

平成21年9月期 決算短信

平成21年11月6日
上場取引所 東

上場会社名 パラカ株式会社
 コード番号 4809 URL <http://www.paraca.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理部長
 定時株主総会開催予定日 平成21年12月18日
 有価証券報告書提出予定日 平成21年12月21日

(氏名) 内藤 亨
 (氏名) 間嶋 正明
 配当支払開始予定日

TEL 03-6230-2300
 平成21年12月21日

(百万円未満切捨て)

1. 21年9月期の連結業績(平成20年10月1日～平成21年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年9月期	6,060	7.4	1,015	18.6	721	26.8	354	24.3
20年9月期	5,640	8.6	856	△11.9	568	△19.9	284	△24.2

	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9月期	7,678.70	—	7.5	4.2	16.8
20年9月期	5,991.00	5,940.59	6.4	3.4	15.2

(参考) 持分法投資損益 21年9月期 ー百万円 20年9月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年9月期	17,608	4,793	27.2	105,454.04
20年9月期	16,766	4,603	27.5	96,854.56

(参考) 自己資本 21年9月期 4,793百万円 20年9月期 4,603百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年9月期	668	△533	△126	1,570
20年9月期	460	△1,271	149	1,562

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
21年9月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00	45	13.0	1.0
22年9月期 (予想)	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00		10.5	

3. 22年9月期の連結業績予想(平成21年10月1日～平成22年9月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	3,240	9.2	570	22.8	430	33.6	240	64.9	5,205.87
通期	6,580	8.6	1,100	8.3	774	7.3	440	24.3	9,544.09

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

詳細は20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年9月期 47,532株 20年9月期 47,532株
 ② 期末自己株式数 21年9月期 2,075株 20年9月期 6株

(参考)個別業績の概要

1. 21年9月期の個別業績(平成20年10月1日～平成21年9月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年9月期	6,060	7.4	916	20.4	702	27.8	352	24.4
20年9月期	5,640	14.1	761	△9.9	549	△16.5	283	△24.9

	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9月期	7,654.19	—
20年9月期	5,966.96	5,916.75

(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9月期	17,200		4,791	27.9	27.9	105,404.04		
20年9月期	16,356		4,601	28.1	28.1	96,830.51		

(参考) 自己資本 21年9月期 4,791百万円 20年9月期 4,601百万円

2. 22年9月期の個別業績予想(平成21年10月1日～平成22年9月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	3,240	9.2	510	22.8	410	31.5	240	65.5	5,205.87
通期	6,580	8.6	990	8.0	760	8.3	440	24.7	9,544.09

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき当社が算出したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。この影響のため、実際の業績は公表している見通しと異なる可能性があります。業績予想に関する事項につきましては3ページ「次期の見通し」をご覧ください。

1 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国の経済は、金融不安による世界同時不況、建設・不動産関連企業の倒産等の景気後退に見舞われましたが、一部の経済指標が下げ止まり、改善の見込みが表れてきました。しかしながら厳しい雇用情勢が続き再び景気が悪化するとの予想もあるなど、先行きの不透明感は拭えず予断を許さない状況が続いております。

当社グループの属する駐車場業界においても、ガソリン価格の動向、個人消費の弱含み、建築関係の駐車場利用の減少等により低調に推移してきたものの、政府の経済対策の効果が一部で表れてきております。

このような中で、当社グループは東京・大阪・名古屋の三大都市圏を中心に不動産市況の悪化により増加した遊休土地の一時活用が増え、賃借駐車場全体の新規開設が2,083車室と過去最高を記録いたしました。一方、保有駐車場は厳選して投資をしたため124車室の新規開設にとどまりました。その結果、当連結会計年度においては135件2,207車室の新規開設、67件586車室の減少により68件1,621車室の純増となり、9月末現在709件10,577車室が稼働しております。

当連結会計年度の業績については、賃借駐車場の新規開設が大きく増加したことで売上高が増加いたしました。さらにより精緻な収支予測に基づき採算性を重視した事業地を多く開設したため、利益面でも大きく寄与いたしました。一方、保有駐車場では売上高が前年を下回る結果となりました。この他、駐車場料金の適正化、土地賃借料の見直し、運営コストの低減等により収益性の向上を図ってまいりました。これらの新規駐車場の増加及び既存駐車場の収益性向上により、営業利益及び経常利益が過去最高となりました。

以上の活動により、当連結会計年度の売上高は6,060,048千円（前連結会計年度比7.4%増）、営業利益1,015,644千円（同18.6%増）、経常利益721,644千円（同26.8%増）、当期純利益354,002千円（同24.3%増）を計上いたしました。

当社グループの具体的な事業区分別の状況は以下のとおりであります。

(賃借駐車場)

当連結会計年度においては65件1,510車室の純増となり、9月末現在においては609件7,042車室が稼働しております。車室数の順調な増加により、売上高4,538,421千円（前連結会計年度比12.4%増）となりました。

(保有駐車場)

当連結会計年度においては3件111車室の純増となり、9月末現在においては100件3,535車室が稼働しております。売上高1,361,857千円（同2.7%減）となりました。

(注) 前連結会計年度より自社駐車場及び証券化駐車場をまとめて「保有駐車場」としております。なお、当連結会計年度の自社駐車場及び証券化駐車場の車室数及び売上高は以下のとおりです。

自社駐車場	92件2,317車室	売上高991,509千円	(同0.2%増)
証券化駐車場	8件1,218車室	売上高370,348千円	(同9.8%減)

(その他事業)

当連結会計年度において、不動産賃貸収入、自動販売機関連売上及び駐輪場の収益等を計上しましたが、主に不動産販売の減少により159,769千円（同20.5%減）となりました。

(次期の見通し)

今後の経済情勢につきましては、政府の経済対策による景気回復が期待されますが、二番底が懸念されるなど、不透明な状況が続くと思われまます。

当社グループの属する駐車場業界におきましても、高速道路料金の値下げ、エコカー減税による自動車業界への好影響、景気回復に伴う建築関係の利用増加が期待されますが、雇用情勢の悪化・個人所得の減少等、不安定な要素もあります。

このような状況のもと、新規駐車場においては柔軟な契約形態及び精緻な収支予測に基づく案件の獲得、既存駐車場においては駐車料金及びコストの見直しによる収益性の向上を目指してまいります。

以上により、平成22年9月期通期の連結業績の見通しについては、売上高65.8億円（前連結会計年度比8.6%増）、営業利益11億円（同8.3%増）、経常利益7.7億円（同7.3%増）、当期純利益4.4億円（同24.3%増）を見込んでおります。

(注) 上記の予想は現時点で入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後のさまざまな不確定要因によって異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末における総資産は17,608,720千円となり、前連結会計年度末に比べ842,342千円増加いたしました。これは主に有形固定資産における土地の増加(980,884千円(販売用不動産の保有目的変更による振り替え639,393千円を含む))及びリース資産の計上(325,173千円)によるものです。

当連結会計年度末における負債の部は12,815,096千円となり、前連結会計年度末に比べ651,828千円増加いたしました。これは流動負債における1年以内償還予定の社債の減少(△280,000千円)及び1年以内返済予定の長期借入金の増加(191,828千円)、固定負債における社債の発行(370,000千円)及びリース債務の計上(281,588千円)によるものです。

当連結会計年度末における純資産の部は4,793,624千円となり、前連結会計年度末に比べ190,514千円増加いたしました。これは主に自己株式の取得による増加(99,967千円)があったものの、当期純利益に伴い利益剰余金が増加(354,002千円)したことによるものです。この結果、自己資本比率は、前連結会計年度末の27.5%から27.2%となりました。

(キャッシュ・フローについて)

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、前連結会計年度に比べ8,744千円増加し、1,570,790千円となりました。主な要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は前連結会計年度に比べ207,795千円増加し、668,069千円となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益637,155千円を計上したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は前連結会計年度に比べ738,282千円減少し、533,194千円となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出が530,843千円と減少したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は前連結会計年度は149,950千円でしたが、当連結会計年度は財務活動に126,130千円使用いたしました。これは主として、長期借入れによる収入が720,000千円と減少したこと及び長期借入金の返済による支出が812,599千円と増加したこと、リース債務の返済による支出23,564千円及び自己株式の取得による支出99,967千円を計上したこと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9月期	平成19年9月期	平成20年9月期	平成21年9月期
自己資本比率	20.8	26.6	27.5	27.2
時価ベースの自己資本比率	85.5	31.2	16.2	15.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	47.5	16.1	24.2	16.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.7	2.4	1.6	2.3

