

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	平成20年1月1日
(第14期)	至	平成20年12月31日

株式会社日本エスコン

E 0 3 9 9 2

目次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 業績等の概要	8
2. 契約及び販売の状況	10
3. 対処すべき課題	13
4. 事業等のリスク	14
5. 経営上の重要な契約等	17
6. 研究開発活動	17
7. 財政状態及び経営成績の分析	17
第3 設備の状況	18
1. 設備投資等の概要	18
2. 主要な設備の状況	18
3. 設備の新設、除却等の計画	18
第4 提出会社の状況	19
1. 株式等の状況	19
(1) 株式の総数等	19
(2) 新株予約権等の状況	20
(3) ライツプランの内容	22
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	22
(5) 所有者別状況	24
(6) 大株主の状況	25
(7) 議決権の状況	27
(8) ストックオプション制度の内容	28
2. 自己株式の取得等の状況	29
3. 配当政策	30
4. 株価の推移	30
5. 役員の状況	31
6. コーポレート・ガバナンスの状況	32
第5 経理の状況	34
1. 連結財務諸表等	35
(1) 連結財務諸表	35
(2) その他	69
2. 財務諸表等	70
(1) 財務諸表	70
(2) 主な資産及び負債の内容	93
(3) その他	96
第6 提出会社の株式事務の概要	97
第7 提出会社の参考情報	98
1. 提出会社の親会社等の情報	98
2. その他の参考情報	98
第二部 提出会社の保証会社等の情報	99

[監査報告書]

平成19年12月期連結会計年度

平成20年12月期連結会計年度

平成19年12月期事業年度

平成20年12月期事業年度

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年3月27日
【事業年度】	第14期（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	E S - C O N J A P A N L t d .
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 直江 啓文
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
【電話番号】	03(5512)7020（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 古川 格
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
【電話番号】	03(5512)7020（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 古川 格
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 （大阪市中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
(1) 連結経営指標等					
売上高 (百万円)	51,015	59,433	51,842	89,546	35,492
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	4,308	4,346	5,324	7,598	△1,535
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	2,506	2,405	2,910	4,473	△10,895
純資産額 (百万円)	10,085	14,253	18,472	22,349	10,611
総資産額 (百万円)	58,825	84,954	98,360	111,740	96,366
1株当たり純資産額 (円)	191,632.86	255,023.12	102,270.86	123,132.51	58,192.14
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	49,428.96	44,476.90	16,641.30	24,738.59	△59,940.75
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	43,502.83	38,064.54	14,514.81	22,043.94	—
自己資本比率 (%)	17.1	16.8	18.7	20.0	11.0
自己資本利益率 (%)	33.7	19.8	17.8	22.0	△66.2
株価収益率 (倍)	7.9	14.1	11.5	4.3	△0.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△7,751	△8,904	△25,721	2,777	△21,518
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△5,116	507	△3,473	△560	△1,887
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	15,859	19,334	26,328	9,013	△2,447
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	9,742	20,679	18,866	30,097	4,243
従業員数 (人)	163	228	134	112	127
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (百万円)	41,844	42,270	51,654	49,878	33,791
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	4,052	4,104	6,402	7,612	△1,324
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	2,469	2,416	3,820	4,460	△11,972
資本金 (百万円)	2,166	2,672	3,795	3,803	3,808
発行済株式総数 (株)	52,442	55,755.23	180,273.47	181,259.47	181,964
純資産額 (百万円)	10,042	14,219	19,405	23,305	10,513
総資産額 (百万円)	45,041	48,839	64,898	86,593	68,221
1株当たり純資産額 (円)	190,810.03	254,424.74	107,693.59	128,632.61	57,804.47
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	1,500.00 (—)	1,200.00 (—)	1,500.00 (—)	2,500.00 (—)	— (—)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	48,693.32	44,671.84	21,841.30	24,669.37	△65,865.38
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	42,855.39	38,231.38	19,050.34	21,982.26	—
自己資本比率 (%)	22.3	29.1	29.9	26.9	15.4
自己資本利益率 (%)	33.3	19.9	22.7	20.9	△70.8
株価収益率 (倍)	8.0	14.1	8.8	4.3	△0.1
配当性向 (%)	3.1	2.7	6.9	10.1	—
従業員数 (人)	68	73	79	96	103

- (注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。
- 2 平成16年2月20日付で1：3の株式分割をしております。
- 3 平成18年4月1日付で1：3の株式分割をしております。
- 4 平成16年12月期の1株当たり配当額1,500円には、創立10周年記念の記念配当500円を含んでおります。
- 5 平成19年12月期の1株当たり配当額2,500円には、創業以来最高売上・利益達成記念配当500円を含んでおります。
- 6 第11期より、当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額につきまして、従来の千円単位での記載から百万円単位の記載に変更したことに伴い、第10期につきましても百万円単位に組替え表示しております。
- 7 第12期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。
- 8 第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2【沿革】

- 平成7年4月 大阪市北区菅原町11番10号に建築の設計及び管理事業を目的として、「株式会社デザート・イン」設立。
- 平成8年4月 商号を「株式会社日本エスコン」に変更するとともに、本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転。
- 平成8年6月 宅地建物取引業の大阪府知事免許を取得。不動産関連業務受託事業を開始。
- 平成8年8月 不動産企画販売事業の第一号として、大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で用地取得を行い、同事業に進出開始。
- 平成9年12月 分譲マンション事業の第一号となる「ネバーランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始。
- 平成10年7月 不動産関連の業務受託及び新規事業立上げの推進機能として株式会社コンサルティングスタッフ〔現 株式会社ユニディオコーポレーション〕（旧連結子会社）設立。
- 平成11年7月 建物管理業を目的として、エヌエス管理株式会社（連結子会社）設立。
- 平成12年2月 東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設。
- 平成12年7月 宅地建物取引業の建設大臣免許（現 国土交通大臣免許）を取得。
建材・住設機器の企画開発、輸入販売を目的として、株式会社オクトラスト〔株式会社ユニディオアーツに商号変更〕設立。
東京都国立市西に用地取得を行い、分譲マンション事業の首都圏進出を開始。
- 平成12年11月 一級建築士事務所大阪府知事登録。
㈲日本高層住宅協会加盟。
- 平成13年4月 本店を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転。
㈲不動産協会加盟。
㈲首都圏不動産公正取引協議会加盟。
- 平成13年5月 ISO14001 認証取得（登録活動範囲：マンションの商品開発および販売業務）。
- 平成13年6月 東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転。
- 平成13年8月 日本証券業協会（現 ジャスダック証券取引所）に店頭登録。
- 平成13年9月 東京支店を東京本店に改組。
- 平成14年1月 住宅関連資材等の卸売を目的として、株式会社ステイツ〔現 株式会社ユニディオライヴズ〕（旧連結子会社）に出資。
- 平成15年5月 本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転するとともに、東京本店を東京本社に改組。
- 平成15年6月 一級建築士事務所東京都知事登録。
- 平成15年12月 株式会社イー・ステートを連結子会社化。
- 平成16年10月 株式会社ユニディオコーポレーション（旧連結子会社）が株式会社ユニディオアーツを吸収合併。
- 平成16年12月 日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場。
- 平成17年10月 信託受益権販売業登録（平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴い、「第二種金融商品取引業」に免許名変更）。
- 平成18年2月 株式会社ユニディオコーポレーション、株式会社ユニディオライヴズを子会社から分離。
- 平成18年9月 不動産特定共同事業許可取得。
- 平成19年5月 大阪本社を大阪市中央区伏見町四丁目1番1号に移転。
- 平成20年11月 貸金業東京都知事登録。

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び連結子会社）は、分譲マンションの企画・開発・販売事業及び賃貸マンション・商業施設等の企画・開発事業を京阪神地区の都市部ならびに首都圏及びその周辺地域を中心に展開しております。

また、それらの関連事業として、不動産企画販売事業及び不動産関連業務受託事業ならびにマンション等の管理運営を行うその他事業を行っております。

なお、事業の区分は「第5 経理の状況 1 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(1) 分譲事業

分譲事業は、自社を事業主とする事業であり、分譲マンションにおいては「ネバーランド」の名称で、関西地区においては大阪市内をはじめ京阪神地区のターミナル近郊、関東地区においては首都圏近郊をエリアとして展開しております。当社の分譲事業は、用地仕入を含む商品企画に特化しているため、販売はすべて外部に委託しております。販売部門を持たない当社は、商品で顧客に訴求する戦略を選択しており、商品の第一条件となる用地仕入と暮らしやすさを追求する商品企画への人的資源を集中させ、また、ライフスタイルの変化や地域特性に着目した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体として、当該事業の拡大に注力しております。

なお、当該事業は当社が行っております。

(2) 不動産企画販売事業

不動産企画販売事業は、当社で分譲事業等商品企画や遊休不動産の再生企画等を行い、土地の仕入、建築のための許認可申請や近隣住民との折衝等を行った上で、他の事業者による事業企画として土地又は土地建物を一括して販売する事業であります。当該事業は、他のセグメント事業との相乗効果と情報の有効活用にも寄与するばかりでなく、資金効率化をも考慮に入れた事業特性をもっております。

なお、当該事業は、当社及び連結子会社である有限会社コンステレーション・ワンで行っております。

(3) 不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業は、不動産再生事業・アセット開発事業・分譲事業への事業化コンサルティング、その建築のための許認可申請の代行、販売の仲介等不動産に関連する業務を土地所有者や他の事業者より受託しております。

なお、当該事業は当社が行っております。

(4) アセット開発事業

アセット開発事業は、賃貸マンション・商業施設・複合施設・大型施設等様々なカテゴリでの事業化コンサルティングや事業企画、土地の仕入、建築のための許認可申請等を行った上で、他の事業者による事業企画として土地又は土地建物を一括して販売する事業と、プライベートファンド等において保有・稼働させることで賃料収入や配当収入等を獲得するという多面的な性格を有する事業となっております。

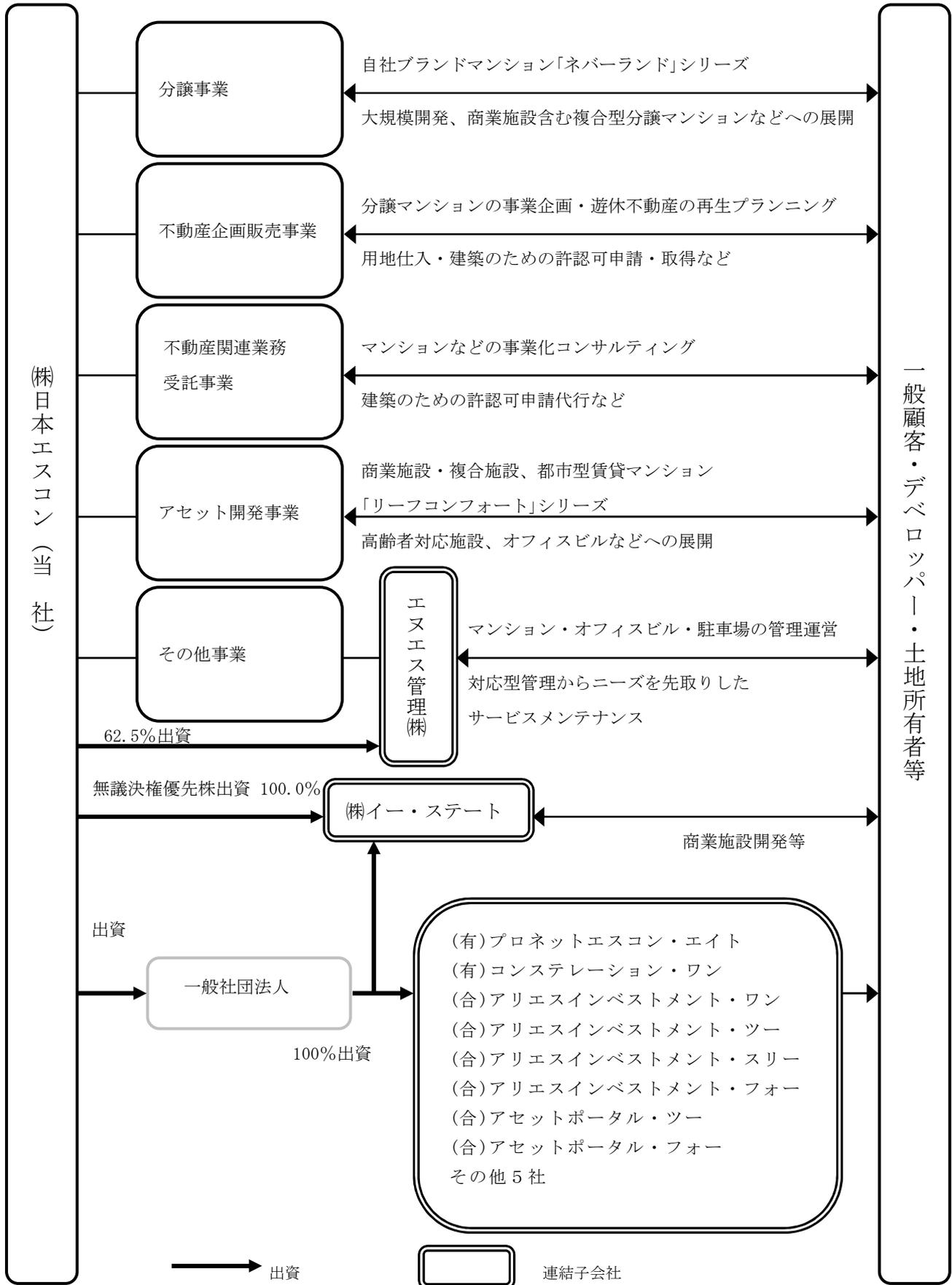
なお、当該事業は、当社及び連結子会社である株式会社イー・ステートならびに特別目的会社（SPC）7社の合計9社で行っております。

(5) その他事業

当該事業は、分譲事業とアセット開発事業とのシナジー効果によるマンション等の運営管理等を行っており、対応型管理からニーズを先取りしたサービスメンテナンスへと展開しております。

なお、当該事業は、当社及び連結子会社であるエヌエス管理株式会社で行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示しますと、次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有) 割合		関係内容	摘要
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)		
(連結子会社) エヌエス管理株式会社	大阪市中央区	40	その他事業	62.5 (ー)	—	役員の兼任3名 メンテナンス管理	
株式会社イー・ステート	大阪市中央区	2,370	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	開発業務受託	(注) 2
有限会社 プロネットエスコン・エイト	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
有限会社 コンステレーション・ワン	大阪市中央区	403	不動産企画販売事業	100.0 (100.0)	—	—	(注) 4 (注) 6
合同会社アリエスインベストメント・ワン	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	—	
合同会社アリエスインベストメント・ツー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が債務保証	
合同会社アリエスインベストメント・スリー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
合同会社アリエスインベストメント・フォー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
合同会社 アセットポータル・ツー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
合同会社 アセットポータル・フォー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資 当社が債務保証	
その他5社	—	—	—	—	—	—	

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。また、議決権の所有割合における括弧書きは、間接所有割合を内書きで表示しております。なお、株式会社イー・ステートにおける議決権の所有割合の欄は、無議決権優先株出資割合を記載しております。

2 株式会社イー・ステートにつきましては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。なお、同社は特定子会社であります。また、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成20年12月末時点で2,301百万円となっております。

3 平成20年12月1日施行の「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」により、有限責任中間法人については、一般社団法人へ組織変更しております。

4 有限会社コンステレーション・ワンにつきましては、特定子会社であります。

5 有限会社プロネットエスコン・フォーにつきましては、平成20年4月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成20年7月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

6 有限会社コンステレーション・ワンにつきましては、平成20年9月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。

7 有限会社コンステレーション・ファイブにつきましては、平成19年11月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成20年4月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

