,201,066千円	合計	2,201,066千円	買掛金	399,076千円	短期借入金	1,439,664千円	1年内返済予定長期借入金	1,169,746千円	合計	3,008,487千円	㈱総和コミュニティ	76千円
販売用不動産	5,352,712千円																																		
仕掛販売用不動産	2,705,436千円																																		
合計	8,058,148千円																																		
買掛金	1,225,548千円																																		
短期借入金	4,129,700千円																																		
1年内返済予定長期借入金	2,371,138千円																																		
長期借入金	220,000千円																																		
合計	7,946,386千円																																		
㈱総和コミュニティ	538千円																																		
㈱総和コミュニティ	72,500千円																																		
販売用不動産	2,201,066千円																																		
合計	2,201,066千円																																		
買掛金	399,076千円																																		
短期借入金	1,439,664千円																																		
1年内返済予定長期借入金	1,169,746千円																																		
合計	3,008,487千円																																		
㈱総和コミュニティ	76千円																																		

（損益計算書関係）

該当事項はありません。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自平成19年 3 月 1 日 至平成20年 2 月29日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自平成20年 3 月 1 日 至平成21年 2 月28日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)																
1. 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の以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1. 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の以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																
<table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>器具及び備品</td><td>32, 227</td><td>15, 184</td><td>17, 043</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	32, 227	15, 184	17, 043	<table><tr><td></td><td>取得価額相当額 (千円)</td><td>減価償却累計額相当額 (千円)</td><td>期末残高相当額 (千円)</td></tr><tr><td>器具及び備品</td><td>19, 100</td><td>7, 032</td><td>12, 068</td></tr></table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	19, 100	7, 032	12, 068
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)														
器具及び備品	32, 227	15, 184	17, 043														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)														
器具及び備品	19, 100	7, 032	12, 068														
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																
1 年内 4, 904千円	1 年内 3, 043千円																
1 年超 12, 723千円	1 年超 9, 685千円																
合計 17, 627千円	合計 12, 729千円																
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																
支払リース料 6, 395千円	支払リース料 5, 930千円																
減価償却費相当額 5, 536千円	減価償却費相当額 4, 974千円																
支払利息相当額 986千円	支払利息相当額 1, 030千円																
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(4) 減価償却費相当額の算定方法																
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																
(5) 利息相当額の算定方法	(5) 利息相当額の算定方法																
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	同左																

(有価証券関係)

前事業年度（自平成19年3月1日 至平成20年2月29日）及び当事業年度（自平成20年3月1日 至平成21年2月28日）における子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	当事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28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 繰延税金資産 <table> <tr><td>未払事業税</td><td>14,011千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td>7,489千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>9,557千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費否認</td><td>4,253千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td>702,182千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>27,536千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>765,031千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△765,031千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>一千円</td></tr> </table> 繰延税金負債 <table> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>△24千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td>△24千円</td></tr> </table>	未払事業税	14,011千円	賞与引当金	7,489千円	退職給付引当金	9,557千円	広告宣伝費否認	4,253千円	たな卸資産評価損	702,182千円	その他	27,536千円	繰延税金資産小計	765,031千円	評価性引当額	△765,031千円	繰延税金資産合計	一千円	その他有価証券評価差額金	△24千円	繰延税金負債の純額	△24千円	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 <table> <tr><td>未払事業税</td><td>971千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td>617千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td>5,388千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費否認</td><td>1,496千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td>534,228千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td>1,760,736千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>23,036千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>2,326,476千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△2,326,476千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>一千円</td></tr> </table>	未払事業税	971千円	賞与引当金	617千円	退職給付引当金	5,388千円	広告宣伝費否認	1,496千円	たな卸資産評価損	534,228千円	繰越欠損金	1,760,736千円	その他	23,036千円	繰延税金資産小計	2,326,476千円	評価性引当額	△2,326,476千円	繰延税金資産合計	一千円
未払事業税	14,011千円																																										
賞与引当金	7,489千円																																										
退職給付引当金	9,557千円																																										
広告宣伝費否認	4,253千円																																										
たな卸資産評価損	702,182千円																																										
その他	27,536千円																																										
繰延税金資産小計	765,031千円																																										
評価性引当額	△765,031千円																																										
繰延税金資産合計	一千円																																										
その他有価証券評価差額金	△24千円																																										
繰延税金負債の純額	△24千円																																										
未払事業税	971千円																																										
賞与引当金	617千円																																										
退職給付引当金	5,388千円																																										
広告宣伝費否認	1,496千円																																										
たな卸資産評価損	534,228千円																																										
繰越欠損金	1,760,736千円																																										
その他	23,036千円																																										
繰延税金資産小計	2,326,476千円																																										
評価性引当額	△2,326,476千円																																										
繰延税金資産合計	一千円																																										
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差異の主な項目別の内訳 <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>△1.1%</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△55.3%</td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td>△0.4%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>△0.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△0.0%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>△16.2%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	△1.1%	評価性引当額	△55.3%	留保金課税	△0.4%	住民税均等割	△0.1%	その他	△0.0%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△16.2%	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差異の主な項目別の内訳 税引前当期純損失を計上しているため、該当の記載は行っておりません。																										
法定実効税率	40.7%																																										
(調整)																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	△1.1%																																										
評価性引当額	△55.3%																																										
留保金課税	△0.4%																																										
住民税均等割	△0.1%																																										
その他	△0.0%																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△16.2%																																										