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1 いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2 株式時価総額は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。

3 キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

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。

5 平成18年9月期より連結財務諸表を作成しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは「財務体質の強化と今後の事業展開に備えるため、『毎期の業績』、『内部留保の充実』、『手元流動性』及び『投資環境』に応じて再投資と配当のバランスをとりながら株主の皆様への利益配分を行う」ことを基本方針としております。

この基本方針に基づき、平成21年9月期の配当金は1株につき1,000円といたします。当社グループは創業以来、財務体質の強化と将来の成長に備えるため内部留保の充実に努めてまいりましたが、今後につきましては上記方針に基づいた利益配分を実施してまいります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業その他に関するリスクとして投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられ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、決算短信提出日において当社グループが判断したものであります。

①事業におけるリスクについて

イ 事業用地の確保について

当社グループにおける駐車場運営形態としては、「賃借」及び「保有」があります。当社グループでは、賃借によって駐車場用地を確保する「賃借駐車場」が、当社グループの運営管理する駐車場の中で高い割合を占めており、当社グループ事業の基本を成すビジネスモデルであります。「賃借駐車場」は、土地オーナーに賃借料を支払い、当社グループで駐車場設備を設置し、運営管理を行います。時間貸駐車料金（一部月極を含む）が売上高、そこから賃借料、駐車機器のリース料（精算機・ロック板・看板等）、運営管理費（機器メンテナンス料・集金費・清掃費・光熱費等）を差し引いたものが、個別の駐車場の売上総利益となります。

当社グループが事業を拡大するためには、駐車場用地の確保が必要となりますが、土地所有者の土地の有効活用に対する旺盛な需要を背景として、当社グループの最近5連結会計年度における物件数及び車室数の推移は、以下のとおり概ね順調に増加しております。

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期 当連結会計年度
決算年月	平成17年9月	平成18年9月	平成19年9月	平成20年9月	平成21年9月
賃借駐車場（件）	343	364	470	544	609
保有駐車場（件）	41	64	85	97	100
（自社駐車場（件））	(34)	(56)	(77)	(89)	(92)
（証券化駐車場（件））	(7)	(8)	(8)	(8)	(8)
賃借駐車場（車室）	3,530	3,992	4,731	5,532	7,042
保有駐車場（車室）	1,907	2,389	3,210	3,424	3,535
（自社駐車場（車室））	(844)	(1,171)	(1,992)	(2,206)	(2,317)
（証券化駐車場（車室））	(1,063)	(1,218)	(1,218)	(1,218)	(1,218)

今後につきましては、地価の動向、土地に係る税制の改正等の要因により土地取引が活発化した場合、土地所有者にとって土地の有効活用のための選択肢が増加することにより、当社グループにとって駐車場用地の確保が困難になる可能性があります。

ロ 土地所有者との賃貸借契約が解約される可能性について

賃借駐車場を設置する際には、土地所有者との間で当社グループを賃借人とする賃貸借契約を締結しております。当該契約期間は概して2～3年間（当初契約期間）となっており、期間満了後は1年毎の自動更新となっておりますが、土地所有者の意思により契約が解約される可能性があります。

②法的規制等について

当社グループが営む時間貸駐車場の運営に関して、特有の法的規制は現在のところありません。駐車場の設置等に関する法令としては、都市における自動車の駐車のための施設の整備に関し必要な事項を定めた「駐車場法」をはじめ、都道府県公安委員会による交通規制等を定めた「道路交通法」並びに自動車保有者等に対して自動車の保管場所確保等を定めた「自動車の保管場所の確保等に関する法律（車庫法）」等があります。

これらの法律が変更された場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

また、平成12年10月に当時の運輸政策審議会（現在の交通政策審議会、国土交通大臣の諮問機関）から出された答申「21世紀初頭における総合的な交通政策の基本的方向について」において、自動車利用の諸問題について述べられており、その対応策として、ロードプライシング（都市部等の特定地域への自動車の乗り入れに対する課金制度）の導入等、都市部への自動車の流入を抑制するための提言が含まれております。

今後、都市部の自動車利用の制限につながるような法改正等がなされた場合には、当社グループの営業地域における駐車場の需要の減少等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

③有利子負債について

当社グループにおける駐車場開発形態としては、「賃借」及び「保有」がありますが、土地を保有する場合には、当該資金の大部分を金融機関からの長期借入金により調達しております。「保有」の取得に当たっては「賃借」と「保有」のバランスを、借入に当たっては適切な金利負担及び借入期間を十分に検討したうえで行っておりますが、今後の金利動向等、金融情勢の急激な変化により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

なお、最近5連結会計年度における有利子負債等の推移は、以下のとおりであります。

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期 当連結会計年度
決算年月	平成17年9月	平成18年9月	平成19年9月	平成20年9月	平成21年9月
総資産額(A) (千円)	6,852,553	14,268,845	16,312,696	16,766,378	17,608,720
有利子負債残高(B) (千円)	3,920,596	10,297,277	11,007,789	11,158,623	11,156,024
有利子負債割合 (B)/(A) (%)	57.2	72.2	67.5	66.6	63.4
売上高(C) (千円)	2,755,675	3,488,093	5,193,084	5,640,350	6,060,048
支払利息(D) (千円)	87,124	137,074	282,129	291,215	285,921
(D)/(C) (%)	3.2	3.9	5.4	5.2	4.7

- (注) 1 有利子負債は、借入金及び社債の合計であります。
 2 支払利息は、支払利息及び社債利息の合計であります。
 3 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 4 第10期より連結財務諸表を作成しておりますので、第9期の数値は個別財務諸表の数値です。また、第10期の連結財務諸表は貸借対照表のみ連結しているため、売上高及び支払利息は個別財務諸表の数値と同一になっております。

④事業用土地の状況について

当社グループでは、当連結会計年度末現在、総資産額17,608,720千円に対し、事業用土地として簿価13,653,483千円の土地(信託受益権含む)を所有しております。

これらの土地等につきましては、当社グループが営む時間貸駐車場に係る駐車場用地であり、原則的には継続して所有し、事業の用に供するものです。また、現時点におきましては、十分な収益を確保しているものと当社グループでは認識しております。しかしながら、今後、売上の低下や営業戦略の大幅な変更等により、当社グループの事業にとって不要な土地等を売却した場合、当該地価の動向によっては、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

また、固定資産の減損により、固定資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合に、一定の条件で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額することとなるため、今後の地価の動向や当社グループの収益状況によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

⑤小規模組織であることについて

当連結会計年度末における当社グループ組織は、提出会社の役員6名及び従業員49名と小規模であり、内部管理体制もこのような規模に応じたものとなっております。当社グループが事業を拡大した場合、人員増強等により内部管理体制の一層の充実を図る方針ですが、補強が十分に行えないもしくは従業員の大量退職等により、組織的効率が低下する恐れがあり、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を与える可能性があります。

⑥ストック・オプションについて

当社グループでは、役員及び従業員の士気を高めることで業績向上に資するため、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、当連結会計年度末現在において発行している新株予約権は2,636個であり、新株予約権の目的となる株式の数は4,257.92株であります。もしこれらの新株予約権が行使された場合、1株当たりの価値は希薄化することとなり、また、当該株式の売却により株式需給バランスが短期的に悪化する可能性があります。その結果、当社グループの株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