8 有限会社コンステレーション・セブンにつきましては、平成20年8月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成20年11月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
分譲事業	51
不動産企画販売事業	1
不動産関連業務受託事業	1
アセット開発事業	27
その他事業	15
全社（共通）	32
合計	127

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
2 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3 従業員が前連結会計年度末に比べ15名増加しましたのは、主に日本エスコンにおける定期新卒採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
103	36歳10ヶ月	3年1ヶ月	6,684,662

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、子会社への出向者は含まれておりません。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱や円高の進行、雇用環境の悪化、所得の低迷による個人消費の伸び悩み等により景気の先行きは一層厳しさを増しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な信用収縮懸念等の影響から資金調達環境も悪化し、また、建設・不動産関連業界の経営破綻が相次ぐ等、経営環境は依然として極めて不透明であり、なお厳しい状況が続くものと考えられます。

このような状況下、当社グループは、不動産全般への融資が厳格化している中、主力行をはじめとする金融機関との良好な関係を維持することに努め、資金調達基盤を拡充するとともに、不動産分野における市場ニーズを創出する提案型企業グループを目指し、事業の推進を行ってまいりました。しかし、昨今の市場環境の悪化の影響ならびに財務体質の健全性の更なる向上と将来における企業成長基盤の確保を図るべく、7,922百万円のたな卸資産評価損を特別損失に計上したことなどにより、当連結会計年度の業績は、売上高35,492百万円（前年同期比60.4%減）、営業利益941百万円（前年同期比90.7%減）、経常損失1,535百万円（前年同期は経常利益7,598百万円）、当期純損失10,895百万円（前年同期は当期純利益4,473百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示しますと、次のとおりであります。

① 分譲事業

分譲事業におきましては、個人所得の伸び悩み、景気の先行きが懸念される経済環境の急激な変化を背景とする買い控え等需要の減退という厳しい環境下、総戸数431戸（うち当社シェア172戸）の大規模プロジェクト『千里ディアヒルズ（大阪府吹田市）』をはじめとして、『ネバーランド六甲（神戸市灘区）』、『ネバーランド室町通菊水鉾町ROMAN（京都市中京区）』、『ネバーランド六角 五彩院（京都市中京区）』等、新規15プロジェクト、完工引渡戸数889戸の売上計上となりましたが、販売にかかる期間の長期化及び販売促進費等のコスト増により、当該セグメントの売上高は、29,929百万円（前連結会計年度比18.3%増）、営業利益245百万円（前連結会計年度比91.4%減）となりました。

② 不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、前連結会計年度に計上したような大型案件の売上はありませんでしたが、関西圏を中心にディベロップメントビジネスのノウハウを活かした事業企画販売に付随して発生する売上を計上した結果、当該セグメントの売上高は、30百万円（前連結会計年度比99.5%減）、営業利益1百万円（前連結会計年度比99.9%減）となりました。

③ 不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上いたしましたが、前連結会計年度に比べ業務受託案件が増加した結果、当該セグメントの売上高は、130百万円（前連結会計年度比196.3%増）、営業利益60百万円（前連結会計年度比57.2%増）となりました。

④ アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、物件売却については、不動産に係る信用収縮により流動性が著しく低下した結果、前連結会計年度に比べ売却案件が大幅に減少し、神奈川県川崎市におけるアセット開発案件の1件となりました。稼働中の保有物件及び新たに加わった『リーフコンフォート赤羽（東京都北区）』等収益物件の賃料収入等については順調に推移し、安定した売上を計上することができました。以上の結果、当該セグメントの売上高は、4,848百万円（前連結会計年度比91.6%減）、営業利益1,502百万円（前連結会計年度比79.3%減）となりました。

⑤ その他事業

その他の事業におきましては、分譲事業やアセット開発事業に関連して子会社であるエヌエス管理株式会社が行う不動産管理事業等による売上を計上いたしました。管理物件の増加及び利益率の向上に努め、当該セグメントの売上高は、553百万円（前連結会計年度比11.3%増）、営業利益36百万円（前連結会計年度比3.2%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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て25,854百万円減少し、4,243百万円（前連結会計年度末は30,097百万円）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により減少した資金は21,518百万円（前連結会計年度は2,777百万円の資金の増加）となりました。これは主として、分譲事業及びアセット開発事業等におけるたな卸資産（仕掛販売不動産等）の増加10,022百万円と、税金等調整前当期純損失9,477百万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)

当連結会計年度において投資活動により減少した資金は1,887百万円(前連結会計年度は560百万円の資金の減少)となりました。これは主として、投資有価証券の売却による収入413百万円、固定資産取得による支出3,631百万円及び預り保証金の増加による収入836百万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)

当連結会計年度における財務活動により減少した資金は2,447百万円(前連結会計年度は9,013百万円の資金の増加)となりました。これは主として、長期、短期借入金の借入れ、返済による純支出1,073百万円、コマーシャル・ペーパーの発行、償還による純支出3,000百万円及び社債の発行、償還による純収入が2,770百万円によるものであります。

2【契約及び販売の状況】

(1) 契約実績

最近2連結会計年度の分譲事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
中高層住宅	533	17,441	301	11,064	620	19,812	32	1,074
計	533	17,441	301	11,064	620	19,812	32	1,074

(注) 上記金額には、消費税は含まれておりません。

(2) 主な販売実績

最近2連結会計年度の主な販売実績は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)				
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)	
分譲事業	ネバーランド 大津GRANBAY	227	7,035		千里ディアヒルズ	172	6,170		
	ネバーランド 葛野大路三条メロ ディア	109	3,451		ネバーランド 守口西郷通	95	2,714		
	ネバーランド門真 デュオパークス	71	2,017		ネバーランド熊谷	55	1,270		
	ネバーランド熊谷	49	1,189		ネバーランド 神崎川ナチュリア	47	1,374		
	ネバーランド姫路 西二階町	43	1,152		ネバーランド 古川橋並木通り	45	1,465		
	ネバーランド 鳥丸五条	40	1,578		ネバーランド 和歌山友田町	43	982		
	ネバーランド 河内松原	36	1,071		ネバーランドシエ ル箕面ロワイヤル	41	1,701		
	ネバーランド京都 下鴨東	35	2,122		ネバーランド門真 デュオパークス	41	956		
	ネバーランド夙川 香櫨園セルサス	33	1,333		ネバーランド六甲	37	1,653		
	ネバーランド茨木 上中条	29	1,278		ネバーランド室町 通菊水鉾町ROMAN	36	1,869		
	ネバーランド桃山 御陵ロジュマン	6	244		ネバーランド 伊丹中央	33	1,203		
	その他中高層住宅	123	2,814		その他中高層住宅	244	8,565		
	小計	801	25,291	△5.6	小計	889	29,929	18.3	
	不動産企画 販売事業	小計		6,020	△31.7	小計		30	△99.5
	不動産関連 業務受託事業	小計		44	△84.3	小計		130	196.3
	アセット開発 事業	小計		57,693	277.4	小計		4,848	△91.6
その他事業	小計		497	△23.9	小計		553	11.3	
	合計		89,546	72.7	合計		35,492	△60.4	

(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

2 最近2連結会計年度の主な相手先別販売実績及び当該販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	
	金額 (百万円)	割合 (%)	金額 (百万円)	割合 (%)
株式会社 大京	—	—	3,810	10.7

3 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

- (1) 今後の当社グループを取り巻く環境を展望いたしますと、世界的金融恐慌懸念や株式市場の暴落などにより、経済の先行きに不安要因を抱える極めて厳しい経営環境にあります。また、個人所得の伸び悩みや年金問題をはじめとする将来不安に加え、失業者の増加など雇用不安も加わり、個人消費は低調に推移し、急激な景気の悪化が見られ、中長期的な景気動向は不安定要素を払拭できない状況にあります。

このような状況下、当社グループは、不動産市況の急激な低迷及び流動性の低下等による売上高の減少に加え、たな卸資産の評価損を計上したこと、並びに繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、その一部を取り崩したことなどにより、当連結会計年度において、1,535百万円の経常損失および10,895百万円の当期純損失を計上いたしました。

これに伴い、シンジケートローン契約（平成20年12月31日現在借入金12,073百万円）について財務制限条項（売上条項、利益条項、純資産条項）に抵触しており、当該金融機関からの請求により期限の利益を喪失するおそれがあり、当該状況により、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。

当社グループといたしましては、このような状況を早期に解消すべく、次のような施策を実行し、業績の回復に努めてまいります。

1. 収益構造の転換

分譲事業については、在庫の早期売却を図り、資金の回収を促進して行くとともに、従来より得意とする用地仕入を含む商品企画に特化した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体とする事業戦略をより一層推進してまいります。

また、アセット開発事業については、優良保有資産による賃料収入等の確保により、安定収益事業の確立を目指してまいります。加えて、常に最適なポートフォリオを構築していくため、一定の資産入れ替えを図ってまいります。更に、中核事業である分譲事業との相互補完性の高い複合型の事業構成を目指し、生産性を高めた利益指向および付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。当面は選択と集中による経営資源の最適配分により経営の合理化を図り、安定的且つ継続的な収益の計上を目指してまいります。

2. 財務基盤の安定化

当社はこれまで取引金融機関との良好な関係を構築しており、当該財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、期限の利益喪失請求を行わない方針である旨、確認を得ております。

また、財務体質を改善すべく、これまで同様、取引金融機関との良好な関係を維持していくとともに、取引金融機関の協力を得て、これまで以上に資金調達が多様化に積極的に取組み、財務基盤の強化、安定化を図ってまいります。

- (2) 経営環境の変化や購入者の評価が厳しくなる等の競争が激化する現状こそが販売部隊を持たず、商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟且つ迅速に変化に対応できる体制を有する当社にとっては、ビジネスチャンスであると考え、不動産分野における市場ニーズを創出する提案型企業グループを目指してまいります。そして、将来を見据えた高齢者対応ビジネス、社内ベンチャー、他社とのアライアンスなど新規事業を模索するとともに、コンプライアンス経営を実践することでCSR（企業の社会的責任）を踏まえた不動産業界におけるベンチマーク企業となるべく事業展開を進めていきたいと考えております。

このように、将来の事業展望を見据えたグループ経営に加え、適切な内部統制組織を基盤とした業績・予算管理体制の更なる強化を進めることで、どのような事業環境においても、業績の伸長と飛躍を実現することができる体制を構築してまいります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載しております第2 事業の状況、第5 経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあると考えております。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（平成21年3月27日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 法的規制等について

会社法や金融商品取引法の規制のほか、当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、不動産特定共同事業法、住宅品質確保促進法、貸金業法等により法的規制を受けております。

当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産販売、不動産企画販売、マンション管理及び関連事業を行っております。上記の改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産市況、住宅関連税制等の影響について

当社グループは独自の商品企画を行うとともに、分譲マンション事業を中核として事業拡大を行ってまいりました。当社は、販売部隊を持たず、用地仕入れを含む商品企画に特化しており、立地条件はもとより、設計・工法・仕様・設備といった質の面でも、価格の面でも競争力を有し、魅力のある商品を販売することが可能になっているものと考えております。一方、コスト面におきましても、柔軟な事業構造を構築していると考えております。

このように、物件別の事業計画において、様々な面を考慮し、販売価格帯を慎重に検討した上で物件の販売を行っておりますが、事業計画において決定した価格での販売が、景気・金利・地価の動向等による需給バランスの悪化や、価格競争の激化などにより、予定どおりに進まない場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 継続企業の前提に関する重要な疑義について

当社グループは、当連結会計年度において、1,535百万円の経常損失及び10,895百万円の当期純損失を計上し、シンジケートローン契約（平成20年12月31日現在借入金残高12,073百万円）について財務制限条項（売上条項、利益条項、純資産条項）に抵触しており、当該金融機関からの請求により期限の利益を喪失するおそれがあります。当該状況により、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。損失発生の主な原因は、不動産市況の急激な低迷及び流動性の低下等による売上高の減少に加え、たな卸資産の評価損を計上したこと、並びに繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、その一部を取り崩したことなどでありました。

当社グループといたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。

1. 収益構造の転換

分譲事業については、在庫の早期売却を図り、資金の回収を促進して行くとともに、従来より得意とする用地仕入れを含む商品企画に特化した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体とする事業戦略をより一層推進してまいります。

また、アセット開発事業については、優良保有資産による賃料収入等の確保により、安定収益事業の確立を目指してまいります。加えて、常に最適なポートフォリオを構築していくため、一定の資産入れ替えを図ってまいります。

更に、中核事業である分譲事業との相互補完性の高い複合型の事業構成を目指し、生産性を高めた利益指向及び付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。当面は選択と集中による経営資源の最適配分により経営の合理化を図り、安定的且つ継続的な収益の計上を目指してまいります。

2. 財務基盤の安定化

当社はこれまで取引金融機関との良好な関係を構築しており、当該財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、期限の利益喪失請求を行わない方針である旨、確認を得ております。

また、財務体質を改善するべく、これまで同様、取引金融機関との良好な関係を維持していくとともに、取引金融機関の協力を得て、これまで以上に資金調達が多様化に積極的に取り組み、財務基盤の強化、安定化を図ってまいります。

以上の施策の実行により、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消できるものと判断しております。したがって、連結財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は連結財務諸表及び財務諸表には反映しておりません。

(4) 分譲マンション等の引渡し時期による売上の変動について

当社グループは、各プロジェクトの推進に際しては、過去の実績・経験・知識を活かした商品企画・計画立案等により想定されるリスクの排除等に努めておりますが、予想し得ない地中障害等の瑕疵、建築遅延等により不慮の損害や不採算物件が生じる可能性があります。併せて、同様の事由により引渡時期に遅延が生じた場合には、売上高が変動するほか、契約残高、販売戸数、仕掛販売用不動産残高等が変動し、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 価格競争の激化等について

当社グループは、工法、空間の有効利用、建材・住設機器の開発等、あらゆる工夫、努力を行っており、顧客ニーズを捉え、さらにその顧客ニーズを創造した商品を提供し、価格の優位性を含め高い競争力を保持していると自負しておりますが、競合会社との間の価格競争の激化及び建築工事費の高騰等によって当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 有利子負債への依存等について

当社グループは、分譲事業及びアセット開発事業等において、用地取得資金等をプロジェクトファイナンス等で金融機関からの借入金（ノンリコースローン含む）及び社債の発行によって調達しており、また分譲事業においては、用地取得から顧客への引渡しまでに1年以上を要することから、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。今後、当社グループといたしましては、主力行をはじめとする金融機関との更なる取引強化を図るとともに、資金調達手段の多様化に積極的に取り組み、自己資本の充実に注力する方針であります。調達金利が上昇したり、資金調達が不十分あるいは不調に至った時には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、不動産を先行確保し、その後当該不動産を特別目的会社（SPC）へ譲渡することがあります。その際に、当該取引を金融取引として会計処理する場合があります。当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	66,054	76,736	75,692
総資産額（百万円）	(B)	98,360	111,740	96,366
有利子負債依存度（%）	(A/B)	67.2	68.7	78.5
支払利息（百万円）		1,808	2,711	2,415

(7) 小規模組織であることについて

当社は、当連結会計年度末時点で、取締役5名、監査役4名（うち3名は社外監査役）、従業員127名と組織が小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。今後は事業拡大を指向する中で人的・組織的又は物的な体制の拡充を図って行く方針の下、少人数による効率的機動的な経営を指向しており、少数精鋭のプロ集団を目指しております。創業以来の中核事業である分譲事業に加え、新たな収益基盤となるアセット開発事業の強化等、ファンドの開設や商業開発デベロッパーとの業務提携等ノウハウを要する業務に関して優秀な人材の確保が必要となり、専門性の高い人材を確保してまいりました。また、グループ会社においても管理業務等に熟達した人材の確保に努めております。しかしながら、想像し得ない要因等により予定人材の確保が不可能となる場合や現時点における有能な人材が社外流出した場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 特定の人物への依存について