(1 株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)		当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	
1 株当たり純資産額	20,726円29銭	1 株当たり純資産額	△48,798円73銭
1 株当たり当期純損失金額	132,385円26銭	1 株当たり当期純損失金額	116,758円45銭
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、1 株当たり当期純損失であり、また、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、1 株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1 株当たり当期純損失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19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
当期純損失 (千円)	1,607,157	3,853,028
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失 (千円)	1,607,157	3,853,028
期中平均株式数 (株)	12,140	33,000

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(業務・資本等の提携) 当社は、平成20年 4 月10日開催の取締役会の決議に基づき、A I F G株式会社及びみなとみらいフロンティア株式会社との間で、業務・資本等の提携に関する契約書（以下「原契約」という）を締結しております。なお、平成20年 5 月15日開催の取締役会の決議に基づき、原契約を解約し、新たにA I F G株式会社と資本提携に関する契約書及びみなとみらいフロンティア株式会社と業務提携に関する契約書を締結し、原契約の契約内容を一部変更しております。 ① 提携の理由 米国のサブプライム問題に端を発した世界的金融不安などを背景に、不動産業界の不透明感は益々深刻化し、当社を取り巻く環境は一段と厳しさを増しております。こうした中で、当社の主力であるマンション市場が需要の冷え込みで伸び悩みを見せており、当社においては、たな卸資産及び有利子負債の増加などが生じ、財務体質の改善が急務であります。 今般、当社財務体質の健全化を目的に、上場・未上場企業の財務支援で実績のあるA I F G株式会社と資本提携及びみなとみらいフロンティア株式会社と業務提携を契約いたしました。 ② 提携内容 A I F G株式会社は、これまで4社の未上場企業への投資実績があり、上場支援をおこなっている投資及びコンサルティング会社であります。提携内容につきましては、第三者割当増資及び新株予約権を引き受けていただきました。また、A I F G株式会社が指名する者を当社取締役として1名選任すること及び当社が指名する者（当社と取引実績のある株式会社アライブコミュニティから派遣される者）を当社取締役として1名選任することに合意しております。尚、当社の禁止行為として、本契約の目的を害するような第三者割当による新株発行、新株予約権付社債の発行又は新株予約権の発行についても合意しております。 みなとみらいフロンティア株式会社は、横浜を拠点に、銀行、外資系商社・メーカーの財務担当経験者をアドバイザーとして擁し、上場・未上場企業のM&A、財務アドバイザー及び資金調達支援をおこなっているコンサルティング会社であります。提携内容につきましては、複数名の財務アドバイザーによって、有利子負債の圧縮などの財務体質改善支援及び新規事業における資金調達支援であります。これらの業務に関し、みなとみらいフロンティア株式会社に対して優先的な業務受託、コンサルティング及びアドバイザーたる地位を付与しております。また、みなとみらいフロンティア株式会社が指名する者を当社取締役として1名選任すること及び当社が指名する者（当社と取引実績のある株式会社アライブコミュニティから派遣させる者）を当社取締役として1名選任することに合意しております。 <業務・資本提携先の概要> 商号： A I F G株式会社 主な事業内容：ベンチャー企業及びベンチャーキャピタルへの投資業、M&AおよびIPO支援、経営コンサルタント業	