- (5) 継続企業の前提に関する重要事象等
 該当事項はありません。

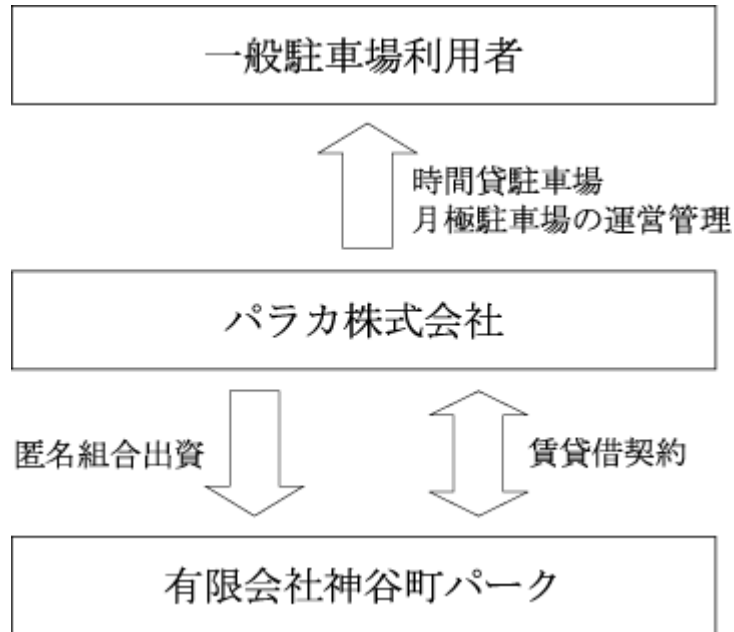
2 企業集団の状況

当社グループは、当社及び駐車場事業に関する連結子会社1社（有限会社神谷町パーク）で構成されています。

当社グループは、時間貸駐車場の開拓と運営管理を行っております。

当社は、賃借駐車場、自社駐車場の開拓・運営管理及び、連結子会社1社が匿名組合営業者として運営する匿名組合への出資、証券化駐車場にかかるアセットマネージャー、プロパティマネージャーとして事業を行っております。連結子会社である有限会社神谷町パークは、信託受益権にて駐車場用地を取得・保有しております。

当社グループの事業系統図は次のとおりであります。



3 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループ経営の基本方針は「日本の駐車場不足を解消し、快適なクルマ社会を実現すること」であります。

現在の日本では、特に都市部において、駐車場が不足していると言われております。また、現在のコインパーキング(時間貸駐車場)業界においては、駐車場用地の大部分を賃借に依存し、駐車場の供給は公共性が高いにもかかわらず、常に解約リスクにさらされている状況です。

より必要な場所により多くの駐車場を供給していくこと、解約のない駐車場あるいは解約されにくい駐車場をより多く供給すること、そして日本の駐車場不足を解消し、快適なクルマ社会を実現すること、が当社グループの志であり、存在意義であります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループが常に注視している経営指標は売上総利益額及び売上高総利益率であり、駐車場の収益性を端的に表す本業の状況確認における最も基本的な数値と認識しております。そのうえで、今後も継続的な事業の拡大及び利益成長の両立を図ってまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの経営戦略の代表的なものは次の2つです。

これらの経営戦略により同業他社との差別化を図り、事業拡大と収益性の向上を同時に達成し、専業企業として最も存在感のある会社を目指します。

①『標準化』戦略

現在、当社グループでは、

- ・立地判断
- ・車室設計
- ・オペレーション
- ・プライシング

の4つの「標準化」を推進しています。標準化により物件開発、車室設計、運営管理等に関するノウハウの蓄積が可能となり、経営資源を強化することができます。

②『不動の地域一番』戦略

この戦略は、地域を最小単位の町から市区、都道府県と区分し、それぞれの地域で車室数、事業件数、売上において地域一番を目指し、人的、組織的、金額的経営資源を重点的に投入するものです。

駐車場用地を保有することで、その地域の不動産情報が入手しやすくなるとともに、保有駐車場を核として、その周辺に固定方式もしくは駐車場売上によって賃料が変動する還元方式による賃借駐車場の開発という衛星的な展開が可能となり、シナジー効果も生まれてきます。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは収益力の向上のため、対処すべき課題として以下の項目に取り組んでまいります。

①解約リスクの低減

当社グループは、時間貸駐車場事業を賃借駐車場モデル(土地オーナーより駐車場用地を借り受け事業を行うモデル)に依存し過ぎることは、賃貸借契約の解除により事業を継続できなくなるリスクがあると考えております。そこで、賃借駐車場の解約リスクを軽減し、企業全体として長期安定的・継続的に成長していくためには、キャッシュ・フローを考慮しながら、「賃借駐車場」及び「保有駐車場」のポートフォリオを組み立てていくことが必要と考えております。

②収益リスクの低減

当社グループは事業基盤の更なる強化を図るため、事業地を新規駐車場(オープン後1年未満の駐車場)と既存駐車場(オープン後1年以上経過の駐車場)に分けて管理しております。加えて、賃借駐車場では、「固定方式」にかかるリスク管理の徹底と、駐車場売上によって賃料が変動する「還元方式」を組み合わせることにより、売上高総利益率の高い駐車場開発に努めています。

③オペレーションスキルの向上

当社グループは『標準化』戦略を強化し、従業員のオペレーションスキルの向上により、全社的な収益拡大とコスト低減を図ることに努めております。今後も引き続き、人材育成・教育によりオペレーションスキルの向上を図ることで、利益率の改善に努めてまいります。

④営業力の強化

当社グループが成長を図るうえでは、今後も継続して営業力を強化していく必要があると認識しております。人員の拡大を図るとともに、『標準化』戦略を強化し、OJT教育、全体研修、個別指導を通じ、個々のスキルアップに努めてまいります。

4 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年9月30日)	当連結会計年度 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,565,546	1,583,297
売掛金	36,109	41,204
販売用不動産	※1 679,480	—
その他	319,257	349,650
貸倒引当金	△128	△736
流動資産合計	2,600,265	1,973,415
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	※1, ※2 1,113,500	※1, ※2 1,105,118
土地	※1 12,672,598	※1 13,653,483
リース資産(純額)	—	※2 325,173
その他(純額)	※2 102,111	※2 206,741
有形固定資産合計	13,888,211	15,290,516
無形固定資産	11,294	11,356
投資その他の資産	266,606	333,432
固定資産合計	14,166,112	15,635,305
資産合計	16,766,378	17,608,720
負債の部		
流動負債		
買掛金	60,539	56,440
1年内償還予定の社債	300,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 717,560	※1 909,388
未払法人税等	—	192,091
賞与引当金	17,147	18,065
その他	262,175	313,152
流動負債合計	1,357,422	1,509,138
固定負債		
社債	—	370,000
長期借入金	※1 10,141,063	※1 9,856,636
リース債務	—	281,588
その他	664,782	797,733
固定負債合計	10,805,845	11,305,958
負債合計	12,163,268	12,815,096

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年9月30日)	当連結会計年度 (平成21年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,576,807	1,576,807
資本剰余金	1,606,807	1,606,807
利益剰余金	1,521,225	1,875,227
自己株式	△874	△100,841
株主資本合計	4,703,965	4,958,000
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,984	4,047
繰延ヘッジ損益	△98,871	△168,423
評価・換算差額等合計	△100,856	△164,376
純資産合計	4,603,109	4,793,624
負債純資産合計	16,766,378	17,608,720

(2) 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	5,640,350	6,060,048
売上原価	4,089,602	4,368,932
売上総利益	1,550,748	1,691,116
販売費及び一般管理費	※1 694,736	※1 675,471
営業利益	856,011	1,015,644
営業外収益		
受取利息	3,217	924
受取保険金	1,236	1,146
その他	2,858	1,944
営業外収益合計	7,312	4,016
営業外費用		
支払利息	291,215	285,921
その他	3,199	12,095
営業外費用合計	294,415	298,016
経常利益	568,909	721,644
特別損失		
固定資産除却損	※2 24,260	※2 19,602
固定資産売却損	—	※3 6,740
販売用不動産評価損	—	40,087
事務所移転費用	1,669	—
減損損失	※4 28,691	—
特別損失合計	54,621	66,430
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	514,287	655,213
匿名組合損益分配額	17,433	18,057
税金等調整前当期純利益	496,854	637,155
法人税、住民税及び事業税	219,663	292,050
法人税等調整額	△8,028	△8,896
法人税等合計	211,635	283,153
少数株主利益	466	—
当期純利益	284,751	354,002

(3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,576,807	1,576,807
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,576,807	1,576,807
資本剰余金		
前期末残高	1,606,807	1,606,807
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,606,807	1,606,807
利益剰余金		
前期末残高	1,236,606	1,521,225
当期変動額		
当期純利益	284,751	354,002
自己株式の消却	△132	—
当期変動額合計	284,619	354,002
当期末残高	1,521,225	1,875,227
自己株式		
前期末残高	△693	△874
当期変動額		
自己株式の取得	△312	△99,967
自己株式の消却	132	—
当期変動額合計	△180	△99,967
当期末残高	△874	△100,841
株主資本合計		
前期末残高	4,419,526	4,703,965
当期変動額		
当期純利益	284,751	354,002
自己株式の取得	△312	△99,967
当期変動額合計	284,438	254,034
当期末残高	4,703,965	4,958,000