当社グループの創業者の一人であり代表取締役社長である直江啓文は、当社グループの事業を推進するに当たり、経営方針や経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化及び事業推進に至るまで重要な役割を担っております。このため当社グループでは会社内外における教育研修を通じた従業員の継続的能力向上、ノウハウ・情報の共有化、管理部門の人材の充実、各種業務規程の整備及び制度的運営などを行っておりますが、同氏が、何らかの理由により当社グループの経営者としての業務を遂行できなくなった場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び分譲戸建住宅をご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様、マンションをお借りいただいているお客様、ならびにマンション管理業務における区分所有者様等の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・細則）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化・OAシステム監視ソフトの導入・アクセス権の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上の減少、又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟について

現在、当社はジェイオー建設株式会社より4,037百万円の損害賠償請求を受けており、当該訴訟の提起（平成20年5月22日付 東京地方裁判所）を受けております。当社は原告に対する損害賠償義務はないものとして、その旨を主張いたしております。訴訟の推移如何によっては当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 当社の実質の筆頭株主について

平成20年12月31日時点における当社発行済株式総数は181,964株であり、そのうち当社の実質の筆頭株主であるタワー投資顧問株式会社は、平成20年12月11日付大量保有報告書に係る変更報告書によれば、当社株式75,136株（潜在株式を含めると75,221株）を所有し、その所有株式数の発行済株式総数に対する割合は、41.3%となっております。

同社は、投資顧問会社として、投資一任契約により純投資を目的に当社株式を保有しており、今後、当該株式の売却により、短期的に需給のバランスの悪化が生じる可能性があります。当社株式の市場価格が低下する可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は96,366百万円となり、前連結会計年度に比べ15,374百万円減少いたしました。

資産及び負債については、現金及び預金が25,258百万円減少しておりますが、これは主として、借入金の減少及び自己資金での用地及び物件の取得を行ったためであります。これに伴いまして、たな卸資産（SPC保有たな卸資産を含む）が11,250百万円、有形固定資産が3,403百万円増加しております。なお、有形固定資産の増加は主に賃貸用の商業施設として取得したガーデンモール南千里によるものであります。

純資産については、当連結会計年度末の純資産合計が10,611百万円となり、11,737百万円の減少となりました。これは主として、当期純損失の計上により利益剰余金が11,348百万円減少したことによるものであります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度のわが国経済は、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱や円高の進行、雇用環境の悪化、所得の低迷による個人消費の伸び悩み等により景気の先行きは一層厳しさを増しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な信用収縮懸念等の影響から資金調達環境も悪化し、また、建設・不動産関連業界の経営破綻が相次ぐ等、経営環境は依然として極めて不透明であり、なお厳しい状況が続くものと考えられます。

このような状況下、当社グループは、不動産全般への融資が厳格化している中、主力行をはじめとする金融機関との良好な関係を維持することに努め、資金調達基盤を拡充するとともに、不動産分野における市場ニーズを創出する提案型企業グループを目指し、事業の推進を行ってまいりました。しかし、昨今の市場環境の悪化の影響ならびに財務体質の健全性の更なる向上と将来における企業成長基盤の確保を図るべく、7,922百万円のたな卸資産評価損を特別損失に計上したことなどにより、当連結会計年度の業績は、売上高35,492百万円（前年同期比60.4%減）、営業利益941百万円（前年同期比90.7%減）、経常損失1,535百万円（前年同期は経常利益7,598百万円）、当期純損失10,895百万円（前年同期は当期純利益4,473百万円）となりました。

なお、事業の種類別セグメントの売上高及び営業利益の概況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」に記載しております。

(3) 戦略の現状と見通し

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望いたしますと、サブプライムローン問題に端を発した国際情勢の不透明な動向は依然として続き、国内においても、個人消費の低迷に加え、雇用環境の悪化等により景気の減速感が強まる厳しい状況にあります。

一方、当社グループが属する業界においても、上記の環境に加え、世界的な信用収縮の影響から金融機関の融資姿勢は厳しい状況が続き、経営破綻が相次ぐ等、厳しい状況が続くものと考えられます。このような混乱を極める経済情勢から、顧客の商品選別ならびに企業選択がさらに激化し、業界の優勝劣敗がますます鮮明になっていくことが予想されます。

当社グループといたしましては、当面は、金融機関との良好な関係を維持するとともに、資産の圧縮とキャッシュの確保を第一優先に事業に取り組んでまいります。

経営環境の急激な変化や購入者の評価が厳しくなる等の競争が激化する現状こそが、販売部隊を持たず、商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟且つ迅速に変化対応できる体制を有する当社にとっては大きなビジネスチャンスであると考え、不動産分野における市場ニーズを、いち早くキャッチし、創出する提案型の企業グループを目指してまいります。また、従来の分譲マンション事業を中核とした経営基盤を更に強固なものとするために、安定収益事業として開始したアセット開発事業の構築を図っております。分譲マンション事業で培ったノウハウを使い、より付加価値の高い商品及びサービスを提供することで、他社との差別化を図り、更に企業価値を高めてまいります。将来を見据えた事業展開を目指すとともに、コンプライアンス経営を実践することで、CSR（企業の社会貢献）を踏まえた不動産業界におけるベンチマーク企業となるべく事業を推進してまいりたいと考えております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は3,546百万円であり、主な内容はアセット開発事業において賃貸用不動産として取得したカーデンモール南千里（商業施設）であります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 当社

平成20年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
東京本社 (東京都千代田区)	分譲事業 不動産企画販売 事業 不動産関連業務 受託事業 アセット開発事 業	管理・営業業務 施設	9	—	10	20	16
大阪本社 (大阪府中央区)	分譲事業 不動産企画販売 事業 不動産関連業務 受託事業 アセット開発事 業 その他事業	管理・営業業務 施設	154	—	38	193	87
カーデンモール 南千里 (大阪府吹田市)	アセット開発事 業	商業施設	2,069	1,343 (3,601)	35	3,448	—

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち「その他」は構築物、車両運搬具、器具備品であります。

(2) 連結子会社

連結子会社につきましては、主要な設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	720,000
計	720,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成21年3月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	181,964	181,964	ジャスダック証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
計	181,964	181,964	—	—

(注) 提出日現在発行数には、平成21年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づく新株予約権の権利行使を含む。)により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 新株予約権

株主総会の特別決議日（平成18年3月24日）		
	事業年度末現在 （平成20年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成21年2月28日）
新株予約権の数（個）	4,406	4,394
新株予約権うち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	4,406	4,394
新株予約権の行使時の払込金額（円）	270,184	同左
新株予約権の行使期間	自 平成20年4月1日 至 平成25年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 270,184 資本組入額 135,092	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権の行使時においても当社取締役及び従業員の地位にあることを要するものとする。その他の条件については、平成18年3月24日開催の定時株主総会決議及び平成18年4月28日開催の取締役会決議に基づき、当社と対象取締役及び従業員との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1 平成18年4月1日付株式分割（株式1株につき3株）に伴い、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」を調整しております。

- 2 株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- 3 時価を下回る価格で新株を発行する場合又は自己株式を処分する場合（新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く。）は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

- 4 新株予約権の割当を受けた者が「新株予約権の行使の条件」に定める規定により、権利を行使する条件に該当しなくなった場合及び新株予約権を喪失した場合に提出会社はその新株予約権を取得することができる。この場合、新株予約権は無償で取得する。
- 5 上記新株予約権は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく新株予約権であります。

② 旧商法第341条ノ2の規定に基づく新株予約権付社債

取締役会の決議日（平成16年7月13日）		
	事業年度末現在 （平成20年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成21年2月28日）
新株予約権付社債の残高（百万円）	3,325	同左
新株予約権の数（個）	665	同左
新株予約権うち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	18,970	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	175,277.10	同左
新株予約権の行使期間	自 平成16年8月6日 至 平成21年7月16日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 175,277.10 資本組入額 87,638.55	同左
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使はできないものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	—	同左
代用払込みに関する事項	社債の償還に代えて行使価額の払込があったものとみなすこととする。	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1 平成18年4月1日付株式分割（株式1株につき3株）に伴い、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の転換価額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」を調整しております。

2 株式分割又は時価を下回る価額による新株の発行等が行われる場合は、次の算式により転換価額を調整する。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり発行又は処分価額}}{\text{1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

払込金額調整式の計算につきましては、1円未満の端数は切り上げる。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高 (百万円)
平成16年2月20日 (注) 1	28,238	42,357	—	912	—	966
平成16年1月1日～ 平成16年12月31日 (注) 2	10,085.23	52,442.23	1,254	2,166	1,254	2,221
平成17年2月28日 (注) 3	313	52,755.23	5	2,172	5	2,227
平成17年10月31日 (注) 4	3,000	55,755.23	499	2,672	499	2,726
平成18年2月28日 (注) 5	132.49	55,887.72	35	2,707	35	2,761
平成18年3月31日 (注) 6	1,012.62	56,900.34	267	2,974	267	3,029
平成18年4月1日 (注) 7	113,800.68	170,701.02	—	2,974	—	3,029
平成18年4月28日 (注) 8	3,293.45	173,994.47	290	3,264	290	3,319
平成18年6月30日 (注) 9	4,700	178,694.47	470	3,734	470	3,789
平成18年8月31日 (注) 10	954	179,648.47	6	3,740	6	3,795
平成18年9月30日 (注) 11	625	180,273.47	55	3,795	55	3,850
平成19年4月30日 (注) 12	939	181,212.47	5	3,801	5	3,856
平成19年11月30日 (注) 13	47	181,259.47	2	3,803	2	3,858
平成20年2月29日 (注) 14	705	181,964.47	4	3,808	4	3,862
平成20年7月31日 (注) 15	△0.47	181,964	—	3,808	—	3,862

(注) 1 株式分割 1 : 3

2 新株予約権 (新株引受権含む。) の権利行使

①新株引受権の権利行使

発行価格 38,334円

資本組入額 19,167円

②新株予約権の権利行使

発行価格 256,250円

資本組入額 128,125円

3 新株引受権の権利行使

発行価格 38,334円

資本組入額 19,167円

4 有償第三者割当増資

発行価格 333,000円

資本組入額 166,500円

5 新株予約権の権利行使

発行価格 528,316円

	資本組入額	264,158円
6	新株予約権の権利行使	
	発行価格	528,316円
	資本組入額	264,158円
7	株式分割 1 : 3	
8	新株予約権の権利行使	
	発行価格	176,105円
	資本組入額	88,052円
9	有償第三者割当増資	
	発行価格	200,000円
	資本組入額	100,000円
10	新株引受権の権利行使	
	発行価格	12,778円
	資本組入額	6,389円
11	新株予約権の権利行使	
	発行価格	175,277円
	資本組入額	87,638円
12	新株引受権の権利行使	
	発行価格	12,778円
	資本組入額	6,389円
13	新株予約権の権利行使	
	発行価格	84,924円
	資本組入額	42,462円
14	新株引受権の権利行使	
	発行価格	12,778円
	資本組入額	6,389円
15	平成20年7月31日に自己株式として保有していた普通株式の端株0.47株を消却したことに伴い、発行株式総数は、181,964株となりました。	

(5) 【所有者別状況】

平成20年12月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	13	12	33	28	4	2,818	2,908	—
所有株式数 (株)	—	14,447	738	22,771	80,579	54	63,375	181,964	—
所有株式数の 割合 (%)	—	8.0	0.4	12.5	44.3	0.0	34.8	100.0	—

(注) 1 自己株式は、「個人その他」に81株含めて記載しております。

2 「その他の法人」の中には証券保管振替機構名義の株式が12株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル(常任代 理人 ゴールドマン・サッ クス証券会社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都港区六本木6丁目10-1 六本木ヒルズ森タ ワー)	44,700	24.6
有限会社エヌエスコポー レーション	大阪市中央区南久宝寺町4丁目5-6	18,000	9.9
バンク オブ ニューヨー ク ジーシーエム クライ アント アカунト ジェ イピーアールデイアイエス ジー エフイーーエイシー (常任代理人 株式会社三菱 東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC 4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	14,387	7.9
直江 啓文	奈良県香芝市	14,121	7.8
ドイチェ バンク アーゲ ー ロンドン ピービー ノトリティー クライア ンツ 613(常任代理人 ドイツ証券株式会社)	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY (東京都千代田区永田町2丁目11番1号 山王パークタ ワー)	9,060	5.0
橋本 裕之	大阪市西区	7,221	4.0
日本マスタートラスト信託 銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	7,129	3.9
山下 政俊	奈良県奈良市	6,300	3.5
エイチエスビーシー ファ ンド サービスィズ クラ イアンツ アカунト 5 00 ピー(常任代理人 香 港上海銀行東京支店)	1QUEEN'S ROAD CENTRAL HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	5,133	2.8
ステート ストリートバン ク アンド トラスト カンパ ニー 505025(常任代理 人 株式会社みずほコーポレ ート銀行兜町証券決済業務 室)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	4,849	2.7
計	—	130,900	71.9

(注) 1 上記日本マスタートラスト信託銀行株式会社の所有する株式のうち、信託業務に係る株式数は7,129株であります。なお、それらの内訳は、年金信託設定分4,702株、投資信託設定分2,427株となっております。

2 前事業年度末現在では主要株主であったバンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカунツ イー アイエスジーは、当事業年度末では主要株主ではなくなっております。

- 3 前事業年度末現在主要株主でなかったゴールドマン・サックス・インターナショナルは、当事業年度末では主要株主となっております。
- 4 次の法人より「変更報告書」が関東財務局に提出されており、下記の報告義務発生日時点で当社株式を所有している旨の報告を受けましたが、当社として当事業年度末時点における実質所有株式数を確認できませんので、上記表には含めておりません。
- なお、「変更報告書」は複数回提出されておりますが、当事業年度内における最新の報告書の概要を記載しております。

大量保有者	タワー投資顧問株式会社
住所	東京都港区芝大門1丁目12番16号
報告義務発生日	平成20年12月11日
保有株券等の数	株式 75,136株
株券等保有割合	41.29%

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年12月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 81	—	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式 (その他)	普通株式 181,883	181,883	同上
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	181,964	—	—
総株主の議決権	—	181,883	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が12株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数12個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
(自己保有株式) 株式会社日本エスコン	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号	81	—	81	0.0
計	—	81	—	81	0.0

(注) なお、当該株式は上記「①発行済株式」の「完全議決権株式 (自己株式等)」の中を含めて記載しております。

(8) 【ストックオプション制度の内容】

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

平成18年3月24日定時株主総会決議

決議年月日	平成18年3月24日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名及び当社従業員65名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	「(2) の 新株予約権等の状況 に記載しております。」
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った保有自己株式	0.47	69,492	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	81.00	—	81.00	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの端株の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案し決定していき、継続的且つ企業の成長力に応じた安定的な利益還元に努めることを基本方針といたしております。

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

当事業年度につきましては当期純損失の計上となりましたので、当該業績及び財務の状況ならびに今後の事業展開等を総合的に勘案し、慎重に検討いたしました結果、誠に遺憾ながら当期末の配当は見送らせていただくこととなりました。

内部留保資金につきましては、経営体質の強化並びに今後の事業展開に役立てる所存であります。

当社は、「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	710,000	708,000	826,000 □ 295,000	212,000	110,000
最低(円)	259,000	275,000	500,000 □ 167,000	100,000	6,110

(注) 1 □印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

2 最高・最低株価は、平成16年12月12日までは日本証券業協会におけるものであり、平成16年12月13日以降はジャスダック証券取引所におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	62,200	48,400	18,850	13,300	19,340	15,910
最低(円)	47,100	17,600	11,900	6,550	6,110	8,200