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
設立年月日：平成17年 1 月 5 日 本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 3 丁目38番10号 代表者：代表取締役 古寺 誠一郎 資本金の額：1 億円 従業者数： 7 名 当社との関係：当社と人的・資本的取引関係はございません。 商号：みなとみらいフロンティア株式会社 主な事業内容：M&A及び財務コンサルティング 資金調達支援 設立年月日：平成16年 7 月14日 本社所在地：神奈川県横浜市中区日本大通 7 代表者：代表取締役 新垣 嘉啓 資本金の額：30百万円 従業者数： 6 名 当社との関係：当社と人的・資本的取引関係はございません。 (第三者割当による新株式発行及び新株予約権発行) 当社は、平成20年 4 月10日開催の取締役会の決議に基づき、下記の通り第三者割当により新株式及び新株予約権の発行を決議し、平成20年 4 月25日に払込が完了しております。 I. 第三者割当による新株式発行要領 1. 発行新株式数 普通株式8,400株 2. 発行価額 1 株につき41,800円 3. 発行価額の総額 351,120,000円 4. 資本組入額 1 株につき金20,900円 5. 募集又は割当方法 第三者割当の方法によります。 6. 申込期間 平成20年 4 月24日 (木) 7. 払込期日 平成20年 4 月25日 (金) 8. 新株券交付日 平成20年 5 月 2 日 (金) 9. 割当先及び割当株式数 A I F G株式会社 8,400 株 10. 前記各号については、金融商品取引法第 4 条第 1 項による有価証券届出書の届出の効力発生を条件とします。 II. 新株予約権の発行要領 1. 本新株予約権の名称 株式会社総和地所第 1 回新株予約権 (以下「新株予約権」という。) 2. 本新株予約権の総数 105個 3. 本新株予約権の発行価格 本新株予約権 1 個当たり 100,000円 4. 本新株予約権の払込期日 平成20年 4 月25日 5. 本新株予約権の割当日 平成20年 4 月25日 6. 募集の方法 第三者割当の方法により105個をA I F G株式会社に割当てる。 7. 本新株予約権の目的である株式の種類および数	

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(1) 目的となる株式の種類 普通株式 (2) 本新株予約権の目的である株式の総数は10,500株の数とする(新株予約権1個当たりの目的となる株式(以下「割当株式数」という。))は100株)。 但し、下記第(3)号及び第(4)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。 (3) 当社が第10項の規定に従って行使価額(以下に定義する。)の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、第10項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。 $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ (4) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる第10項第(2)号及び第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。 (5) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、第10項第(2)号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。 8. 新株予約権の行使に際して出資される財産 (1) 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を発行・移転する場合における株式1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)は、42,700円とする。 (2) 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。 9. 行使価額の修正 第13項に定める新株予約権の取得に係る通知がなされてから取得日までの期間に本新株予約権の行使を行う場合には、新株予約権の行使時の行使価額の120%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額に修正するものとする。 10. 行使価額の調整 (1) 当社は、本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の発行済み普通株式数に変更を生じる場合または変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)により調整するものとする。 $\begin{array}{l} \text{調整後} \quad \text{調整前} \quad \text{既発行} \\ \text{行使価} \quad \text{行使価} \quad \text{株式数} \\ \text{額} \quad \quad \text{額} \quad \times \quad \quad \quad \text{時価} \\ \hline \text{新発行・処分株式数} \times \text{1株当りの発行・} \\ \quad \quad \quad \text{処分価額} \\ \hline \text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数} \end{array}$	

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後の行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。 ① 本項第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。） 調整後の行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。 ② 株式の分割により普通株式を発行する場合 調整後の行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。 ③ 本項第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合 調整後の行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。 ④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに本項第(4)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合 調整後の行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。 ⑤ 本号①乃至③の場合において、基準日が設定され、且つ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本号①乃至③にかかわらず、調整後の行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までには、本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。但し、株券の交付については第20項の規定を準用する。 (調整前行使価額－調整後行使価額)×調整前行使価額により 当該期間内に発行・移 転された株式数 株式数＝ 調整後行使価額	

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
この場合、1 株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。 (3) 行使価額調整式により算出された調整後の行使価額と調整前の行使価額との差額が 1 円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。 (4) ① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第 2 位まで算出し、小数第 2 位を四捨五入する。 ② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後の行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の株式会社ジャスダック証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第 2 位まで算出し、小数第 2 位を四捨五入する。 ③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後の行使価額を初めて適用する日の 1 ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、本項第(2) 号⑤の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。 (5) 本項第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は本新株予約権者と協議のうえ、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。 ① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。 ② その他当社の普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。 ③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用するべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。 (6) 本項第(2) 号の規定にかかわらず、本項第(2) 号に基づく調整後の行使価額を初めて適用する日が第 9 項に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、本項第(2) 号に基づく行使価額の調整は行わないものとする。 (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後の行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前の行使価額、調整後の行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項第(2) 号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。 11. 新株予約権の行使請求期間 平成20年 4 月25日から平成22年 4 月24日（第13項各号に従って本新株予約権の全部または一部が取得される場合には、取得される本新株予約権については、取得のための通知がなされた日）までとする。 12. その他の本新株予約権の行使の条件 各本新株予約権の一部行使はできないものとする。	