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	－	△1,984
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,984	6,031
当期変動額合計	△1,984	6,031
当期末残高	△1,984	4,047
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△85,024	△98,871
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△13,847	△69,551
当期変動額合計	△13,847	△69,551
当期末残高	△98,871	△168,423
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△85,024	△100,856
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△15,831	△63,520
当期変動額合計	△15,831	△63,520
当期末残高	△100,856	△164,376
少数株主持分		
前期末残高	3,285	－
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,285	－
当期変動額合計	△3,285	－
当期末残高	－	－
純資産合計		
前期末残高	4,337,787	4,603,109
当期変動額		
当期純利益	284,751	354,002
自己株式の取得	△312	△99,967
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△19,117	△63,520
当期変動額合計	265,321	190,514
当期末残高	4,603,109	4,793,624

(4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	496,854	637,155
減価償却費	140,239	175,908
減損損失	28,691	—
販売用不動産評価損	—	40,087
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△24	608
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,074	918
受取利息及び受取配当金	△3,217	△1,254
支払利息	291,215	285,921
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	6,740
有形固定資産除却損	24,260	19,602
売上債権の増減額 (△は増加)	8,247	△5,095
たな卸資産の増減額 (△は増加)	28,312	△353
前払費用の増減額 (△は増加)	△31,070	△26,973
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△3,212	8,242
仕入債務の増減額 (△は減少)	21,075	△4,099
未払金の増減額 (△は減少)	△8,773	5,669
未払消費税等の増減額 (△は減少)	17,353	1,860
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	6,664	△4,393
その他	1,615	9,930
小計	1,020,307	1,150,478
利息及び配当金の受取額	3,217	1,254
利息の支払額	△283,398	△284,810
法人税等の支払額	△279,852	△198,852
営業活動によるキャッシュ・フロー	460,274	668,069
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	△6,000	△15,006
定期預金の払戻による収入	3,000	6,000
有形固定資産の取得による支出	△1,215,226	△530,843
有形固定資産の売却による収入	—	21,698
無形固定資産の取得による支出	△779	△5,128
投資有価証券の取得による支出	△14,983	—
敷金及び保証金の差入による支出	△26,294	△9,872
その他	△11,193	△42
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,271,477	△533,194

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,200,000	—
長期借入れによる収入	3,955,000	720,000
長期借入金の返済による支出	△604,165	△812,599
社債の発行による収入	—	400,000
社債の償還による支出	—	△310,000
リース債務の返済による支出	—	△23,564
自己株式の取得による支出	—	△99,967
その他	△884	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	149,950	△126,130
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△661,252	8,744
現金及び現金同等物の期首残高	2,223,299	1,562,046
現金及び現金同等物の期末残高	1,562,046	1,570,790

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

(6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1 連結の範囲に関する事項	すべての子会社を連結しております。 ①連結子会社の数 1社 ②連結子会社の名称 有限会社神谷町パーク	すべての子会社を連結しております。 ①連結子会社の数 1社 ②連結子会社の名称 有限会社神谷町パーク
2 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。	同左
3 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 a その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。 ②デリバティブ 時価法 ③たな卸資産 a 販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。 b 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ①有価証券 a その他有価証券 時価のあるもの 同左 ②デリバティブ 同左 ③たな卸資産 a 販売用不動産 _____ b 貯蔵品 同左 (会計方針の変更) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。 なお、当該会計基準を期首在庫の評価から適用し、期首在庫に含まれる変更差額を特別損失として計上いたしました。これにより、従来の方法によった場合に比べて税金等調整前当期純利益が40,087千円減少しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)												
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>①有形固定資産 定率法を採用しております。但し、建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>3～38年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>なお取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法の規定に基づく3年均等償却を行っております。</p> <p>(追加情報) 当連結会計年度から平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p>	建物及び構築物	3～38年	車両運搬具	2～6年	工具器具及び備品	2～15年	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>①有形固定資産（リース資産を除く） 定率法を採用しております。但し、建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>3～38年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>なお取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法の規定に基づく3年均等償却を行っております。</p> <p>②無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	建物及び構築物	3～38年	車両運搬具	2～6年	工具器具及び備品	2～15年
建物及び構築物	3～38年													
車両運搬具	2～6年													
工具器具及び備品	2～15年													
建物及び構築物	3～38年													
車両運搬具	2～6年													
工具器具及び備品	2～15年													

項目	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>①貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>②賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ヘッジ方針 金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性評価は、開始時から有効性判定時点までの期間における、ヘッジ手段とヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動を比較し、両者の変動比率等を基礎として行っております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、ヘッジ有効性評価を省略しております。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>①貸倒引当金 同左</p> <p>②賞与引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 _____</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
	(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。	(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 同左
4 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については、全面時価評価法を採用しております。	同左
5 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	当連結会計年度において、のれん及び負ののれんは発生しておりません。	同左
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からなっております。	同左

(7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
	(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。 これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>「受取利息」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、営業外収益の総額の10/100以上となったため、当連結会計年度より別掲して表示しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「受取利息」は1,881千円であります。</p>	—————
<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>「受取保険金」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、営業外収益の総額の10/100以上となったため、当連結会計年度より別掲して表示しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「受取保険金」は601千円あります。</p>	—————
—————	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>流動負債の「未払法人税等」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、負債純資産の総額の1/100以上となったため、当連結会計年度より別掲して表示しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「未払法人税等」は91,980千円あります。</p>
—————	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>財務活動によるキャッシュ・フローの「自己株式の取得による支出」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、重要性が増したため当連結会計年度より別掲して表示しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「自己株式の取得による支出」は△312千円あります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
—————	<p>(販売用不動産の保有目的変更)</p> <p>販売用不動産の保有目的変更により、有形固定資産に639,393千円振り替えております。</p>

(8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年9月30日)	当連結会計年度 (平成21年9月30日)																										
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>335,633千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>378,331千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>12,386,023千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,099,989千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>683,560千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>10,028,563千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,712,123千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	335,633千円	建物	378,331千円	土地	12,386,023千円	合計	13,099,989千円	1年以内返済予定長期借入金	683,560千円	長期借入金	10,028,563千円	合計	10,712,123千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>365,210千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>13,106,471千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,471,681千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>692,060千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>9,503,128千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,195,188千円</td> </tr> </table>	建物	365,210千円	土地	13,106,471千円	合計	13,471,681千円	1年以内返済予定長期借入金	692,060千円	長期借入金	9,503,128千円	合計	10,195,188千円
販売用不動産	335,633千円																										
建物	378,331千円																										
土地	12,386,023千円																										
合計	13,099,989千円																										
1年以内返済予定長期借入金	683,560千円																										
長期借入金	10,028,563千円																										
合計	10,712,123千円																										
建物	365,210千円																										
土地	13,106,471千円																										
合計	13,471,681千円																										
1年以内返済予定長期借入金	692,060千円																										
長期借入金	9,503,128千円																										
合計	10,195,188千円																										
<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額 444,008千円</p>	<p>※2 有形固定資産の減価償却累計額 594,915千円</p>																										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)																
<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>役員報酬</td> <td>106,290千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td>201,868千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>17,147千円</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td>79,052千円</td> </tr> </table>	役員報酬	106,290千円	給与手当	201,868千円	賞与引当金繰入額	17,147千円	地代家賃	79,052千円	<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>役員報酬</td> <td>98,010千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td>199,110千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>18,065千円</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td>78,990千円</td> </tr> </table>	役員報酬	98,010千円	給与手当	199,110千円	賞与引当金繰入額	18,065千円	地代家賃	78,990千円
役員報酬	106,290千円																
給与手当	201,868千円																
賞与引当金繰入額	17,147千円																
地代家賃	79,052千円																
役員報酬	98,010千円																
給与手当	199,110千円																
賞与引当金繰入額	18,065千円																
地代家賃	78,990千円																
<p>※2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>17,268千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>6,991千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>24,260千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	17,268千円	工具器具及び備品	6,991千円	合計	24,260千円	<p>※2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>17,729千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>1,654千円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>218千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>19,602千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	17,729千円	工具器具及び備品	1,654千円	車両運搬具	218千円	合計	19,602千円		
建物及び構築物	17,268千円																
工具器具及び備品	6,991千円																
合計	24,260千円																
建物及び構築物	17,729千円																
工具器具及び備品	1,654千円																
車両運搬具	218千円																
合計	19,602千円																
<p>※3</p>	<p>※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>土地</td> <td>6,740千円</td> </tr> </table>	土地	6,740千円														
土地	6,740千円																
<p>※4 減損損失</p> <p>当社グループは、主として個別駐車場を単位としてグルーピングを行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都府京都市</td> <td>駐車場設備</td> <td>リース資産等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(28,691千円)として特別損失に計上いたしました。その主なものは、リース資産27,953千円であります。</p> <p>なお、当資産の回収可能価額は、将来キャッシュ・フローを一定の収益還元率で割り引いて算定した使用価値及び正味売却価額を採用しております。</p>	場所	用途	種類	京都府京都市	駐車場設備	リース資産等	<p>※4</p>										
場所	用途	種類															
京都府京都市	駐車場設備	リース資産等															