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)	
代表取締役	—	直江 啓文	昭和32年10月21日生	平成4年6月 平成8年5月 平成10年4月	フジ住宅株式会社入社 当社取締役就任 当社代表取締役就任（現任）	※3	14,121	
常務取締役	住宅事業本部長	伊藤 貴俊	昭和46年9月1日生	平成13年9月 平成18年2月 平成19年3月	当社入社 当社執行役員 当社常務取締役就任（現任）	※3	11	
取締役	アセット開発 事業本部長 兼 東京本店長	寺内 孝春	昭和37年12月4日生	平成13年3月 平成19年3月 平成20年3月	当社入社 当社執行役員 当社取締役就任（現任）	※3	21	
常任監査役 (常勤)	—	野口 實	昭和12年7月31日生	昭和36年4月 昭和53年1月 平成3年6月 平成9年6月 平成12年8月 平成13年4月	松下電工株式会社入社 ナショナル住宅産業株式会社出向 同社取締役就任 同社監査役就任 当社常勤監査役就任（現任） 当社常任監査役就任（現任）	※4	—	
監査役 (常勤)	—	小野 員人	昭和24年1月15日生	平成19年7月 平成20年3月	当社入社 監査役室長 当社常勤監査役就任（現任）	※5	7	
監査役	—	山本 和義	昭和27年2月17日生	昭和57年2月 平成12年1月	山本和義税理士事務所開設 当社監査役就任（現任）	※4	—	
監査役	—	家近 正直	昭和8年7月18日生	昭和37年4月 平成13年4月	弁護士登録 当社監査役就任（現任）	※5	—	
計								14,160

- (注) 1 監査役 野口 實、山本 和義、家近 正直は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 「所有株式数」欄は、平成20年12月31日現在の株式数であります。
- 3 平成21年3月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
- 4 平成19年3月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 5 平成20年3月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 6 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、統制管理室室長 古川 格1名であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、経営の健全性と透明性を高め、企業価値の向上を実現するため、コーポレート・ガバナンスの充実は重要な課題であると認識しております。また、コンプライアンスについても経営の基本方針に掲げるなど、法令遵守にとどまらず、社会的責任を自覚した企業行動を目標に掲げております。

(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

① 会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

当社は、監査役会制度採用会社であり取締役会と監査役会により業務執行の管理監督及び監視を行っております。平成21年3月27日現在、取締役につきましては3名、監査役につきましては4名の体制となっております。

② 取締役会

取締役会は、原則月1回以上開催し、重要事項は全て付議のうえ審議され、決定事項の執行状況の報告が行われることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。また、各部門毎に発生する業務執行に関しても重要性の高い事項に関しては、原則週1回以上開催される取締役、執行役員及び部門責任者による定例の検討会議において、案件の報告・審議が行われ、対応方針が決定されます。

なお、社外取締役は存在していないため、人的関係、資本的關係又は取引関係その他利害関係はありません。

③ 監査役会

当社の監査役会は、経営の透明性を高めるべく監査役4名のうち3名が社外監査役であります。各監査役は、取締役会等の重要な会議に出席するほか、事業部門や連結子会社等へのヒアリングを行うとともに、会計監査人及び内部監査担当部門との連携を図り、取締役の職務執行に関する適法性・妥当性の監視を行っております。

なお、社外監査役につきましては、監査役業務以外での人的関係、資本的關係又は取引関係その他利害関係はありません。

④ 内部監査の状況

内部監査担当部署である統制管理室（専任3名）が監査役と調整の上、内部監査計画を策定し、その計画に基づき全部門を対象に業務全般に関し、経営の効率化、リスク管理及び法令の遵守状況等について内部監査を実施しております。この監査結果は、社長に直接報告されるとともに取締役会及び監査役会に報告され、内部統制の有効性について評価が行われております。

また、内部監査担当部署責任者は、監査役会規程に基づき開催される定例監査役会（年6回）に出席し、内部統制の実施状況報告や情報・意見交換を行っております。

⑤ 会計監査の状況

当社は会社法に基づく監査及び金融商品取引法に基づく会計監査について、監査契約を三優監査法人与締結し、中間期末・決算期末だけでなく必要に応じて期中監査も適宜実施されております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当事業年度における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等、所属する監査法人名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成につきましては以下のとおりであります。

〔業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数〕

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名	継続監査年数
代表社員業務執行社員	小林 昌敏	三優監査法人	2年
業務執行社員	鳥居 陽	三優監査法人	1年

〔監査業務に係る補助者の構成〕

公認会計士3名、会計士補等5名

(2) 役員報酬及び監査報酬

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬並びに監査法人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

〔役員報酬〕

区分	取締役		監査役		計	
	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)
定款又は株主総会決議に基づく報酬	7	315	4	22	11	338
計	7	315	4	22	11	338

〔監査報酬〕

当社が会計監査人に支払うべき監査報酬等は以下のとおりであります。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬 13百万円

(3) 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

(4) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

(5) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第459条第1項により、取締役会の決議によって「会社法第165条第2項に定める自己の株式の取得」及び「会社法第454条第5項に定める剰余金の配当(中間配当金)」をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(6) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(7) コンプライアンス

企業倫理の実践と企業の社会的責任(CSR)の実行を表明した「企業倫理行動憲章」に基づいて、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範として「コンプライアンス行動規範」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定め、徹底を図るための体制を「コンプライアンス規程」にて定めています。その実践として、コンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス担当部署が社内各部署と連携してコンプライアンスの徹底を推進しています。

(8) タイムリーディスクロージャー

コーポレート・ガバナンスの基本となる情報の適時開示につきましては、適時開示事項の適切な開示が図れるよう組織的な体制を整備するとともに、決算短信等の財務情報の開示早期化が図れるよう社内インフラの整備を進めております。また、適時開示の手段としてホームページを積極的に活用し、適時開示資料や会社説明会資料等の情報発信に努めております。また、半期毎の株主通信の発行やファクトブックの作成及びホームページの英文サイトの運営など、IR情報の充実化を進めております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

前連結会計年度（平成19年1月1日から平成19年12月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

前事業年度（平成19年1月1日から平成19年12月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年1月1日から平成19年12月31日まで）及び当連結会計年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成19年1月1日から平成19年12月31日まで）及び当事業年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金	※1	30,101		4,843	
2 受取手形及び売掛金		125		143	
3 たな卸資産	※1	46,940		59,322	
4 S P C保有たな卸資産	※1, 4	21,877		20,745	
5 前渡金		1,354		126	
6 前払費用		1,356		722	
7 繰延税金資産		970		63	
8 その他	※2	1,702		1,928	
貸倒引当金		△151		△0	
流動資産合計		104,277	93.3	87,894	91.2
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	※1	243		2,414	
減価償却累計額		45	198	144	2,270
(2) 土地	※1		—		1,343
(3) その他		123		142	
減価償却累計額		53	70	83	59
有形固定資産合計			268		3,672
2 無形固定資産					
(1) その他	※6		159		122
無形固定資産合計			159		122
			0.2		0.1

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券			5,713		3,692	
(2) 長期貸付金			400		400	
(3) 長期前払費用			80		107	
(4) その他			841		477	
貸倒引当金			△1		△1	
投資その他の資産合計			7,034	6.3	4,676	4.9
固定資産合計			7,462	6.7	8,471	8.8
資産合計			111,740	100.0	96,366	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1		支払手形及び買掛金	15		27	
2	※1	短期借入金	13,126		9,927	
3	※1	1年以内返済予定 長期借入金	21,744		24,836	
4	※1,5	1年以内返済予定 ノンリコースローン	2,902		9,052	
5	※1	1年以内償還予定社債	466		8,680	
6		コマーシャル・ペーパー	3,000		—	
7	※1	未払金	1,099		3,701	
8		未払法人税等	1,977		19	
9		前受金	3,380		175	
10	※1,2	その他	2,180		2,216	
		流動負債合計	49,893	44.7	58,635	60.9
II 固定負債						
1	※1	社債	11,958		6,393	
2	※1	長期借入金	13,192		12,035	
3	※1,5	ノンリコースローン	14,052		8,092	
4		繰延税金負債	48		—	
5		その他	246		597	
		固定負債合計	39,498	35.3	27,118	28.1
		負債合計	89,391	80.0	85,754	89.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		3,803	3.4	3,808	4.0
2 資本剰余金		3,858	3.4	3,862	4.0
3 利益剰余金		14,476	13.0	3,127	3.2
4 自己株式		△12	△0.0	△11	△0.0
株主資本合計		22,126	19.8	10,786	11.2
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		277	0.3	△47	△0.0
2 繰延ヘッジ損益		△94	△0.1	△155	△0.2
評価・換算差額等合計		182	0.2	△202	△0.2
III 少数株主持分		40	0.0	27	0.0
純資産合計		22,349	20.0	10,611	11.0
負債純資産合計		111,740	100.0	96,366	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 売上高			89,546	100.0	35,492	100.0
II 売上原価			74,754	83.5	29,034	81.8
売上総利益			14,791	16.5	6,457	18.2
III 販売費及び一般管理費						
1 広告宣伝費		1,461			2,336	
2 販売手数料		797			722	
3 役員報酬		322			345	
4 給料手当		516			775	
5 賞与		144			20	
6 接待交際費		39			34	
7 租税公課		296			177	
8 のれん償却額		4			5	
9 貸倒引当金繰入額		150			0	
10 その他		892	4,623	5.1	1,098	5,516
営業利益			10,168	11.4	941	2.7
IV 営業外収益						
1 受取利息・配当金		146			49	
2 解約違約金収入		38			46	
3 消費税等免除益		34			2	
4 保険解約金収入		—			13	
5 その他		9	229	0.3	12	126
V 営業外費用						
1 支払利息		2,711			2,415	
2 社債発行費		54			106	
3 その他		34	2,799	3.2	81	2,603
経常利益又は 経常損失(△)			7,598	8.5	△1,535	△4.3

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
VI 特別利益					
1 投資有価証券売却益		4		88	
2 社債買入消却益		—		227	
3 関係会社株式売却益		20		—	
4 その他		—	24	1	317
			0.0		0.9
VII 特別損失					
1 固定資産除却損	※1	11		2	
2 投資有価証券売却損		—		16	
3 たな卸資産評価損		—		7,922	
4 投資有価証券評価損		49		71	
5 その他		—	61	246	8,259
			0.1		23.3
税金等調整前当期純利益 又は税金等調整前当期純 損失(△)			7,561		△9,477
			8.4		△26.7
法人税、住民税及び 事業税		3,350		20	
法人税等調整額		△259	3,091	1,392	1,412
			3.4		4.0
少数株主利益又は少数 株主損失(△)			△3		4
			△0.0		0.0
当期純利益又は当期純 損失(△)			4,473		△10,895
			5.0		△30.7

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日 残高(百万円)	3,795	3,850	10,273	△12	17,906
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	7	7			15
剰余金の配当			△270		△270
当期純利益			4,473		4,473
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(百万円)	7	7	4,202	—	4,219
平成19年12月31日 残高(百万円)	3,803	3,858	14,476	△12	22,126

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
平成18年12月31日 残高(百万円)	558	△36	521	43	18,472
連結会計年度中の変動額					
新株の発行			—		15
剰余金の配当			—		△270
当期純利益			—		4,473
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△281	△57	△338	△3	△342
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	△281	△57	△338	△3	3,877
平成19年12月31日 残高(百万円)	277	△94	182	40	22,349

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年12月31日 残高(百万円)	3,803	3,858	14,476	△12	22,126
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	4	4			9
剰余金の配当			△452		△452
当期純損失(△)			△10,895		△10,895
自己株式の消却			△0	0	—
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(百万円)	4	4	△11,348	0	△11,339
平成20年12月31日 残高(百万円)	3,808	3,862	3,127	△11	10,786

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
平成19年12月31日 残高(百万円)	277	△94	182	40	22,349
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					9
剰余金の配当					△452
当期純損失(△)					△10,895
自己株式の消却					—
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△324	△61	△385	△12	△398
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	△324	△61	△385	△12	△11,737
平成20年12月31日 残高(百万円)	△47	△155	△202	27	10,611

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1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)		7,561	△9,477
2 減価償却費		90	162
3 のれん償却額		4	5
4 社債発行費		54	106
5 株式交付費		1	0
6 投資有価証券売却益		△4	△88
7 社債買入消却益		—	△227
8 関係会社株式売却益		△20	—
9 投資有価証券売却損		—	16
10 投資有価証券評価損		49	71
11 固定資産除却損		11	2
12 その他特別損失		—	40
13 貸倒引当金の増加額 (△は減少額)		150	△2
14 役員賞与引当金の減少額		△81	—
15 事務所移転損失引当金の減少額		△32	—
16 受取利息及び配当金		△146	△49
17 支払利息及び社債利息		2,711	2,415
18 売上債権の減少額 (△は増加額)		1,298	△18
19 たな卸資産の増加額		△3,513	△10,022
20 前払費用の減少額		25	526
21 買掛金の増加額		3	11
22 未払金の増加額 (△は減少額)		△698	2,601
23 未払消費税等の増加額 (△は減少額)		△205	20
24 前受金の減少額		△326	△3,205
25 その他資産の減少額 (△は増加額)		654	△82
26 その他負債の増加額		1,016	187
小計		8,602	△17,007
27 利息及び配当金の受取額		198	53
28 利息の支払額		△2,631	△2,329
29 法人税等の支払額		△3,391	△2,235
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,777	△21,518

		前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 定期預金の預入による支出		△38	—
2 定期預金の払戻による収入		148	4
3 投資有価証券の取得による支出		△3,952	△21
4 投資有価証券の売却による収入		14	413
5 投資有価証券の償還による収入		2,003	500
6 連結範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による支出		△1	—
7 関係会社株式の追加取得による支出		—	△50
8 固定資産取得による支出		△1,139	△3,631
9 固定資産売却等による収入		1,385	60
10 預り保証金の増加による入金		112	836
11 貸付金の回収による収入		904	—
12 その他		4	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△560	△1,887

		前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入れによる収入		34,725	31,527
2 短期借入金の返済による支出		△34,423	△34,725
3 長期借入れによる収入		37,577	16,963
4 長期借入金の返済による支出		△34,883	△15,027
5 ノンリコースローンの借入れによる収入		16,980	3,200
6 ノンリコースローンの返済による支出		△19,114	△3,010
7 コマーシャル・ペーパー発行による収入		21,500	5,500
8 コマーシャル・ペーパー償還による支出		△18,500	△8,500
9 不動産販売代金債権流動化による預り金の増加による収入		2,504	1,377
10 不動産販売代金債権流動化による預り金の減少による支出		△3,959	△1,377
11 社債の発行による収入		8,245	3,493
12 社債の償還による支出		△1,480	△723
13 匿名組合出資受入金の増加による収入		100	—
14 匿名組合出資受入金の減少による支出		—	△100
15 株式の発行による収入		10	8
16 配当金の支払額		△270	△452
17 預金の担保提供による支出		—	△600
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,013	△2,447
IV 現金及び現金同等物の増減額		11,231	△25,854
V 現金及び現金同等物の期首残高		18,866	30,097
VI 現金及び現金同等物の期末残高		30,097	4,243