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
13. 本新株予約権の取得事由及び取得の条件 (1) 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、 (i) 本新株予約権証券が発行されていない場合には、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知し、(ii) 本新株予約権証券が発行されている場合は、会社法第273条、第274条及び第293条の規定に従って公告及び通知をしたうえで、当社取締役会の定める取得日に、本新株予約権 1 個当たり 100,000 円の価額で、本新株予約権者の保有する本新株予約権の全部または一部を取得することができるものとする。一部取得する場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。 (2) 当社は、当社が株式交換及び株式移転により他の会社の完全子会社となることを当社の株主総会で決議した場合は、(i) 本新株予約権証券が発行されていない場合には、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知し、(ii) 本新株予約権証券が発行されている場合は、会社法第273条、第274条及び第293条の規定に従って公告及び通知をしたうえで、当社取締役会の定める取得日に、本新株予約権 1 個当たり 100,000 円の価額で、本新株予約権者の保有する本新株予約権の全部を取得する。 14. 本新株予約権の譲渡制限 本新株予約権の譲渡については、当社取締役会に報告するものとする。 15. 代用払込に関する事項 該当事項はありません。 16. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項。 該当事項はありません。 17. 本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 〔1〕 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式 1 株の発行価格 本新株予約権の行使により発行する当社普通株式 1 株の発行価格は、行使請求にかかる本新株予約権の行使に際して払い込みをなすべき額の総額に、行使請求にかかる本新株予約権の発行価額の総額を加えた額を、第 7 項(2) 号に定める株式の数で除した額とする。 〔2〕 新株予約権の行使により株式を発行する場合の 1 株の資本組入額 (1) ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額 (計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。) ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式 1 株の資本組入額は、①の金額を第7項(2) 号に定める発行数で除した金額とする。 (2) ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、前記の資本金等増加限度額から前号①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。 ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式1株の資本準備金の額は、①の金額を第7項(2) 号に定める発行数で除した金額とする。	

前事業年度 (自 平成19年 3 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	当事業年度 (自 平成20年 3 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)
18. 本新株予約権の期中行使があった場合の取扱い 本新株予約権の行使により交付する株式に関する利益配当金（会社法第454条第5項に定められた金銭の分配を含む。）は、本新株予約権行使の効力発生日の属する配当計算期間の初めに本新株予約権行使の効力が発生したものとみなして、これを支払う。 19. 本新株予約権証券の行使請求の方法 (1) 新株予約権を行使する場合、所定の行使請求書に必要事項を記載してこれに記名押印したうえ、これを第11項記載の行使期間中に第23項記載の行使請求受付場所に提出するものとする。当該行使に係る本新株予約権につき本新株予約権証券が発行されている場合は、行使請求書に当該本新株予約権証券を添付しなければならない。 (2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求書の提出に加えて、本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額を現金にて第25項に定める払込取扱場所の当社が指定する口座に振り込むものとする。 (3) 本新株予約権の行使請求の効力は、行使請求に必要な書類の全部が第23項記載の行使請求受付場所に到着し、且つ当該本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額が前号に定める口座に入金された日に発生する。 20. 株券の交付方法 当社は、行使請求の効力発生後速やかに株券を交付する。 21. 新株予約権証券の発行 当社は、本新株予約権につき新株予約権証券を発行する。 22. 本新株予約権の発行価額及び行使に際しての払込をなすべき額の算定根拠 発行価格の算定根拠は、ブラックショールズモデルに基づいて算定をし、行使価格の算定根拠については、本新株予約権発行に関する決議を行った取締役会決議日（平成20年4月10日）前日までの20営業日の株式会社ジャスダック証券取引所が公表した当社普通株式の終値の平均値（41,873円）に、プレミアム1.98%を乗せ42,700円とした。 本新株予約権には行使価格の下方修正条項は付していない。 23. 行使請求受付場所 株式会社総和地所 管理本部 24. 行使請求取次場所 該当事項はありません。 25. 払込取扱場所 株式会社三菱東京UFJ銀行 世田谷支店 26. 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額総額 458,850,000円 （注）新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が新株予約権を消却した場合には、上記発行価額の総額は減少する。 27. その他 (1) 上記各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とする。 (2) その他本新株予約権発行に関し必要な事項は、当社代表取締役社長に一任する。	

6. その他

(1) 役員の異動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。