(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10月1日 至 平成20年9月30日)

1 発行済株式及び自己株式の種類及び総数に関する事項

(単位:株)

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式	47,532.91	—	0.91	47,532.00
自己株式				
普通株式	1.98	4.93	0.91	6.00

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

端株の買取請求による増加 4.93株

減少数の内訳は、次のとおりであります。

自己株式の端株部分の消却による減少 0.91株

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

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

1 発行済株式及び自己株式の種類及び総数に関する事項

(単位:株)

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式	47,532	—	—	47,532
自己株式				
普通株式	6	2,069	—	2,075

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による自己株式の取得による増加 2,069株

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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21年12月18日 定時株主総会 開催予定	普通株式	利益剰余金	45,457	1,000	平成21年9月30日	平成21年12月21日 (予定)

(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10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30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 (平成20年9月30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 (平成21年9月30日)
現金及び預金勘定 1,565,546千円	現金及び預金勘定 1,583,297千円
3ヶ月超預金 <u>△3,500千円</u>	3ヶ月超預金 <u>△12,506千円</u>
現金及び現金同等物 1,562,046千円	現金及び現金同等物 <u>1,570,790千円</u>
	重要な非資金取引の内容 当連結会計年度に新たに計上したファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額は351,167千円であります。

(セグメント情報)

1 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10月1日 至 平成20年9月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

当社グループは、駐車場の運営及び管理に関連する事業を単一の事業として運営しており、これ以外に事業の種類がないため該当事項はありません。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

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

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30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	ファイナンス・リース取引 (借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引																				
<p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産 駐車場機器</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「3. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p>	<p>①リース資産の内容</p> <p>有形固定資産 駐車場機器</p> <p>②リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「3. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p>																				
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>減損損失累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>1,668,954</td> <td>588,199</td> <td>27,953</td> <td>1,052,800</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具器具及び備品	1,668,954	588,199	27,953	1,052,800	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>減損損失累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>1,456,468</td> <td>641,195</td> <td>27,953</td> <td>787,319</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具器具及び備品	1,456,468	641,195	27,953	787,319
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																	
工具器具及び備品	1,668,954	588,199	27,953	1,052,800																	
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																	
工具器具及び備品	1,456,468	641,195	27,953	787,319																	
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 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等 未経過リース料期末残高相当額																				
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>243,911千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>856,055千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,099,966千円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の残高</td> <td>27,953千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	243,911千円	1年超	856,055千円	合計	1,099,966千円	リース資産減損勘定の残高	27,953千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>204,446千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>635,676千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>840,122千円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の残高</td> <td>22,268千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	204,446千円	1年超	635,676千円	合計	840,122千円	リース資産減損勘定の残高	22,268千円				
1年内	243,911千円																				
1年超	856,055千円																				
合計	1,099,966千円																				
リース資産減損勘定の残高	27,953千円																				
1年内	204,446千円																				
1年超	635,676千円																				
合計	840,122千円																				
リース資産減損勘定の残高	22,268千円																				
(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失	(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定取崩額																				
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>278,329千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>257,138千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>27,214千円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>27,953千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	278,329千円	減価償却費相当額	257,138千円	支払利息相当額	27,214千円	減損損失	27,953千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>265,680千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>243,314千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>25,687千円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定取崩額</td> <td>5,685千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	265,680千円	減価償却費相当額	243,314千円	支払利息相当額	25,687千円	リース資産減損勘定取崩額	5,685千円				
支払リース料	278,329千円																				
減価償却費相当額	257,138千円																				
支払利息相当額	27,214千円																				
減損損失	27,953千円																				
支払リース料	265,680千円																				
減価償却費相当額	243,314千円																				
支払利息相当額	25,687千円																				
リース資産減損勘定取崩額	5,685千円																				
(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。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																				
(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と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。	(5) 利息相当額の算定方法 同左																				

(関連当事者情報)

前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する開示基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

関連当事者との取引

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10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)																																												
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">6,978千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">11,220千円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定</td> <td style="text-align: right;">11,377千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">1,361千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">73,070千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,123千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">105,133千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">105,133千円</td> </tr> </table>	賞与引当金	6,978千円	未払事業税	11,220千円	リース資産減損勘定	11,377千円	その他有価証券評価差額金	1,361千円	繰延ヘッジ損益	73,070千円	その他	1,123千円	繰延税金資産合計	105,133千円	繰延税金資産の純額	105,133千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">7,352千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">19,377千円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定</td> <td style="text-align: right;">9,063千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">16,315千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">121,560千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3,803千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">177,473千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△16,315千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">161,157千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">2,777千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,777千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(負債)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">158,379千円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		賞与引当金	7,352千円	未払事業税	19,377千円	リース資産減損勘定	9,063千円	土地	16,315千円	繰延ヘッジ損益	121,560千円	その他	3,803千円	繰延税金資産小計	177,473千円	評価性引当額	△16,315千円	繰延税金資産合計	161,157千円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	2,777千円	繰延税金負債合計	2,777千円	繰延税金資産(負債)の純額	158,379千円
賞与引当金	6,978千円																																												
未払事業税	11,220千円																																												
リース資産減損勘定	11,377千円																																												
その他有価証券評価差額金	1,361千円																																												
繰延ヘッジ損益	73,070千円																																												
その他	1,123千円																																												
繰延税金資産合計	105,133千円																																												
繰延税金資産の純額	105,133千円																																												
繰延税金資産																																													
賞与引当金	7,352千円																																												
未払事業税	19,377千円																																												
リース資産減損勘定	9,063千円																																												
土地	16,315千円																																												
繰延ヘッジ損益	121,560千円																																												
その他	3,803千円																																												
繰延税金資産小計	177,473千円																																												
評価性引当額	△16,315千円																																												
繰延税金資産合計	161,157千円																																												
繰延税金負債																																													
その他有価証券評価差額金	2,777千円																																												
繰延税金負債合計	2,777千円																																												
繰延税金資産(負債)の純額	158,379千円																																												
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.4</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.9</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増加額</td> <td style="text-align: right;">2.5</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.1</td> </tr> <tr> <td>法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">44.4</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	0.4	住民税均等割	0.9	評価性引当額の増加額	2.5	その他	△0.1	法人税等の負担率	44.4																												
	(%)																																												
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	0.4																																												
住民税均等割	0.9																																												
評価性引当額の増加額	2.5																																												
その他	△0.1																																												
法人税等の負担率	44.4																																												

(有価証券関係)

前連結会計年度 (平成20年9月30日)

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9月30日)		
	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 取得原価を超えないもの			
① 株式	14,983	11,638	△3,345
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	14,983	11,638	△3,345
合計	14,983	11,638	△3,345

当連結会計年度 (平成21年9月30日)

その他有価証券で時価のあるもの

区分	当連結会計年度 (平成21年9月30日)		
	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	14,983	21,808	6,824
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	14,983	21,808	6,824
合計	14,983	21,808	6,824

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 当社グループは、金利スワップ取引のデリバティブ取引を利用しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社グループの利用する金利スワップ取引は、ヘッジ目的の取引のみであり、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社グループは、借入金に係る金利変動リスクを回避する目的で利用しております。また、当社グループはデリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。ヘッジ会計の方法については、「3 会計処理基準に関する事項 (5)重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 当社グループが利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクは有しておりますが、当社グループの契約先は信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行管理については、社内規程に従い管理部が行っております。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項 ヘッジ会計を適用しているため記載を省略しております。</p>	<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