<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>当社グループは、当連結会計年度において、1,535百万円の経常損失及び10,895百万円の当期純損失を計上し、シンジケートローン契約（平成20年12月31日現在借入金残高12,073百万円）について財務制限条項（売上条項、利益条項、純資産条項）に抵触しており、当該金融機関からの請求により期限の利益を喪失するおそれがあります。当該状況により、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。損失発生の主な原因は、不動産市況の急激な低迷及び流動性の低下等による売上高の減少に加え、たな卸資産の評価損を計上したこと、並びに繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、その一部を取り崩したことなどであります。</p> <p>当社グループといたしましては、以下の施策の実行により、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>分譲事業については、在庫の早期売却を図り、資金の回収を促進して行くとともに、従来より得意とする用地仕入れを含む商品企画に特化した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体とする事業戦略をより一層推進してまいります。</p> <p>また、アセット開発事業については、優良保有資産による賃料収入等の確保により、安定収益事業の確立を目指してまいります。加えて、常に最適なポートフォリオを構築していくため、一定の資産入れ替えを図ってまいります。</p> <p>更に、中核事業である分譲事業との相互補完性の高い複合型の事業構成を目指し、生産性を高めた利益指向及び付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。当面は、選択と集中による経営資源の最適配分により経営の合理化を図り、安定的且つ継続的な収益の計上を目指してまいります。</p> <p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>当社はこれまで取引金融機関との良好な関係を構築しており、当該財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、期限の利益喪失請求を行わない方針である旨、確認を得ております。</p> <p>また、財務体質を改善するべく、これまで同様、取引金融機関との良好な関係を維持していくとともに、取引金融機関の協力を得て、これまでに以上に資金調達の多様化に積極的に取組み、財務基盤の強化、安定化を図ってまいります。</p> <p>以上の施策の実行により、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消出来るものと判断しております。したがって、連結財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は連結財務諸表には反映していません。</p>

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1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 18社 エヌエス管理㈱ ㈱イー・ステート (有)プロネットエスコン・フォー (有)プロネットエスコン・エイト (有)コンステレーション・ワン (有)コンステレーション・セブン (合)アリエスインベストメント・ワン (合)アリエスインベストメント・ツー (合)アリエスインベストメント・スリー (合)アセットポータル・ツー (合)アセットポータル・フォー その他7社</p> <p>上記のうち、(合)アリエスインベストメント・スリー他8社については新たに設立されたため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>前連結会計年度まで連結子会社としておりました(有)プロネットエスコン・スリーとその他9社については、清算終了により連結子会社でなくなりました。</p> <p>その他1社については、株式の売却により連結子会社でなくなりました。</p> <p>当連結会計年度に設立し連結子会社としておりました(合)アセットポータル・スリーについては、平成19年10月に出資持分全てを譲渡したことから連結子会社でなくなりました。</p> <p>なお、(有)コンステレーション・ファイブについては、平成19年11月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。</p>	<p>(1)連結子会社の数 15社 エヌエス管理㈱ ㈱イー・ステート (有)プロネットエスコン・エイト (有)コンステレーション・ワン (合)アリエスインベストメント・ワン (合)アリエスインベストメント・ツー (合)アリエスインベストメント・スリー (合)アリエスインベストメント・フォー (合)アセットポータル・ツー (合)アセットポータル・フォー その他5社</p> <p>前連結会計年度まで連結子会社としておりました(有)コンステレーション・ファイブとその他2社については、清算終了により連結子会社でなくなりました。</p> <p>なお、(有)コンステレーション・ワンについては、平成20年9月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	(2) 主要な非連結子会社の名称等 該当事項はありません。	(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左
2 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	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同一であります。	同左
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度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 ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、匿名組合の損益の取込みについては投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p> <p>(ロ) デリバティブ 時価法</p> <p>(ハ) たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法 仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(イ) 有形固定資産 建物（附属設備を除く） 定額法 その他 定率法 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法を適用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 同左</p> <p>(ロ) デリバティブ 同左</p> <p>(ハ) たな卸資産 販売用不動産 同左 仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(イ) 有形固定資産 建物（附属設備を除く） 定額法 その他 定率法 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成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償却可能限度額まで償却が終了した翌年から、残存価額を5年間で均等償却する方法を採用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
4 会計処理基準に関する事項	<p>(ロ)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)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(ハ)長期前払費用 均等償却をしております。</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の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>(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>(イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段 デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引) ・ヘッジ対象 借入金 <p>(ハ)ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。</p>	<p>(ロ)無形固定資産 同左</p> <p>(ハ)長期前払費用 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 同左</p> <p>(4)重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(イ)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段 同左 ・ヘッジ対象 同左 <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
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については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれんの償却に関する事項	のれんについては、5年間で均等償却しております。	同左
7 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、随時引出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

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 前連結会計年度において流動資産の「たな卸資産」に含めて表示しておりました「SPC保有たな卸資産」は、その内容を明瞭に表示するため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「SPC保有たな卸資産」は23,725百万円であります。</p> <p>(2) 前連結会計年度において固定資産の「投資その他の資産」に区分掲記しておりました「出資金」(当連結会計年度は1百万円)は、金額が僅少となったため、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(3) 前連結会計年度において流動負債の「1年以内返済予定長期借入金」に含めて表示しておりました「1年以内返済予定ノンリコースローン」、固定負債の「長期借入金」に含めて表示しておりました「ノンリコースローン」は、その内容を明瞭に表示するため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度末の「1年以内返済予定ノンリコースローン」は17,858百万円、「ノンリコースローン」は1,230百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>(1) 前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「消費税等免除益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前連結会計年度の「消費税等免除益」は11百万円であります。</p>	

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>(1) 財務活動によるキャッシュ・フローの「ノンリコースローンの借入れによる収入」及び「ノンリコースローンの返済による支出」は、前連結会計年度は「長期借入金の借入れによる収入」及び「長期借入金の返済による支出」に含めて表示をしておりましたが、その内容を明瞭に表示するため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「ノンリコースローンの借入れによる収入」の金額は18,570百万円、「ノンリコースローンの返済による支出」の金額は6,325百万円であります。</p> <p>(2) 財務活動によるキャッシュ・フローの「不動産販売代金債権流動化による預り金の増加による収入」及び「不動産販売代金債権流動化による預り金の減少による支出」は、前連結会計年度は「不動産販売代金債権流動化による預り金の増加額」にて純額表示をしておりましたが、取引の期間・回転等に鑑み、総額表示をしております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「不動産販売代金債権流動化による預り金の増加による収入」の金額は7,055百万円、「不動産販売代金債権流動化による預り金の減少による支出」の金額は6,964百万円であります。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)								
<p>所有目的の変更により、当連結会計年度において、固定資産の一部をたな卸資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="183 1321 702 1463"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">859百万円</td> </tr> </table>	建物	462百万円	土地	389百万円	構築物	7百万円	計	859百万円	<p style="text-align: center;">—————</p>
建物	462百万円								
土地	389百万円								
構築物	7百万円								
計	859百万円								

注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																																		
<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(1) 責任財産限定型債務（ノンリコースローン）に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">S P C保有たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">20,533百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定 ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">2,902百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">14,052百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,954百万円</td> </tr> </table> <p>※本債務は特別目的会社が保有する不動産に対して融資されたもので、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p> <p>(2) 上記以外の債務に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">36,442百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,169百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,698百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,868百万円</td> </tr> </table>	S P C保有たな卸資産	20,533百万円	1年以内返済予定 ノンリコースローン	2,902百万円	ノンリコースローン	14,052百万円	計	16,954百万円	たな卸資産	36,442百万円	短期借入金	5,000百万円	1年以内返済予定長期借入金	20,169百万円	長期借入金	8,698百万円	計	33,868百万円	<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(1) 責任財産限定型債務（ノンリコースローン）に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">S P C保有たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">20,745百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定 ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">9,052百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">8,092百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,144百万円</td> </tr> </table> <p>※本債務は特別目的会社が保有する不動産に対して融資されたもので、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p> <p>(2) 上記以外の債務に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">57,047百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,101百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,343百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,091百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,317百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,056百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">1,784百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他流動負債</td> <td style="text-align: right;">535百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,035百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">被保証債務（社債）</td> <td style="text-align: right;">3,495百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,224百万円</td> </tr> </table>	S P C保有たな卸資産	20,745百万円	1年以内返済予定 ノンリコースローン	9,052百万円	ノンリコースローン	8,092百万円	計	17,144百万円	現金及び預金	600百万円	たな卸資産	57,047百万円	建物及び構築物	2,101百万円	土地	1,343百万円	計	61,091百万円	短期借入金	7,317百万円	1年以内返済予定長期借入金	23,056百万円	未払金	1,784百万円	その他流動負債	535百万円	長期借入金	12,035百万円	被保証債務（社債）	3,495百万円	計	48,224百万円
S P C保有たな卸資産	20,533百万円																																																		
1年以内返済予定 ノンリコースローン	2,902百万円																																																		
ノンリコースローン	14,052百万円																																																		
計	16,954百万円																																																		
たな卸資産	36,442百万円																																																		
短期借入金	5,000百万円																																																		
1年以内返済予定長期借入金	20,169百万円																																																		
長期借入金	8,698百万円																																																		
計	33,868百万円																																																		
S P C保有たな卸資産	20,745百万円																																																		
1年以内返済予定 ノンリコースローン	9,052百万円																																																		
ノンリコースローン	8,092百万円																																																		
計	17,144百万円																																																		
現金及び預金	600百万円																																																		
たな卸資産	57,047百万円																																																		
建物及び構築物	2,101百万円																																																		
土地	1,343百万円																																																		
計	61,091百万円																																																		
短期借入金	7,317百万円																																																		
1年以内返済予定長期借入金	23,056百万円																																																		
未払金	1,784百万円																																																		
その他流動負債	535百万円																																																		
長期借入金	12,035百万円																																																		
被保証債務（社債）	3,495百万円																																																		
計	48,224百万円																																																		
<p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について 未収消費税等については、流動資産の「その他」に、未払消費税等については、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">保証先</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">顧客（つなぎ保証）</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	顧客（つなぎ保証）	75百万円	<p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について 同左</p> <p>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">保証先</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">顧客（つなぎ保証）</td> <td style="text-align: right;">140百万円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	顧客（つなぎ保証）	140百万円																																										
保証先	金額																																																		
顧客（つなぎ保証）	75百万円																																																		
保証先	金額																																																		
顧客（つなぎ保証）	140百万円																																																		
<p>※4 S P C保有たな卸資産 連結子会社である特別目的会社が保有するたな卸資産であり、その主なものは当該特別目的会社が調達するノンリコースローンの責任財産となっております。</p>	<p>※4 S P C保有たな卸資産 同左</p>																																																		
<p>※5 ノンリコースローン 特別目的会社が保有する不動産を担保として融資されたものであり、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p>	<p>※5 ノンリコースローン 同左</p>																																																		

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)						
<p>※6 のれん13百万円が含まれております。</p> <p>7 当社グループは、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関13行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。</p> <p>これらの契約に基づく当連結会計年度末における借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="231 425 774 567"> <tr> <td>貸出コミットメント及び 当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">6,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">4,200百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメント及び 当座貸越極度額の総額	6,400百万円	借入実行残高	2,200百万円	差引額	4,200百万円	<p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>
貸出コミットメント及び 当座貸越極度額の総額	6,400百万円						
借入実行残高	2,200百万円						
差引額	4,200百万円						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	
※1 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。		※1 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。	
建物	0百万円	無形固定資産(その他)	2百万円
有形固定資産(その他)	2百万円	計	2百万円
無形固定資産(その他)	8百万円		
計	11百万円		

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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	180,273	986	—	181,259
合計	180,273	986	—	181,259
自己株式				
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

(注) 普通株式の発行済株式数の増加986株は、新株予約権付社債の権利行使による新株の発行による増加47株、新株予約権の権利行使による増加939株であります。

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	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成19年3月23日 定時株主総会	普通株式	270百万円	1,500円	平成18年12月31日	平成19年3月26日

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

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成20年3月26日 定時株主総会	普通株式	452百万円	利益剰余金	2,500円(注)	平成19年12月31日	平成20年3月27日

(注) 創業以来最高売上・利益達成記念配当500円を含んでおります。

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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（注）1	181,259	705	—	181,964
合計	181,259	705	—	181,964
自己株式				
普通株式（注）2	81	—	0	81
合計	81	—	0	81

（注）1. 普通株式の発行済株式数の増加705株は、新株予約権の行使による新株の発行によるものであります。

（注）2. 普通株式の自己株式の株式数の減少0.47株は、平成20年7月31日に実施いたしました端株の消却によるものであります。

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	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成20年3月26日 定時株主総会	普通株式	452百万円	2,500円（注）	平成19年12月31日	平成20年3月27日

（注）創業以来最高売上・利益達成記念配当500円を含んでおります。

(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1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)												
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">30,101百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△4百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,097百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	30,101百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4百万円	現金及び現金同等物	30,097百万円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,843百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に供している預金</td> <td style="text-align: right;">△600百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,243百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	4,843百万円	担保に供している預金	△600百万円	現金及び現金同等物	4,243百万円
現金及び預金勘定	30,101百万円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4百万円												
現金及び現金同等物	30,097百万円												
現金及び預金勘定	4,843百万円												
担保に供している預金	△600百万円												
現金及び現金同等物	4,243百万円												
<p>2 株式の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</p> <p style="margin-left: 20px;">株式の売却により連結子会社でなくなったその他1社の連結除外時の資産及び負債の主な内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">582百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">872百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△1,114百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△358百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△17百万円</td> </tr> </table>	流動資産	582百万円	固定資産	872百万円	流動負債	△1,114百万円	固定負債	△358百万円	合計	△17百万円	—————		
流動資産	582百万円												
固定資産	872百万円												
流動負債	△1,114百万円												
固定負債	△358百万円												
合計	△17百万円												
<p>3 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">新株予約権付社債の行使による 資本金増加額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>新株予約権付社債の行使による 資本準備金増加額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">新株予約権付社債の行使による 新株予約権付社債減少額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4百万円</td> </tr> </table>	新株予約権付社債の行使による 資本金増加額	2百万円	新株予約権付社債の行使による 資本準備金増加額	2百万円	新株予約権付社債の行使による 新株予約権付社債減少額	4百万円	—————						
新株予約権付社債の行使による 資本金増加額	2百万円												
新株予約権付社債の行使による 資本準備金増加額	2百万円												
新株予約権付社債の行使による 新株予約権付社債減少額	4百万円												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																		
(借主側)	(借主側)																		
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 (百万円)	(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 (百万円)																		
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">取得価額</td> <td style="text-align: right;">減価償却</td> <td style="text-align: right;">期末残高</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">相当額</td> <td style="text-align: right;">累計額</td> <td style="text-align: right;">相当額</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">相当額</td> <td></td> </tr> </table>	取得価額	減価償却	期末残高	相当額	累計額	相当額		相当額		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">取得価額</td> <td style="text-align: right;">減価償却</td> <td style="text-align: right;">期末残高</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">相当額</td> <td style="text-align: right;">累計額</td> <td style="text-align: right;">相当額</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">相当額</td> <td></td> </tr> </table>	取得価額	減価償却	期末残高	相当額	累計額	相当額		相当額	
取得価額	減価償却	期末残高																	
相当額	累計額	相当額																	
	相当額																		
取得価額	減価償却	期末残高																	
相当額	累計額	相当額																	
	相当額																		
その他	その他																		
8	8																		
2	4																		
6	4																		
計 8	計 8																		
2	4																		
6	4																		
(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	1 年内																		
1百万円	1百万円																		
1 年超	1 年超																		
4百万円	2百万円																		
計 6百万円	計 4百万円																		
(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	支払リース料																		
48百万円	15百万円																		
減価償却費相当額	減価償却費相当額																		
47百万円	13百万円																		
支払利息相当額	支払利息相当額																		
0百万円	1百万円																		
(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います。	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、利息法によっています。	同左																		
2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額	2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額																		
1 年内	1 年内																		
23百万円	24百万円																		
1 年超	1 年超																		
42百万円	19百万円																		
計 65百万円	計 44百万円																		
3 オペレーティング・リース取引	3 オペレーティング・リース取引																		
未経過リース料	未経過リース料																		
1 年内	1 年内																		
1百万円	1百万円																		
1 年超	1 年超																		
1百万円	0百万円																		
計 3百万円	計 1百万円																		
(貸主側)	(貸主側)																		
1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額	1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額																		
1 年内	1 年内																		
23百万円	24百万円																		
1 年超	1 年超																		
42百万円	19百万円																		
計 65百万円	計 44百万円																		
(減損損失について)	(減損損失について)																		
リース資産に配分された減損損失はありません。	同左																		