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10月1日 至 平成20年9月30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15年9月期①	平成16年9月期
付与対象者の区分別人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 21名	従業員 14名
ストック・オプションの数 (注) 1	普通株式 3,599.72株 (注) 2	普通株式 107.86株 (注) 2
付与日	平成15年4月15日	平成16年4月5日
権利確定条件	(注) 3	(注) 3
対象勤務期間	平成14年4月15日 ～平成16年12月27日	平成16年4月5日 ～平成17年9月29日
権利行使期間	平成16年12月28日 ～平成24年12月26日	平成17年9月30日 ～平成25年9月28日

	平成17年9月期①	平成17年9月期②	平成18年9月期
付与対象者の区分別人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 29名	取締役 1名 従業員 9名	取締役 4名 監査役 2名 従業員 34名 社外協力者 8名
ストック・オプションの数 (注) 1	普通株式 1,926株 (注) 2	普通株式 150株	普通株式 2,000株
付与日	平成16年12月28日	平成17年7月20日	平成18年1月20日
権利確定条件	(注) 3	(注) 3	(注) 3
対象勤務期間	平成16年12月28日 ～平成18年12月27日	平成17年7月20日 ～平成19年7月19日	平成18年1月20日 ～平成20年1月20日
権利行使期間	平成18年12月28日 ～平成26年9月30日	平成19年7月20日 ～平成26年9月30日	平成20年1月21日 ～平成27年9月30日

(注) 1 株式数に換算して記載しております。

2 平成17年4月20日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

3 権利行使時においても、当社の取締役、監査役及び従業員であることを要する。新株予約権の相続は認めない。

(2) ストック・オプションの規模及び変動状況

当連結会計年度(平成20年9月期)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、株式数に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	平成15年 9月期①	平成16年 9月期	平成17年 9月期①	平成17年 9月期②	平成18年 9月期
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	—	—	—	—	1,878
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	8
権利確定	—	—	—	—	1,870
その他	—	—	—	—	—
未確定残	—	—	—	—	—
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	962.95	20.97	1,356	141	—
権利確定	—	—	—	—	1,870
権利行使	—	—	—	—	—
失効	—	—	3	—	—
その他	—	—	—	—	—
未行使残	962.95	20.97	1,353	141	1,870

(注)平成17年4月20日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

②単価情報

	平成15年 9月期①	平成16年 9月期	平成17年 9月期①	平成17年 9月期②	平成18年 9月期
権利行使価格 (円) (注)	53,334	53,334	290,667	293,284	360,000
行使時平均株価 (円)	—	—	—	—	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	—	—	—	—

(注)平成17年4月20日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の権利行使価格に換算して記載しております。

当連結会計年度（自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成15年9月期①	平成16年9月期
付与対象者の区分別人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 21名	従業員 14名
ストック・オプションの数 (注) 1	普通株式 3,599.72株 (注) 2	普通株式 107.86株 (注) 2
付与日	平成15年4月15日	平成16年4月5日
権利確定条件	(注) 3	(注) 3
対象勤務期間	平成14年4月15日 ～平成16年12月27日	平成16年4月5日 ～平成17年9月29日
権利行使期間	平成16年12月28日 ～平成24年12月26日	平成17年9月30日 ～平成25年9月28日

	平成17年9月期①	平成17年9月期②	平成18年9月期
付与対象者の区分別人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 29名	取締役 1名 従業員 9名	取締役 4名 監査役 2名 従業員 34名 社外協力者 8名
ストック・オプションの数 (注) 1	普通株式 1,926株 (注) 2	普通株式 150株	普通株式 2,000株
付与日	平成16年12月28日	平成17年7月20日	平成18年1月20日
権利確定条件	(注) 3	(注) 3	(注) 3
対象勤務期間	平成16年12月28日 ～平成18年12月27日	平成17年7月20日 ～平成19年7月19日	平成18年1月20日 ～平成20年1月20日
権利行使期間	平成18年12月28日 ～平成26年9月30日	平成19年7月20日 ～平成26年9月30日	平成20年1月21日 ～平成27年9月30日

(注) 1 株式数に換算して記載しております。

2 平成17年4月20日付株式分割（株式1株につき3株）による分割後の株式数に換算して記載しております。

3 権利行使時においても、当社の取締役、監査役及び従業員であることを要する。新株予約権の相続は認めない。

(2) ストック・オプションの規模及び変動状況

当連結会計年度(平成21年9月期)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、株式数に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	平成15年 9月期①	平成16年 9月期	平成17年 9月期①	平成17年 9月期②	平成18年 9月期
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	—	—	—	—	—
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	—
権利確定	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—
未確定残	—	—	—	—	—
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	962.95	20.97	1,353	141	1,870
権利確定	—	—	—	—	—
権利行使	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	45	45
その他	—	—	—	—	—
未行使残	962.95	20.97	1,353	96	1,825

(注) 平成17年4月20日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

②単価情報

	平成15年 9月期①	平成16年 9月期	平成17年 9月期①	平成17年 9月期②	平成18年 9月期
権利行使価格 (円) (注)	53,334	53,334	290,667	293,284	360,000
行使時平均株価 (円)	—	—	—	—	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	—	—	—	—

(注) 平成17年4月20日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の権利行使価格に換算して記載しております。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)

当社子会社である有限会社神谷町パークの株式を取得し、100%子会社といたしましたが、重要性が低いため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1株当たり純資産額	96,854円56銭	105,454円04銭
1株当たり当期純利益	5,991円00銭	7,678円70銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	5,940円59銭	—

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

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	284,751	354,002
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)	284,751	354,002
普通株式の期中平均株式数(株)	47,529	46,101
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	403	—
(うち新株予約権(株))	(403)	(—)
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	潜在株式の種類(新株予約権3種類) 潜在株式の数(新株予約権の数2,368個)	潜在株式の種類(新株予約権5種類) 潜在株式の数(新株予約権の数2,636個)

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成20年9月30日)	当連結会計年度 (平成21年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,603,109	4,793,624
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,603,109	4,793,624
普通株式の期末株式数(株)	47,532	47,532
自己株式の期末株式数(株)	6	2,075
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	47,526	45,457

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)及び当連結会計年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

該当事項はありません。

5 【財務諸表等】
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,061,883	1,268,881
売掛金	44,064	41,204
販売用不動産	※1 335,633	—
貯蔵品	1,164	1,518
前払費用	287,370	314,733
繰延税金資産	18,990	30,047
その他	7,638	2,795
貸倒引当金	△128	△736
流動資産合計	1,756,616	1,658,444
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 444,813	※1 447,082
減価償却累計額	△52,791	△71,094
建物(純額)	392,022	375,987
構築物	410,445	517,435
減価償却累計額	△167,240	△242,947
構築物(純額)	243,204	274,488
車両運搬具	22,642	25,429
減価償却累計額	△12,415	△15,670
車両運搬具(純額)	10,226	9,758
工具、器具及び備品	146,208	156,337
減価償却累計額	△118,408	△119,673
工具、器具及び備品(純額)	27,800	36,663
土地	※1 9,412,366	※1 10,049,403
リース資産	—	351,167
減価償却累計額	—	△25,994
リース資産(純額)	—	325,173
建設仮勘定	64,084	160,319
有形固定資産合計	10,149,705	11,231,793
無形固定資産		
のれん	700	—
商標権	1,105	824
ソフトウェア	8,939	9,982
その他	549	549
無形固定資産合計	11,294	11,356

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	11,638	21,808
関係会社株式	3,000	3,000
関係会社長期貸付金	3,200,000	3,000,000
出資金	20	20
関係会社出資金	972,417	964,570
長期前払費用	16,131	27,920
繰延税金資産	86,142	128,302
その他	149,709	152,939
投資その他の資産合計	4,439,059	4,298,562
固定資産合計	14,600,059	15,541,712
資産合計	16,356,676	17,200,156
負債の部		
流動負債		
買掛金	60,539	56,440
1年内償還予定の社債	300,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 717,560	※1 909,388
リース債務	—	46,014
未払金	74,072	180,226
未払費用	24,739	25,340
未払法人税等	91,633	191,692
未払消費税等	31,279	30,506
前受金	22,889	22,432
預り金	3,842	4,002
前受収益	12,006	12,124
賞与引当金	17,147	18,065
その他	9,903	—
流動負債合計	1,365,613	1,516,234
固定負債		
社債	—	370,000
長期借入金	※1 10,141,063	※1 9,856,636
リース債務	—	281,588
金利スワップ	179,535	298,674
その他	68,496	85,671
固定負債合計	10,389,095	10,892,571
負債合計	11,754,709	12,408,805