(有価証券関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

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19年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日における連 結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	68	580	512
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	68	580	512
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	178	133	△45
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	178	133	△45
合計	247	714	466

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
14	4	—

3 時価評価されていない有価証券

	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式	154
非上場債券	2,326
その他	2,518
計	4,999

4 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券	500	500	—	1,000
計	500	500	—	1,000

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

1 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20年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日における連 結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	9	11	1
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	9	11	1
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	157	108	△48
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	157	108	△48
合計	167	120	△47

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
413	88	16

3 時価評価されていない有価証券

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式	160
非上場債券	1,500
その他	1,911
計	3,572

4 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券	—	500	—	1,000
計	—	500	—	1,000

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(1)取引の内容 当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 当社グループは、将来の金利変動リスクを回避する目的のみにデリバティブ取引を利用しており、投機的なデリバティブ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、金融機関からの借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避するため、金利キャップ取引及び金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関に限定されており、相手先の契約不履行によるリスクは殆どないと判断しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引のリスク管理体制については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が取締役会の承認を得て行っております。</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>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
当社グループの利用しているデリバティブ取引は全てヘッジ会計を適用しているため、デリバティブ取引の時価等に関する注記を省略しております。	同左

(退職給付関係)

当社及び連結子会社は、退職給付制度を採用しておりませんので、記載すべき事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)

(1) スtock・オプションの内容

	平成13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役1名及び当社従業員32名	当社取締役4名及び当社従業員75名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 7,344株	普通株式 9,000株
付与日	平成13年4月26日	平成18年4月28日
権利確定条件	—	—
対象勤務期間	—	—
権利行使期間	平成15年8月1日から平成23年3月31日	平成20年4月1日から平成25年3月31日

(注)ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

なお、上記に記載されたストック・オプション数は、平成14年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、平成16年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び平成18年4月1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) スtock・オプションの規模及びその変動状況

①ストック・オプションの数

	平成13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末未確定残	—	8,776
付与	—	—
失効	—	122
権利確定	—	—
未確定残	—	8,654
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末未行使残	1,644	—
権利確定	—	—
権利行使	939	—
失効	—	—
未行使残	705	—

(注)当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

なお、上記に記載されたストック・オプション数は、平成14年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、平成16年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び平成18年4月1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13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	12,778	270,184
行使時平均株価 (円)	154,000	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—	—

(注)平成14年6月20日付で普通株式1株を2株に、平成16年2月20日付で普通株式1株を3株に、平成18年4月1日付で普通株式1株を3株に分割しており、権利行使価格は分割後の金額で記載し、権利行使時の平均株価は当該株式分割が期首に行われたものとして算出しております。

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

(1) ストック・オプションの内容

	平成13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役1名及び当社従業員32名	当社取締役4名及び当社従業員75名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 7,344株	普通株式 9,000株
付与日	平成13年4月26日	平成18年4月28日
権利確定条件	—	—
対象勤務期間	—	—
権利行使期間	平成15年8月1日から平成23年3月31日	平成20年4月1日から平成25年3月31日

(注) ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

なお、上記に記載されたストック・オプション数は、平成14年6月20日付株式分割（株式1株につき2株）、平成16年2月20日付株式分割（株式1株につき3株）及び平成18年4月1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) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

	平成13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末未確定残	—	8,654
付与	—	—
失効	—	216
権利確定	—	8,438
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末未行使残	705	—
権利確定	—	8,438
権利行使	705	—
失効	—	4,032
未行使残	—	4,406

(注) 当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

なお、上記に記載されたストック・オプション数は、平成14年6月20日付株式分割（株式1株につき2株）、平成16年2月20日付株式分割（株式1株につき3株）及び平成18年4月1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13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	12,778	270,184
行使時平均株価 (円)	92,900	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	—

(注) 平成14年6月20日付で普通株式1株を2株に、平成16年2月20日付で普通株式1株を3株に、平成18年4月1日付で普通株式1株を3株に分割しており、権利行使価格は分割後の金額で記載し、権利行使時の平均株価は当該株式分割が期首に行われたものとして算出してしております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																																								
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">516百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">151百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">284百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産未実現利益</td><td style="text-align: right;">232百万円</td></tr> <tr><td>出資金評価損</td><td style="text-align: right;">97百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">61百万円</td></tr> <tr><td>未収利息未計上額</td><td style="text-align: right;">60百万円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">64百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">33百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">72百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,576百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>投資有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△189百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△55百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△244百万円</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: 1px solid black;">1,331百万円</td></tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率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のため、注記を省略しております。</p>	繰延税金資産		繰越欠損金	516百万円	未払事業税	151百万円	たな卸資産評価損	284百万円	たな卸資産未実現利益	232百万円	出資金評価損	97百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	61百万円	未収利息未計上額	60百万円	繰延ヘッジ損益	64百万円	投資有価証券評価損	33百万円	その他	72百万円	繰延税金資産計	1,576百万円	繰延税金負債		投資有価証券評価差額金	△189百万円	その他	△55百万円	繰延税金負債計	△244百万円	繰延税金資産の純額	1,331百万円	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,217百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">3,448百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産未実現利益</td><td style="text-align: right;">57百万円</td></tr> <tr><td>未収利息未計上額</td><td style="text-align: right;">60百万円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">46百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">62百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">58百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,951百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△4,887百万円</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: 1px solid black;">63百万円</td></tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税金等調整前当期純損失が計上されているため、記載を省略しております。</p>	繰延税金資産		繰越欠損金	1,217百万円	たな卸資産評価損	3,448百万円	たな卸資産未実現利益	57百万円	未収利息未計上額	60百万円	繰延ヘッジ損益	46百万円	投資有価証券評価損	62百万円	その他	58百万円	繰延税金資産計	4,951百万円	評価性引当額	△4,887百万円	繰延税金資産の純額	63百万円
繰延税金資産																																																									
繰越欠損金	516百万円																																																								
未払事業税	151百万円																																																								
たな卸資産評価損	284百万円																																																								
たな卸資産未実現利益	232百万円																																																								
出資金評価損	97百万円																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	61百万円																																																								
未収利息未計上額	60百万円																																																								
繰延ヘッジ損益	64百万円																																																								
投資有価証券評価損	33百万円																																																								
その他	72百万円																																																								
繰延税金資産計	1,576百万円																																																								
繰延税金負債																																																									
投資有価証券評価差額金	△189百万円																																																								
その他	△55百万円																																																								
繰延税金負債計	△244百万円																																																								
繰延税金資産の純額	1,331百万円																																																								
繰延税金資産																																																									
繰越欠損金	1,217百万円																																																								
たな卸資産評価損	3,448百万円																																																								
たな卸資産未実現利益	57百万円																																																								
未収利息未計上額	60百万円																																																								
繰延ヘッジ損益	46百万円																																																								
投資有価証券評価損	62百万円																																																								
その他	58百万円																																																								
繰延税金資産計	4,951百万円																																																								
評価性引当額	△4,887百万円																																																								
繰延税金資産の純額	63百万円																																																								

(セグメント情報)

【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1月1日至平成19年12月31日)

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
(1) 外部顧客に対する 売上高	25,291	6,020	44	57,693	497	89,546	—	89,546
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	3	—	3	(3)	—
計	25,291	6,020	44	57,696	497	89,550	(3)	89,546
営業費用	22,424	5,145	5	50,446	462	78,483	894	79,378
営業利益	2,866	875	38	7,250	35	11,066	(898)	10,168
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	24,607	3,516	0	50,605	115	78,846	32,894	111,740
減価償却費	16	3	0	38	12	72	17	89
資本的支出	91	20	1	208	18	340	92	433

(注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2 各事業の主な内容

- (1) 分譲事業……………分譲マンション及び分譲戸建住宅販売
- (2) 不動産企画販売事業……………不動産企画付建物・土地の販売等
- (3) 不動産関連業務受託事業……………不動産再生事業、不動産関連業務受託及び仲介収入等
- (4) アセット開発事業……………商業施設・複合施設の開発等
- (5) その他事業……………建材、住設機器販売及び不動産賃貸収入等

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(891百万円)の主なものは、親会社本社の総務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(32,894百万円)の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金並びに投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
(1) 外部顧客に対する 売上高	29,929	30	130	4,848	553	35,492	—	35,492
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	—	563	17	581	(581)	—
計	29,929	30	130	5,411	571	36,073	(581)	35,492
営業費用	29,683	29	70	3,908	535	34,227	323	34,550
営業利益	245	1	60	1,502	36	1,846	(904)	941
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	19,005	5,747	5	64,267	155	89,181	7,185	96,366
減価償却費	15	0	3	111	7	140	22	162
資本的支出	10	0	2	3,507	9	3,531	15	3,546

(注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2 各事業の主な内容

- (1) 分譲事業……………分譲マンション及び分譲戸建住宅販売
- (2) 不動産企画販売事業……………不動産企画付建物・土地の販売等
- (3) 不動産関連業務受託事業……………不動産再生事業、不動産関連業務受託及び仲介収入等
- (4) アセット開発事業……………商業施設・複合施設の開発等
- (5) その他事業……………建材、住設機器販売及び不動産賃貸収入等

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（904百万円）の主なものは、親会社本社の総務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（7,185百万円）の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金並びに投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）において、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。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）において、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1月1日 至 平成19年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

該当事項はありません。

(企業結合等)

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31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1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1株当たり純資産額	123,132円51銭	58,192円14銭
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額(△)	24,738円59銭	△59,940円75銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	22,043円94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、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載していません。

(注) 1株当たり当期純利益金額、1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	4,473	△10,895
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	4,473	△10,895
普通株式の期中平均株式数(株)	180,828	181,769
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	22,105	—
(うち新株予約権付社債)	(21,181)	—
(うち新株予約権)	(924)	—
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 8,654株	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 4,406株 2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 (額面総額 3,325百万円 転換価格 175,277.1円)

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
該当事項はありません。	同左

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日本エスコ	第1回無担保社債	平成13年 7月27日	110 (110)	—	1.12	なし	平成20年 7月25日
(株)日本エスコ	第2回無担保社債	平成13年 8月27日	110 (110)	—	1.33	なし	平成20年 8月27日
(株)日本エスコ	2009年満期円貨建転換 社債型新株予約権付社債	平成16年 7月30日	3,705	3,325 (3,325)	—	なし	平成21年 7月30日
(株)日本エスコ	第8回無担保社債	平成17年 6月30日	50 (50)	—	0.51	なし	平成20年 6月30日
(株)日本エスコ	第9回無担保社債	平成18年 4月28日	149 (100)	49 (49)	1.14	なし	平成21年 4月28日
(株)日本エスコ	第10回無担保社債	平成19年 10月27日	300 (96)	204 (96)	1.48	なし	平成22年 10月27日
(株)日本エスコ	第11回無担保社債	平成20年 3月14日	—	2,925 (150)	1.51	なし	平成30年 3月14日
(株)日本エスコ	第12回無担保社債	平成20年 6月30日	—	570 (60)	1.76	なし	平成30年 6月29日
(株)日本エスコ	第1回無担保社債 社債間限定同順位特約付	平成19年 5月10日	3,000	3,000	3.36	なし	平成22年 5月10日
(株)日本エスコ	第2回無担保社債 社債間限定同順位特約付	平成19年 6月26日	5,000	5,000 (5,000)	3.02	なし	平成21年 6月26日
合計		—	12,424 (466)	15,073 (8,680)	—	—	—

(注) 1 () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 新株予約権付社債の内訳

発行すべき株式内容	新株予約権 の発行価額 (円)	株式発行価格 (円)	発行価額 の総額 (百万円)	新株予約権の行使に より発行した株式の 発行価額の総額 (百万円)	新株予約権 の付与割合 (%)	新株予約権 の行使期間	代用払込に 関する事項
(株)日本エスコ 普通株式	無償	175,277	5,000	1,295	100	自 平成16年 8月6日 至 平成21年 7月16日	(注)

(注) 本新株予約権付社債の社債権者が本新株予約権を行使したときは本社債の全額の償還に代えて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の払込とする請求があったものとみなします。

4 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
8,680	3,318	210	210	210

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	13,126	9,927	2.0	—
1年以内返済予定の長期借入金	24,646	33,888	2.2	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金（1年以内返済予定のものを除く。）	27,244	20,127	2.1	平成22年1月～ 平成28年9月
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	—	—	—
その他の有利子負債 コマーシャル・ペーパー	3,000	—	—	—
計	68,017	63,943	—	—

(注) 1 平均利率につきましては、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	11,100	4,829	2,553	103

(2) 【その他】

(重要な訴訟事件等)

当社は、ジェイオー建設株式会社（兵庫県加東市社417番地）より、平成20年5月22日東京地方裁判所に、損害賠償請求訴訟（請求額4,037百万円）を提起されております。

当社は原告に対する損害賠償義務はないものとして、その旨を主張してまいります。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

区分	注記 番号	第13期 (平成19年12月31日)		第14期 (平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金	※1	27,449		4,322	
2 売掛金	※3	128		56	
3 販売用不動産	※1, 5	5,644		15,744	
4 仕掛販売用不動産	※1	32,144		30,944	
5 前渡金		1,354		126	
6 前払費用		1,253		602	
7 繰延税金資産		613		—	
8 短期貸付金		150		—	
9 1年以内回収予定長期 貸付金	※3	2,000		—	
10 立替金	※3	1,974		—	
11 その他	※3	1,041		1,217	
貸倒引当金		△151		△0	
流動資産合計		73,602	85.0	53,013	77.7
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	※1	238		2,372	
減価償却累計額		45	193	138	2,234
(2) 構築物	※1	—		36	
減価償却累計額		—	—	4	31
(3) 車両運搬具		—		1	
減価償却累計額		—	—	0	1
(4) 器具備品		112		128	
減価償却累計額		49	63	75	52
(5) 土地	※1	—		1,343	
有形固定資産合計		257	0.3	3,662	5.4
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		136		109	
(2) その他		0		0	
無形固定資産合計		136	0.2	110	0.1

区分	注記 番号	第13期 (平成19年12月31日)		第14期 (平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		5,703		3,692	
(2) 関係会社株式		875		25	
(3) 関係会社社債		—		1,700	
(4) その他の関係会社 有価証券	※1	5,213		4,856	
(5) 関係会社長期貸付金		—		3,602	
(6) 長期前払費用		—		15	
(7) 敷金保証金		246		300	
(8) その他	※3	558		149	
貸倒引当金		—		△2,907	
投資その他の資産合計		12,597	14.5	11,434	16.8
固定資産合計		12,991	15.0	15,207	22.3
資産合計		86,593	100.0	68,221	100.0

区分	注記 番号	第13期 (平成19年12月31日)		第14期 (平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1	※1	13,126		9,927	
2	※1	13,244		16,258	
3	※1	466		8,680	
4		3,000		—	
5	※1, 3	966		3,897	
6		60		39	
7		1,958		—	
8	※3	3,381		177	
9	※3, 5	1,819		1,696	
10	※1	—		5	
		流動負債合計	38,023 43.9	40,683	59.6
II 固定負債					
1	※1	11,958		6,393	
2	※1	13,192		10,032	
3		9		—	
4		104		597	
		固定負債合計	25,264 29.2	17,023	25.0
		負債合計	63,288 73.1	57,707	84.6