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,576,807	1,576,807
資本剰余金		
資本準備金	1,606,807	1,606,807
資本剰余金合計	1,606,807	1,606,807
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,520,082	1,872,954
利益剰余金合計	1,520,082	1,872,954
自己株式	△874	△100,841
株主資本合計	4,702,823	4,955,727
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,984	4,047
繰延ヘッジ損益	△98,871	△168,423
評価・換算差額等合計	△100,856	△164,376
純資産合計	4,601,966	4,791,351
負債純資産合計	16,356,676	17,200,156

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	5,640,350	6,060,048
売上原価	4,202,184	4,484,392
売上総利益	1,438,166	1,575,655
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	135	682
役員報酬	106,050	98,010
給料及び手当	201,868	199,110
賞与引当金繰入額	17,147	18,065
減価償却費	21,776	15,610
地代家賃	79,052	78,990
支払報酬	—	36,289
支払手数料	43,056	47,335
租税公課	34,500	32,232
その他	173,411	132,733
販売費及び一般管理費合計	676,998	659,061
営業利益	761,167	916,594
営業外収益		
受取利息	※3 29,324	※3 79,704
受取保証料	※3 21,216	—
その他	3,304	3,764
営業外収益合計	53,845	83,469
営業外費用		
支払利息	259,379	279,314
その他	6,242	18,702
営業外費用合計	265,621	298,016
経常利益	549,391	702,046
特別損失		
固定資産除却損	※1 24,260	※1 19,602
固定資産売却損	—	※2 6,740
販売用不動産評価損	—	40,087
事務所移転費用	1,669	—
減損損失	※4 28,691	—
特別損失合計	54,621	66,430
税引前当期純利益	494,769	635,616
法人税、住民税及び事業税	219,188	291,611
法人税等調整額	△8,028	△8,867
法人税等合計	211,160	282,744
当期純利益	283,609	352,871

(3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,576,807	1,576,807
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,576,807	1,576,807
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,606,807	1,606,807
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,606,807	1,606,807
資本剰余金合計		
前期末残高	1,606,807	1,606,807
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,606,807	1,606,807
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	1,236,606	1,520,082
当期変動額		
当期純利益	283,609	352,871
自己株式の消却	△132	—
当期変動額合計	283,476	352,871
当期末残高	1,520,082	1,872,954
利益剰余金合計		
前期末残高	1,236,606	1,520,082
当期変動額		
当期純利益	283,609	352,871
自己株式の消却	△132	—
当期変動額合計	283,476	352,871
当期末残高	1,520,082	1,872,954
自己株式		
前期末残高	△693	△874
当期変動額		
自己株式の取得	△312	△99,967
自己株式の消却	132	—
当期変動額合計	△180	△99,967
当期末残高	△874	△100,841

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
株主資本合計		
前期末残高	4,419,526	4,702,823
当期変動額		
当期純利益	283,609	352,871
自己株式の取得	△312	△99,967
当期変動額合計	283,296	252,904
当期末残高	4,702,823	4,955,727
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	—	△1,984
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,984	6,031
当期変動額合計	△1,984	6,031
当期末残高	△1,984	4,047
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△85,024	△98,871
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△13,847	△69,551
当期変動額合計	△13,847	△69,551
当期末残高	△98,871	△168,423
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△85,024	△100,856
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△15,831	△63,520
当期変動額合計	△15,831	△63,520
当期末残高	△100,856	△164,376
純資産合計		
前期末残高	4,334,502	4,601,966
当期変動額		
当期純利益	283,609	352,871
自己株式の取得	△312	△99,967
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△15,831	△63,520
当期変動額合計	267,464	189,384
当期末残高	4,601,966	4,791,351

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

(5) 【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) その他有価証券時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出)を採用しております。</p> <p>(2) 関係会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(3) 関係会社出資金 個別法によっており、詳細は「8.(2)匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p>	<p>(1) その他有価証券時価のあるもの 同左</p> <p>(2) 関係会社株式 同左</p> <p>(3) 関係会社出資金 同左</p>
2 デリバティブの評価基準及び評価方法	時価法	同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>販売用不動産 _____</p> <p>貯蔵品 同左 (会計方針の変更) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 なお、当該会計基準を期首在庫の評価から適用し、期首在庫に含まれる変更差額を特別損失として計上いたしました。これにより、従来の方法によった場合に比べて税引前当期純利益が40,087千円減少しております。</p>
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。但し、建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりです。 建物及び構築物 3~38年 車両運搬具 2~6年 工具器具及び備品 2~15年 なお、取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法の規定に基づく3年均等償却を行っています。</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法を採用しております。但し、建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりです。 建物及び構築物 3~38年 車両運搬具 2~6年 工具器具及び備品 2~15年 なお、取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法の規定に基づく3年均等償却を行っています。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
	<p>(追加情報) 当事業年度から平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(4) 長期前払費用 同左</p>
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p>
6 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>_____</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
	<p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性評価は、開始時から有効性判定時点までの期間における、ヘッジ手段とヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動を比較し、両者の変動比率等を基礎として行っております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、ヘッジ有効性評価を省略しております。</p>	<p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
<p>8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「関係会社出資金」として計上しております。匿名組合への出資時に「関係会社出資金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、「関係会社出資金」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「関係会社出資金」を減額させております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 同左</p>

(6) 【重要な会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
—————	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
—————	<p>(損益計算書関係)</p> <p>「支払報酬等」は、前事業年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、販売費及び一般管理費の5/100以上となったため、当事業年度より別掲して表示しております。</p> <p>なお、前事業年度の「支払報酬等」は26,061千円であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
—————	<p>(販売用不動産の保有目的変更)</p> <p>販売用不動産の保有目的変更により、有形固定資産に639,393千円振り替えております。</p>

(7) 【個別財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)																										
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>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;">335,633千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">378,331千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,125,790千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,839,756千円</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%;">1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">523,560千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,028,563千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,552,123千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	335,633千円	建物	378,331千円	土地	9,125,790千円	合計	9,839,756千円	1年以内返済予定長期借入金	523,560千円	長期借入金	7,028,563千円	合計	7,552,123千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>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%;">建物</td> <td style="text-align: right;">365,210千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">9,502,391千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,867,602千円</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%;">1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">532,060千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,663,128千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,195,188千円</td> </tr> </table>	建物	365,210千円	土地	9,502,391千円	合計	9,867,602千円	1年以内返済予定長期借入金	532,060千円	長期借入金	6,663,128千円	合計	7,195,188千円
販売用不動産	335,633千円																										
建物	378,331千円																										
土地	9,125,790千円																										
合計	9,839,756千円																										
1年以内返済予定長期借入金	523,560千円																										
長期借入金	7,028,563千円																										
合計	7,552,123千円																										
建物	365,210千円																										
土地	9,502,391千円																										
合計	9,867,602千円																										
1年以内返済予定長期借入金	532,060千円																										
長期借入金	6,663,128千円																										
合計	7,195,188千円																										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)																
<p>※1 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">354千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">16,913千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6,991千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,260千円</td> </tr> </table>	建物	354千円	構築物	16,913千円	工具器具及び備品	6,991千円	合計	24,260千円	<p>※1 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">構築物</td> <td style="text-align: right;">17,729千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,654千円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">218千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,602千円</td> </tr> </table>	構築物	17,729千円	工具器具及び備品	1,654千円	車両運搬具	218千円	合計	19,602千円
建物	354千円																
構築物	16,913千円																
工具器具及び備品	6,991千円																
合計	24,260千円																
構築物	17,729千円																
工具器具及び備品	1,654千円																
車両運搬具	218千円																
合計	19,602千円																
<p>※2 _____</p>	<p>※2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">6,740千円</td> </tr> </table>	土地	6,740千円														
土地	6,740千円																
<p>※3 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取保証料</td> <td style="text-align: right;">21,216千円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td style="text-align: right;">27,069千円</td> </tr> </table>	受取保証料	21,216千円	受取利息	27,069千円	<p>※3 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">79,140千円</td> </tr> </table>	受取利息	79,140千円										
受取保証料	21,216千円																
受取利息	27,069千円																
受取利息	79,140千円																
<p>※4 減損損失</p> <p>当社は、主として個別駐車場を単位としてグルーピングを行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">場所</th> <th style="width: 30%;">用途</th> <th style="width: 40%;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都府京都市</td> <td>駐車場設備</td> <td>リース資産等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当事業年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(28,691千円)として特別損失に計上いたしました。その主なものは、リース資産27,953千円であります。</p> <p>なお、当資産の回収可能価額は、将来キャッシュ・フローを一定の収益還元率で割り引いて算定した使用価値及び正味売却価額を採用しております。</p>	場所	用途	種類	京都府京都市	駐車場設備	リース資産等	<p>※4 _____</p>										
場所	用途	種類															
京都府京都市	駐車場設備	リース資産等															