区分	注記 番号	第13期 (平成19年12月31日)		第14期 (平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金			3,803 4.4		3,808 5.6
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		3,858		3,862	
資本剰余金合計		3,858	4.5	3,862	5.6
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		10		10	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		10,080		13,580	
繰越利益剰余金		5,349		△10,575	
利益剰余金合計			15,440 17.8		3,015 4.4
4 自己株式			△12 △0.0		△11 △0.0
株主資本合計			23,090 26.7		10,674 15.6
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金			277		△47
2 繰延ヘッジ損益			△62		△113
評価・換算差額等合計			214 0.2		△160 △0.2
純資産合計			23,305 26.9		10,513 15.4
負債純資産合計			86,593 100.0		68,221 100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 売上高							
1 分譲売上高		25,291			29,929		
2 不動産企画販売高		1,186			29		
3 不動産関連業務受託収入		44			130		
4 アセット関連売上高		23,320			3,695		
5 その他売上高		36	49,878	100.0	6	33,791	100.0
II 売上原価							
1 分譲売上原価		20,089			26,305		
2 不動産企画販売原価		459			—		
3 不動産関連業務 受託収入原価		0			3		
4 アセット関連売上原価		16,103			1,998		
5 その他売上原価		9	36,661	73.5	—	28,307	83.8
売上総利益			13,217	26.5		5,484	16.2
III 販売費及び一般管理費							
1 広告宣伝費		1,452			2,334		
2 販売手数料		713			722		
3 役員報酬		312			338		
4 給料手当		443			684		
5 賞与		144			17		
6 法定福利費		77			97		
7 福利厚生費		19			12		
8 旅費交通費		91			91		
9 租税公課		279			154		
10 接待交際費		36			32		
11 支払手数料		145			291		
12 賃借料		141			155		
13 消耗品費		59			25		
14 減価償却費		77			89		
15 貸倒引当金繰入額		148			—		
16 その他		180	4,324	8.7	212	5,259	15.5
営業利益			8,893	17.8		225	0.7

区分	注記 番号	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		百分比 (%)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		百分比 (%)
		金額 (百万円)			金額 (百万円)		
IV 営業外収益							
1 受取利息	※1	140			132		
2 有価証券利息	※1	78			37		
3 受取配当金		15			8		
4 解約違約金収入		38			46		
5 その他		8	282	0.6	24	250	0.7
V 営業外費用							
1 支払利息		1,310			1,300		
2 社債利息		152			333		
3 株式交付費		1			0		
4 社債発行費		54			106		
5 その他		45	1,563	3.1	59	1,800	5.3
経常利益又は 経常損失(△)			7,612	15.3		△1,324	△3.9
VI 特別利益							
1 投資有価証券売却益		4			88		
2 貸倒引当金戻入額		—			0		
3 社債買入消却益		—	4	0.0	227	317	0.9
VII 特別損失							
1 固定資産除却損	※2	10			2		
2 投資有価証券売却損		—			16		
3 たな卸資産評価損		—			2,267		
4 投資有価証券評価損		49			61		
5 関係会社株式評価損		—			900		
6 その他の関係会社有価 証券評価損		—			3,846		
7 貸倒引当金繰入額		—			2,907		
8 その他		—	60	0.1	206	10,208	30.2
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失(△)			7,556	15.2		△11,215	△33.2
法人税、住民税及び事 業税		3,330			5		
法人税等調整額		△235	3,095	6.3	751	757	2.2
当期純利益又は当期純 損失(△)			4,460	8.9		△11,972	△35.4

売上原価明細書

区分	注記 番号	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1 分譲売上原価					
I 用地代		6,647		11,473	
II 外注工事費		12,593		13,428	
III 設計監理料		251		357	
IV 支払手数料		329		410	
V その他経費		266		634	
計		20,089	54.8	26,305	92.9
2 不動産企画販売原価					
I 用地代		443		—	
II 外注工事費		3		—	
III 支払手数料		10		—	
IV その他経費		3		—	
計		459	1.3	—	—
3 不動産関連業務受託 収入原価					
I 業務委託費		—		3	
II その他経費		0		0	
計		0	0.0	3	0.0
4 アセット関連売上原価					
I 用地代		9,850		1,365	
II 外注工事費		2,263		80	
III 支払手数料		2,090		409	
IV 減価償却費		—		66	
V その他経費		1,899		77	
計		16,103	43.9	1,998	7.1
5 その他売上原価					
I その他経費		9		—	
計		9	0.0	—	—
売上原価		36,661	100.0	28,307	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③【株主資本等変動計算書】

第13期（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	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18年12月31日 残高(百万円)	3,795	3,850	3,850	10	7,080	4,159	11,250	△12	18,884
事業年度中の変動額									
新株の発行	7	7	7				—		15
剰余金の配当			—			△270	△270		△270
当期純利益			—			4,460	4,460		4,460
別途積立金の積立			—		3,000	△3,000	—		—
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(百万円)	7	7	7	—	3,000	1,190	4,190	—	4,206
平成19年12月31日 残高(百万円)	3,803	3,858	3,858	10	10,080	5,349	15,440	△12	23,090

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成18年12月31日 残高(百万円)	558	△36	521	19,405
事業年度中の変動額				
新株の発行			—	15
剰余金の配当			—	△270
当期純利益			—	4,460
別途積立金の積立			—	—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△281	△25	△306	△306
事業年度中の変動額合計(百万円)	△281	△25	△306	3,899
平成19年12月31日 残高(百万円)	277	△62	214	23,305

第14期（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	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12月31日 残高(百万円)	3,803	3,858	3,858	10	10,080	5,349	15,440	△12	23,090
事業年度中の変動額									
新株の発行	4	4	4						9
剰余金の配当						△452	△452		△452
当期純損失(△)						△11,972	△11,972		△11,972
自己株式の消却						△0	△0	0	－
別途積立金の積立					3,500	△3,500	－		－
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(百万円)	4	4	4	－	3,500	△15,925	△12,425	0	△12,416
平成20年12月31日 残高(百万円)	3,808	3,862	3,862	10	13,580	△10,575	3,015	△11	10,674

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成19年12月31日 残高(百万円)	277	△62	214	23,305
事業年度中の変動額				
新株の発行				9
剰余金の配当				△452
当期純損失(△)				△11,972
自己株式の消却				－
別途積立金の積立				－
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	△324	△51	△375	△375
事業年度中の変動額合計(百万円)	△324	△51	△375	△12,791
平成20年12月31日 残高(百万円)	△47	△113	△160	10,513

<p>第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>当社は、当事業年度において、1,324百万円の経常損失及び11,972百万円の当期純損失を計上し、シンジケートローン契約（平成20年12月31日現在借入金残高12,073百万円）について財務制限条項（売上条項、利益条項、純資産条項）に抵触しており、当該金融機関からの請求により期限の利益を喪失するおそれがあります。当該状況により、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。損失発生の主な原因は、不動産市況の急激な低迷及び流動性の低下等による売上高の減少に加え、たな卸資産に係る評価損等を計上したこと、並びに繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、その全額を取り崩したことなどであります。</p> <p>当社といたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>分譲事業については、在庫の早期売却を図り、資金の回収を促進して行くとともに、従来より得意とする用地仕入を含む商品企画に特化した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体とする事業戦略をより一層推進してまいります。</p> <p>また、アセット開発事業については、優良保有資産による賃料収入等の確保により、安定収益事業の確立を目指してまいります。加えて、常に最適なポートフォリオを構築していくため、一定の資産入れ替えを図ってまいります。</p> <p>更に、中核事業である分譲事業との相互補完性の高い複合型の事業構成を目指し、生産性を高めた利益指向及び付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。当面は選択と集中による経営資源の最適配分により経営の合理化を図り、安定的且つ継続的な収益の計上を目指してまいります。</p> <p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>当社はこれまで取引金融機関との良好な関係を構築しており、当該財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、期限の利益喪失請求を行わない方針である旨、確認を得ております。</p> <p>また、財務体質を改善するべく、これまで同様、取引金融機関との良好な関係を維持していくとともに、取引金融機関の協力を得て、これまで以上に資金調達の多様化に積極的に取組み、財務基盤の強化、安定化を図ってまいります。</p> <p>以上の施策の実行により、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消できるものと判断しております。したがって、財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は財務諸表には反映しておりません。</p>

重要な会計方針

項目	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算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 ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、匿名組合の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p>	<p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、匿名組合の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p> <p>なお、匿名組合におけるたな卸資産評価損に伴う損失は特別損失に計上しております。</p>
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法	(1) デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法 (2) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法	(1) 販売用不動産 同左 (2) 仕掛販売用不動産 同左
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物（附属設備を除く） 定額法 その他 定率法 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法を適用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。</p> <p>(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）に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 建物（附属設備を除く） 定額法 その他 定率法 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成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償却可能限度額まで償却が終了した翌年から、残存価額を5年間で均等償却する方法を採用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
5 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1) 株式交付費 同左</p> <p>(2) 社債発行費 同左</p>

項目	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
6 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の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。	(1) 貸倒引当金 同左
7 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
8 ヘッジ会計の方法	(イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 デリバティブ取引（金利キャップ取引及び金利スワップ取引） ・ヘッジ対象 借入金 (ハ)ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。	(イ)ヘッジ会計の方法 同左 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 同左 ・ヘッジ対象 同左 (ハ)ヘッジ方針 同左 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左
9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

表示方法の変更

第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(貸借対照表関係)</p> <p>(1) 前事業年度まで流動資産に区分掲記しておりました「貯蔵品」(当事業年度は1百万円)は、金額が僅少となったため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(2) 前事業年度まで固定資産の「投資その他の資産」に区分掲記しておりました「出資金」(当事業年度は1百万円)は、金額が僅少となったため、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(3) 前事業年度まで固定資産の「投資その他の資産」に区分掲記しておりました「長期前払費用」(当事業年度は1百万円)は、金額が僅少となったため、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>(1) 前事業年度において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「貸倒引当金繰入額」は、金額の重要性が増したため区分掲記しました。なお、前事業年度の「貸倒引当金繰入額」は1百万円であります。</p>	<p>(貸借対照表関係)</p> <p>(1) 前事業年度まで流動資産に区分掲記しておりました「立替金」(当事業年度は1百万円)は、金額が僅少となったため、流動資産の「その他」に含めて表示していません。</p>

追加情報

第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)								
<p>所有目的の変更により、当事業年度において、固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。 その内容は以下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;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">859百万円</td> </tr> </table>	建物	462百万円	土地	389百万円	構築物	7百万円	計	859百万円	—————
建物	462百万円								
土地	389百万円								
構築物	7百万円								
計	859百万円								

注記事項
(貸借対照表関係)

第13期 (平成19年12月31日)	第14期 (平成20年12月31日)																																												
<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(担保提供資産)</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;">2,665百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,630百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,295百万円</td> </tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,669百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,698百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,368百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	2,665百万円	仕掛販売用不動産	24,630百万円	計	27,295百万円	短期借入金	5,000百万円	1年以内返済予定長期借入金	11,669百万円	長期借入金	8,698百万円	計	25,368百万円	<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(担保提供資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">535百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,973百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">22,698百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,069百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">31百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,343百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の関係会社有価証券</td> <td style="text-align: right;">3,106百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,757百万円</td> </tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,317百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,478百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,784百万円</td> </tr> <tr> <td>その他流動負債</td> <td style="text-align: right;">535百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,032百万円</td> </tr> <tr> <td>被保証債務(社債)</td> <td style="text-align: right;">3,495百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,643百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	535百万円	販売用不動産	14,973百万円	仕掛販売用不動産	22,698百万円	建物	2,069百万円	構築物	31百万円	土地	1,343百万円	その他の関係会社有価証券	3,106百万円	計	44,757百万円	短期借入金	7,317百万円	1年以内返済予定長期借入金	14,478百万円	未払金	1,784百万円	その他流動負債	535百万円	長期借入金	10,032百万円	被保証債務(社債)	3,495百万円	計	37,643百万円
販売用不動産	2,665百万円																																												
仕掛販売用不動産	24,630百万円																																												
計	27,295百万円																																												
短期借入金	5,000百万円																																												
1年以内返済予定長期借入金	11,669百万円																																												
長期借入金	8,698百万円																																												
計	25,368百万円																																												
現金及び預金	535百万円																																												
販売用不動産	14,973百万円																																												
仕掛販売用不動産	22,698百万円																																												
建物	2,069百万円																																												
構築物	31百万円																																												
土地	1,343百万円																																												
その他の関係会社有価証券	3,106百万円																																												
計	44,757百万円																																												
短期借入金	7,317百万円																																												
1年以内返済予定長期借入金	14,478百万円																																												
未払金	1,784百万円																																												
その他流動負債	535百万円																																												
長期借入金	10,032百万円																																												
被保証債務(社債)	3,495百万円																																												
計	37,643百万円																																												
<p>2 債務保証</p> <p style="padding-left: 20px;">金融機関からの借入に対する保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">保証先</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(合)アリエスインベストメント・ツー</td> <td style="text-align: right;">8,500百万円</td> </tr> <tr> <td>顧客(つなぎ保証)</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,575百万円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円	顧客(つなぎ保証)	75百万円	計	8,575百万円	<p>2 債務保証</p> <p style="padding-left: 20px;">金融機関からの借入に対する保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">保証先</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(合)アリエスインベストメント・ツー</td> <td style="text-align: right;">8,500百万円</td> </tr> <tr> <td>(合)アセットポータル・フォー</td> <td style="text-align: right;">2,080百万円</td> </tr> <tr> <td>顧客(つなぎ保証)</td> <td style="text-align: right;">140百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,720百万円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円	(合)アセットポータル・フォー	2,080百万円	顧客(つなぎ保証)	140百万円	計	10,720百万円																										
保証先	金額																																												
(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円																																												
顧客(つなぎ保証)	75百万円																																												
計	8,575百万円																																												
保証先	金額																																												
(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円																																												
(合)アセットポータル・フォー	2,080百万円																																												
顧客(つなぎ保証)	140百万円																																												
計	10,720百万円																																												
<p>※3 関係会社に対する資産・負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売掛金</td> <td style="text-align: right;">91百万円</td> </tr> <tr> <td>立替金</td> <td style="text-align: right;">1,969百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">51百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内回収予定長期貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">400百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">72百万円</td> </tr> </table>	売掛金	91百万円	立替金	1,969百万円	流動資産(その他)	51百万円	1年以内回収予定長期貸付金	2,000百万円	投資その他の資産(その他)	400百万円	未払金	2百万円	前受金	1百万円	預り金	72百万円	<p>※3 関係会社に対する資産・負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売掛金</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">410百万円</td> </tr> </table>	売掛金	46百万円	流動資産(その他)	100百万円	未払金	19百万円	前受金	2百万円	預り金	410百万円																		
売掛金	91百万円																																												
立替金	1,969百万円																																												
流動資産(その他)	51百万円																																												
1年以内回収予定長期貸付金	2,000百万円																																												
投資その他の資産(その他)	400百万円																																												
未払金	2百万円																																												
前受金	1百万円																																												
預り金	72百万円																																												
売掛金	46百万円																																												
流動資産(その他)	100百万円																																												
未払金	19百万円																																												
前受金	2百万円																																												
預り金	410百万円																																												
<p>4 当社は、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関13行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末における借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">6,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,200百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	6,400百万円	借入実行残高	2,200百万円	差引額	4,200百万円	—————																																						
貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	6,400百万円																																												
借入実行残高	2,200百万円																																												
差引額	4,200百万円																																												

<p style="text-align: center;">第13期 (平成19年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第14期 (平成20年12月31日)</p>								
<p>※5 当社が匿名組合出資を行った合同会社アセットポータル・フォーに対して、当社が所有する販売用不動産を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された資産及び負債は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り金</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	26百万円	預り金	24百万円	<p>※5 当社が匿名組合出資を行った合同会社アセットポータル・フォーに対して、当社が所有する販売用不動産を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された資産及び負債は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り金</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	26百万円	預り金	24百万円
販売用不動産	26百万円								
預り金	24百万円								
販売用不動産	26百万円								
預り金	24百万円								

(損益計算書関係)

第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 受取利息 121百万円	※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 受取利息 104百万円 有価証券利息 31百万円
※2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 器具備品 2百万円 ソフトウェア 7百万円 計 10百万円	※2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 ソフトウェア 2百万円 計 2百万円

(株主資本等変動計算書関係)

第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31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	81	-	-	81
合計	81	-	-	81

第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31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 (注)	81	-	0	81
合計	81	-	0	81

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少0.47株は、平成20年7月31日に実施いたしました端株の消却によるものであります。

(リース取引関係)

第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																								
(借主側)	(借主側)																								
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 (百万円)	(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 (百万円)																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	器具備品	8	2	6	計	8	2	6	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	器具備品	8	4	4	計	8	4	4
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																						
器具備品	8	2	6																						
計	8	2	6																						
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																						
器具備品	8	4	4																						
計	8	4	4																						
(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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1百万円	1年超	4百万円	計	6百万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1百万円	1年超	2百万円	計	4百万円												
1年内	1百万円																								
1年超	4百万円																								
計	6百万円																								
1年内	1百万円																								
1年超	2百万円																								
計	4百万円																								
(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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">支払リース料</td> <td style="text-align: center;">48百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: center;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	48百万円	減価償却費相当額	47百万円	支払利息相当額	0百万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">支払リース料</td> <td style="text-align: center;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	15百万円	減価償却費相当額	13百万円	支払利息相当額	1百万円												
支払リース料	48百万円																								
減価償却費相当額	47百万円																								
支払利息相当額	0百万円																								
支払リース料	15百万円																								
減価償却費相当額	13百万円																								
支払利息相当額	1百万円																								
(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います。	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との差額を利息相当額とし、各期への配分方法につきましては、利息法によっています。	同左																								
2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額	2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	23百万円	1年超	42百万円	計	65百万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">44百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	24百万円	1年超	19百万円	計	44百万円												
1年内	23百万円																								
1年超	42百万円																								
計	65百万円																								
1年内	24百万円																								
1年超	19百万円																								
計	44百万円																								
3 オペレーティング・リース取引	3 オペレーティング・リース取引																								
未経過リース料	未経過リース料																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">3百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1百万円	1年超	1百万円	計	3百万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1百万円	1年超	0百万円	計	1百万円												
1年内	1百万円																								
1年超	1百万円																								
計	3百万円																								
1年内	1百万円																								
1年超	0百万円																								
計	1百万円																								
(貸主側)	(貸主側)																								
1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額	1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	23百万円	1年超	42百万円	計	65百万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: center;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">44百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	24百万円	1年超	19百万円	計	44百万円												
1年内	23百万円																								
1年超	42百万円																								
計	65百万円																								
1年内	24百万円																								
1年超	19百万円																								
計	44百万円																								
(減損損失について)	(減損損失について)																								
リース資産に配分された減損損失はありません。	同左																								

(有価証券関係)

第13期 (平成19年12月31日)

時価のある子会社株式及び関連会社株式は所有していません。

第14期 (平成20年12月31日)

時価のある子会社株式及び関連会社株式は所有していません。

(税効果会計関係)

第13期 (平成19年12月31日)	第14期 (平成20年12月31日)																																																				
<p>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</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>未払事業税</td><td>149百万円</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産評価損</td><td>252百万円</td></tr><tr><td>出資金評価損</td><td>97百万円</td></tr><tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td>61百万円</td></tr><tr><td>未収利息未計上額</td><td>60百万円</td></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>42百万円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価損</td><td>33百万円</td></tr><tr><td>その他</td><td>95百万円</td></tr><tr><td>繰延税金資産計</td><td><u>793百万円</u></td></tr><tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr><tr><td>投資有価証券評価差額金</td><td><u>△189百万円</u></td></tr><tr><td>繰延税金負債計</td><td><u>△189百万円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td><u>604百万円</u></td></tr></table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率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のため、注記を省略しております。</p>	繰延税金資産		未払事業税	149百万円	仕掛販売用不動産評価損	252百万円	出資金評価損	97百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	61百万円	未収利息未計上額	60百万円	繰延ヘッジ損益	42百万円	投資有価証券評価損	33百万円	その他	95百万円	繰延税金資産計	<u>793百万円</u>	繰延税金負債		投資有価証券評価差額金	<u>△189百万円</u>	繰延税金負債計	<u>△189百万円</u>	繰延税金資産の純額	<u>604百万円</u>	<p>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</p> <table><tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr><tr><td>繰越欠損金</td><td>549百万円</td></tr><tr><td>たな卸資産評価損</td><td>1,172百万円</td></tr><tr><td>その他の関係会社有価証券評価損</td><td>2,139百万円</td></tr><tr><td>貸倒引当金繰入限度額超過額</td><td>1,180百万円</td></tr><tr><td>未収利息未計上額</td><td>60百万円</td></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>46百万円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価損</td><td>58百万円</td></tr><tr><td>その他</td><td>78百万円</td></tr><tr><td>繰延税金資産計</td><td><u>5,286百万円</u></td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td><u>△5,286百万円</u></td></tr><tr><td>繰延税金資産の純額</td><td><u>－百万円</u></td></tr></table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失が計上されているため、記載を省略しております。</p>	繰延税金資産		繰越欠損金	549百万円	たな卸資産評価損	1,172百万円	その他の関係会社有価証券評価損	2,139百万円	貸倒引当金繰入限度額超過額	1,180百万円	未収利息未計上額	60百万円	繰延ヘッジ損益	46百万円	投資有価証券評価損	58百万円	その他	78百万円	繰延税金資産計	<u>5,286百万円</u>	評価性引当額	<u>△5,286百万円</u>	繰延税金資産の純額	<u>－百万円</u>
繰延税金資産																																																					
未払事業税	149百万円																																																				
仕掛販売用不動産評価損	252百万円																																																				
出資金評価損	97百万円																																																				
貸倒引当金繰入限度超過額	61百万円																																																				
未収利息未計上額	60百万円																																																				
繰延ヘッジ損益	42百万円																																																				
投資有価証券評価損	33百万円																																																				
その他	95百万円																																																				
繰延税金資産計	<u>793百万円</u>																																																				
繰延税金負債																																																					
投資有価証券評価差額金	<u>△189百万円</u>																																																				
繰延税金負債計	<u>△189百万円</u>																																																				
繰延税金資産の純額	<u>604百万円</u>																																																				
繰延税金資産																																																					
繰越欠損金	549百万円																																																				
たな卸資産評価損	1,172百万円																																																				
その他の関係会社有価証券評価損	2,139百万円																																																				
貸倒引当金繰入限度額超過額	1,180百万円																																																				
未収利息未計上額	60百万円																																																				
繰延ヘッジ損益	46百万円																																																				
投資有価証券評価損	58百万円																																																				
その他	78百万円																																																				
繰延税金資産計	<u>5,286百万円</u>																																																				
評価性引当額	<u>△5,286百万円</u>																																																				
繰延税金資産の純額	<u>－百万円</u>																																																				

(1株当たり情報)

項目	第13期	第14期
	(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1株当たり純資産額	128,632円61銭	57,804円47銭
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額(△)	24,669円37銭	△65,865円38銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	21,982円26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、潜在株式は存在するものの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株当たり当期純利益金額、1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	第13期	第14期
	(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	4,460	△11,972
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	4,460	△11,972
普通株式の期中平均株式数(株)	180,828	181,769
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	22,105	—
(うち新株予約権付社債)	(21,181)	—
(うち新株予約権)	(924)	—
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 8,654株	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 4,406株 2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 (額面総額 3,325百万円 転換価格 175,277.1円)

(重要な後発事象)

第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第14期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
該当事項はありません。	同左

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(株)大正銀行	177,000	69
(株)みずほフィナンシャルグループ (第11回第11種優先株式)	50	50
(株)泉州銀行	253,000	48
(株)紀陽ホールディングス	238,000	32
(株)日本リート	100	30
中央三井トラスト・ホールディングス(株)	40,000	17
(株)関西アーバン銀行	84,000	11
不動産信用保証(株)	1,010	10
(株)アイディーユー	1,500	7
(株)野村総合研究所	1,000	1
その他9銘柄	13,330	1
計	808,990	280

【債券】

銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
ドレスナー銀行・日経平均連動型・ユーロ円債	1,000	1,000
マルチコーラブル・日経平均連動型・ユーロ円債	500	500
計	1,500	1,500

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等（口）	貸借対照表計上額（百万円）
(投資有価証券)		
その他有価証券		
BIG HOP HOLDING, L. P.	—	1,465
(有)コンステレーション・ナイン	—	405
匿名組合出資金		
一般社団法人エヌエス・ホールディング	16	16
一般社団法人エヌエル・ホールディング	14	14
一般社団法人エルシー・ホールディング	5	5
一般社団法人ジェーエス・ホールディング	5	5
計	—	1,911

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	238	2,133	—	2,372	138	93	2,234
構築物	—	36	—	36	4	4	31
車両運搬具	—	1	—	1	0	0	1
器具備品	112	15	—	128	75	26	52
土地	—	1,343	—	1,343	—	—	1,343
有形固定資産計	351	3,530	—	3,881	219	124	3,662
無形固定資産							
ソフトウェア	179	6	6	179	70	31	109
その他	0	—	—	0	—	—	0
無形固定資産計	179	6	6	180	70	31	110
長期前払費用	3 (1)	105 —	90 (0)	17 (0)	2 —	— —	15 —
繰延資産	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1 当期償却額は、売上原価(4 アセット関連売上原価)に66百万円、販売費及び一般管理費(14 減価償却費)に89百万円それぞれ配賦しております。

2 当期増加額の内、賃貸用不動産(ガーデンモール南千里)取得によるものは以下の通りです。

建物	2,130百万円
構築物	36百万円
車両運搬具	1百万円
器具備品	3百万円
土地	1,343百万円

3 長期前払費用の()内の金額は内数で、延払利息等の期間配分に係るものであり、減価償却費と性格が異なるため、償却累計額及び当期償却額の算定には含めておりません。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	151	2,908	150	1	2,908

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	1
預金	
当座預金	285
普通預金	2,865
通知預金	454
定期預金	715
計	4,320
合計	4,322

ロ 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(合)アセットポータル・フォー	46
住友信託銀行(株)	4
(株)トキ設計	2
朝日リビング(株)	1
その他	2
合計	56

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
128	32,876	32,947	56	99.8	1.0

(注) 消費税等の会計処理につきましては、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
大阪府 (マンション)	10,927	3,137
大阪府 (賃貸ビル)	10,825	3,087
その他近畿圏 (マンション)	6,001	2,487
その他近畿圏 (賃貸ビル)	389	90
その他首都圏 (マンション)	165	10
その他首都圏 (賃貸ビル)	1,097	2,668
その他 (賃貸ビル)	7,285	4,262
合計	36,692	15,744

(注) 上記の金額は、土地・建物の合計であり、面積は建物の床面積であります。

ニ 仕掛販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
大阪府	12,169	10,297
その他近畿圏	30,037	10,267
東京都内	1,861	1,952
その他首都圏	4,503	517
その他	7,285	7,908
合計	55,855	30,944

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、面積には建物は含んでおりません。

ホ その他の関係会社有価証券

相手先	金額 (百万円)
(有)プロネットエスコン・エイト	1,963
(合)アセットポータル・ツー	1,427
(合)アリエスインベストメント・フォー	739
(合)アリエスインベストメント・スリー	416
(合)アセットポータル・フォー	274
その他	36
合計	4,856

ヘ 関係会社長期貸付金

相手先	金額 (百万円)
(合)アリエスインベストメント・ツー	2,671
(株)イー・ステート	931
合計	3,602

b 負債の部
イ 短期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)三井住友銀行	6,417
(株)福岡銀行	1,300
兵庫県信用農業協同組合連合会	500
(株)西日本シティ銀行	500
(株)親和銀行	500
その他（3行）	710
合計	9,927

ロ 1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)関西アーバン銀行	2,241
(株)三井住友銀行	2,061
みずほ信託銀行(株)	1,845
(株)りそな銀行	1,826
(株)泉州銀行	1,210
その他（13行）	7,075
合計	16,258

ハ 1年以内償還予定社債

区分	金額（百万円）
第2回無担保社債社債間限定同順位特約付	5,000
2009年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債	3,325
第11回無担保社債	150
第10回無担保社債	96
第12回無担保社債	60
その他	49
合計	8,680

(注) 発行年月、利率等につきましては、「第5経理の状況」「1連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「⑤連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

二 未払金

相手先	金額（百万円）
大和ハウス工業株	1,781
和久田建設株	1,480
(合)アセットポータル・スリー	76
(株)ミキシング	57
(株)プレサンス住販	51
その他	450
合計	3,897

ホ 社 債

区分	金額（百万円）
第1回無担保社債社債間限定同順位特約付	3,000
第11回無担保社債	2,775
第12回無担保社債	510
第10回無担保社債	108
合計	6,393

(注) 発行年月、利率等につきましては、「第5経理の状況」「1連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「⑤連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

ニ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)三井住友銀行	8,394
(株)関西アーバン銀行	945
(株)近畿大阪銀行	540
(株)りそな銀行	153
合計	10,032

(3) 【その他】

(重要な訴訟事件等)

当社は、ジェイオー建設株式会社（兵庫県加東市社417番地）より、平成20年5月22日東京地方裁判所に、損害賠償請求訴訟（請求額4,037百万円）を提起されております。

当社は原告に対する損害賠償義務はないものとして、その旨を主張してまいります。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類(注)	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え(注) 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	大阪市中央区北浜二丁目2番21号 中央三井信託銀行株式会社 大阪支店 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店 無料 株券発行に要する印紙税相当額
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	大阪市中央区北浜二丁目2番21号 中央三井信託銀行株式会社 大阪支店 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店 無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.es-conjapan.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 「株式等の取引に係る決裁の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行に伴い、平成20年11月18日開催の取締役会決議により平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規程の改定を行い、該当事項はなくなっております。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------------|
| (1) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号
(主要株主の異動)の規定に基づくもの。 | 平成20年1月18日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書
であります。 | 平成20年1月18日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度 自 平成19年1月1日
(第13期) 至 平成19年12月31日 | 平成20年3月27日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の有価証券報告書に係る訂正発行登
録書であります。 | 平成20年3月27日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号
(主要株主の異動)の規定に基づくもの | 平成20年7月11日
関東財務局長に提出。 |
| (6) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の有価証券報告書に係る訂正発行登
録書であります。 | 平成20年7月11日
関東財務局長に提出。 |
| (7) 半期報告書 | 事業年度 自 平成20年1月1日
(第14期中) 至 平成20年6月30日 | 平成20年9月29日
関東財務局長に提出。 |
| (8) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書
であります。 | 平成20年10月1日
関東財務局長に提出。 |
| (9) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書
であります。 | 平成20年10月29日
関東財務局長に提出。 |
| (10) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号
(訴訟の提起)の規定に基づくもの | 平成20年10月29日
関東財務局長に提出。 |
| (11) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書
であります。 | 平成21年1月29日
関東財務局長に提出。 |
| (12) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号
(主要株主の異動)の規定に基づくもの。 | 平成21年1月29日
関東財務局長に提出。 |

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年 3月27日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 小 林 昌 敏 ㊞

業務執行社員 公認会計士 古 藤 智 弘 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成19年1月1日から平成19年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の平成19年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 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（イ）有形固定資産」に記載されているとおり、会社は、当連結会計年度から平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法を適用している。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年 3月27日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 小 林 昌 敏 ㊞

業務執行社員 公認会計士 鳥 居 陽 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前題に関する注記に記載のとおり、会社は当連結会計年度において経常損失及び重要な当期純損失を計上し、シンジケートローンの財務制限条項に抵触しており、継続企業の前題に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。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ない。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年 3月27日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 小 林 昌 敏 ㊞

業務執行社員 公認会計士 古 藤 智 弘 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第13期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの平成19年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な会計方針「4 固定資産の減価償却の方法（1）有形固定資産」に記載されているとおり、会社は、当事業年度から平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法を適用している。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年 3月27日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 小 林 昌 敏 ㊞
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載のとおり、会社は当事業年度において経常損失及び重要な当期純損失を計上し、シンジケートローンの財務制限条項に抵触しており、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。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ない。

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

以 上

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