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式	1.98	4.93	0.91	6.00
合計	1.98	4.93	0.91	6.00

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加4.93株は、端株の買取請求によるものです。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少0.91株は、自己株式の端株部分の消却によるものです。

当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度増加 株式数 (株)	当事業年度減少 株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式	6	2,069	—	2,075
合計	6	2,069	—	2,075

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加2,069株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものです。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30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	ファイナンス・リース取引 (借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引																				
①リース資産の内容 有形固定資産 駐車場機器	①リース資産の内容 有形固定資産 駐車場機器																				
②リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。	②リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。																				
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>減損損失累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>1,668,954</td> <td>588,199</td> <td>27,953</td> <td>1,052,800</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具器具及び備品	1,668,954	588,199	27,953	1,052,800	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>減損損失累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>1,456,468</td> <td>641,195</td> <td>27,953</td> <td>787,319</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具器具及び備品	1,456,468	641,195	27,953	787,319
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																	
工具器具及び備品	1,668,954	588,199	27,953	1,052,800																	
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																	
工具器具及び備品	1,456,468	641,195	27,953	787,319																	
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 243,911千円 1年超 856,055千円 合計 1,099,966千円 リース資産減損勘定の残高 27,953千円	(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 204,446千円 1年超 635,676千円 合計 840,122千円 リース資産減損勘定の残高 22,268千円																				
(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失 支払リース料 278,329千円 減価償却費相当額 257,138千円 支払利息相当額 27,214千円 減損損失 27,953千円	(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定取崩額 支払リース料 265,680千円 減価償却費相当額 243,314千円 支払利息相当額 25,687千円 リース資産減損勘定取崩額 5,685千円																				
(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。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																				
(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と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。	(5) 利息相当額の算定方法 同左																				

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年9月30日)及び当事業年度(平成21年9月30日)における子会社株式及び関連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10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)																																												
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">6,978千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">11,220千円</td></tr> <tr><td>リース資産減損勘定</td><td style="text-align: right;">11,377千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,361千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">73,070千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,123千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">105,133千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">105,133千円</td></tr> </table>	賞与引当金	6,978千円	未払事業税	11,220千円	リース資産減損勘定	11,377千円	その他有価証券評価差額金	1,361千円	繰延ヘッジ損益	73,070千円	その他	1,123千円	繰延税金資産合計	105,133千円	繰延税金資産の純額	105,133千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">繰延税金資産</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">7,352千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">19,348千円</td></tr> <tr><td>リース資産減損勘定</td><td style="text-align: right;">9,063千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">16,315千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">121,560千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,803千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">177,443千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△16,315千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">161,128千円</td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">2,777千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,777千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(負債)の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">158,350千円</td></tr> </table>	繰延税金資産		賞与引当金	7,352千円	未払事業税	19,348千円	リース資産減損勘定	9,063千円	土地	16,315千円	繰延ヘッジ損益	121,560千円	その他	3,803千円	繰延税金資産小計	177,443千円	評価性引当額	△16,315千円	繰延税金資産合計	161,128千円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	2,777千円	繰延税金負債合計	2,777千円	繰延税金資産(負債)の純額	158,350千円
賞与引当金	6,978千円																																												
未払事業税	11,220千円																																												
リース資産減損勘定	11,377千円																																												
その他有価証券評価差額金	1,361千円																																												
繰延ヘッジ損益	73,070千円																																												
その他	1,123千円																																												
繰延税金資産合計	105,133千円																																												
繰延税金資産の純額	105,133千円																																												
繰延税金資産																																													
賞与引当金	7,352千円																																												
未払事業税	19,348千円																																												
リース資産減損勘定	9,063千円																																												
土地	16,315千円																																												
繰延ヘッジ損益	121,560千円																																												
その他	3,803千円																																												
繰延税金資産小計	177,443千円																																												
評価性引当額	△16,315千円																																												
繰延税金資産合計	161,128千円																																												
繰延税金負債																																													
その他有価証券評価差額金	2,777千円																																												
繰延税金負債合計	2,777千円																																												
繰延税金資産(負債)の純額	158,350千円																																												
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td></tr> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.9</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加額</td><td style="text-align: right;">2.6</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.1</td></tr> <tr><td>法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">44.5</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	0.4	住民税均等割	0.9	評価性引当額の増加額	2.6	その他	△0.1	法人税等の負担率	44.5																												
	(%)																																												
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	0.4																																												
住民税均等割	0.9																																												
評価性引当額の増加額	2.6																																												
その他	△0.1																																												
法人税等の負担率	44.5																																												

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)

4 連結財務諸表等 (8) 連結財務諸表に関する注記事項 企業結合等関係に記載のとおりであります。

当事業年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

4 連結財務諸表等 (8) 連結財務諸表に関する注記事項 企業結合等関係に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1株当たり純資産額	96,830円51銭	105,404円04銭
1株当たり当期純利益	5,966円96銭	7,654円19銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	5,916円75銭	—

(注) 1 当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
当期純利益 (千円)	283,609	352,871
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)	283,609	352,871
普通株式の期中平均株式数 (株)	47,529	46,101
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	403	—
(うち新株予約権 (株))	(403)	(—)
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まれなかった潜在株式の概要	潜在株式の種類 (新株予約権3種類) 潜在株式の数 (新株予約権の数2,368個)	潜在株式の種類 (新株予約権5種類) 潜在株式の数 (新株予約権の数2,636個)

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成20年9月30日)	当事業年度 (平成21年9月30日)
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	4,601,966	4,791,351
普通株式の期末株式数 (株)	47,532	47,532
自己株式の期末株式数 (株)	6	2,075
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	47,526	45,457

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日) 及び当事業年度 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

該当事項はありません。

6. その他

役員の異動

新任取締役候補者 (平成21年12月18日付予定)

①間嶋 正明 (ましま まさあき) (昭和51年12月14日生)

(現 当社執行役員管理部長)

略歴

平成12年3月	早稲田大学法学部卒
平成14年3月	早稲田大学大学院 商学研究科博士課程前期課程修了 (商学修士)
平成15年3月	株式会社オン・ザ・エッジ (現 株式会社LDH) 入社
平成16年10月	当社入社
平成18年4月	当社運営部長
平成19年6月	当社運営管理部長
平成20年7月	当社執行役員管理部長 (現任)

②中村 隆夫 (なかむら たかお) (昭和40年8月25日生)

(現 鳥飼総合法律事務所 弁護士)

略歴

平成元年3月	東京大学法学部卒
平成元年4月	日本銀行入行
平成6年6月	米国カリフォルニア大学ロサンゼルス校経営大学院修士課程修了 (経営学修士 (MBA) 取得)
平成8年2月	株式会社デジタルガレージ取締役
平成11年6月	株式会社インフォシーク代表取締役
平成16年3月	株式会社ピーエイ取締役 (平成19年11月退任)
平成18年6月	株式会社ネットエイジグループ (現 ngi group株式会社) 監査役
平成19年3月	東京大学大学院法学政治学研究科法曹養成コース修了 (法務博士取得)
平成20年12月	弁護士登録 (第二東京弁護士会所属)
平成21年1月	鳥飼総合法律事務所 (現任)
平成21年3月	株式会社ピーエイ取締役 (現任)

(注) 中村隆夫氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役の候補者であります。