

平成19年12月期 決算短信

平成20年2月19日

上場会社名 株式会社日本エスコン 上場取引所 JASDAQ
 コード番号 8892 URL <http://www.es-conjapan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 直江 啓文 TEL (03) 5512-7020
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 堺 正幹 配当支払開始予定日 平成20年3月27日
 定時株主総会開催予定日 平成20年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年3月27日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年12月期の連結業績 (平成19年1月1日～平成19年12月31日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	89,546	72.7	10,168	43.1	7,598	42.7	4,473	53.7
18年12月期	51,842	△12.8	7,104	20.9	5,324	22.5	2,910	21.0

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年12月期	24,738	59	22,043	94	22.0	7.2	11.4
18年12月期	16,641	30	14,514	81	17.8	5.8	13.7

(参考) 持分法投資損益 19年12月期 一百万円 18年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	円	百万円	円	%	円	銭
19年12月期	111,740		22,349		20.0	123,132	51
18年12月期	98,360		18,472		18.7	102,270	86

(参考) 自己資本 19年12月期 22,308百万円 18年12月期 18,428百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年12月期	2,777	△560	9,013	30,097
18年12月期	△25,721	△3,473	26,328	18,866

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
18年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年12月期	—	1,500 00	1,500 00	270	9.0	0.8
19年12月期	—	2,500 00	2,500 00	452	10.1	2.2
20年12月期 (予想)	—	2,500 00	2,500 00	—	10.1	—

19年12月期末配当金の内訳 普通配当 2,000円00銭 記念配当 500円00銭

3. 平成20年12月期の連結業績予想 (平成20年1月1日～平成20年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	13,000	△50.6	2,400	△53.5	900	△77.4	500	△78.8	2,759	72
通期	80,000	△10.7	10,000	△1.7	8,000	5.3	4,500	0.6	24,837	45

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有
 除外 1社（社名 合同会社アセットポータル・スリー）
 （注）詳細は、7ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無
 （注）詳細は、25ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」4(2)(イ)をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年12月期 181,259株 18年12月期 180,273株
 ② 期末自己株式数 19年12月期 81株 18年12月期 81株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、44ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成19年12月期の個別業績（平成19年1月1日～平成19年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	49,878	△3.4	8,893	20.3	7,612	18.9	4,460	16.8
18年12月期	51,654	22.2	7,392	46.8	6,402	56.0	3,820	58.1

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年12月期	24,669	37	21,982	26
18年12月期	21,841	30	19,050	34

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
19年12月期	86,593		23,305		26.9	128,632	61	
18年12月期	64,898		19,405		29.9	107,693	59	

（参考）自己資本 19年12月期 23,305百万円 18年12月期 19,405百万円

2. 平成20年12月期の個別業績予想（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	11,000	△45.6	2,000	△55.2	1,000	△74.3	580	△74.6	3,201	27
通期	74,000	48.4	9,000	1.2	7,800	2.5	4,500	0.9	24,837	45

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、好調な企業収益を背景とした着実な景気回復が続く一方、改正建築基準法の施行による新設住宅着工数の鈍化、原油・原材料価格の上昇及びサブプライムローン問題に端を発する米国経済の減速懸念等により、株式・金融市場の先行きに対する不透明感が広がっております。

当社グループが属する業界におきましては、米国のサブプライムローン問題の影響に加え、改正建築基準法及び金融商品取引法の施行など行政の監督強化による企業業績への影響の不安感、地価の上昇による市場全体の閉塞感が懸念されております。また、優良事業用地の獲得についての競争激化や顧客の商品並びに企業選別の厳格化や住宅需要の多様化など、市況そのものは楽観視できない状況が依然続いております。

このような状況の下、当社グループは、分譲事業を中心に積極的に展開を図るとともに、中期経営計画『ネオプロミッシング2008』に基づき推進したアセット開発事業の躍進により、当連結会計年度の業績につきましては、売上高89,546百万円（前連結会計年度比72.7%増）、経常利益7,598百万円（前連結会計年度比42.7%増）、当期純利益4,473百万円（前連結会計年度比53.7%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は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、概ね計画どおり進捗し、全住戸が琵琶湖を臨むレイクビューという圧倒的な眺望を有し、全面バルコニーの採用など隅々までこだわった空間を提供した『ネバーランド大津GRANBAY（滋賀県大津市）』、伝統と先進の都市機能が融合する京都の中心であり駅へも至近の好立地において、洗練された品格のある居住空間を実現した『ネバーランド烏丸五条（京都市下京区）』、人気の北摂エリアにて、パリの風格ある気品を意識し、ハイクオリティな秀逸の邸を創造した『ネバーランド茨木上中条（大阪府茨木市）』等、新規13プロジェクト、完工引渡戸数801戸の売上計上となり、当該セグメントの売上高は、25,291百万円（前連結会計年度比5.6%減）、営業利益2,866百万円（前連結会計年度比8.9%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、期初の事業計画どおり進捗し、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の販売により売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、6,020百万円（前連結会計年度比31.7%減）、営業利益875百万円（前連結会計年度比39.2%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、期初の予定どおり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。当該セグメントの売上高は、44百万円（前連結会計年度比84.3%減）、営業利益38百万円（前連結会計年度比85.0%減）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、概ね計画どおり進捗し、『リーフコンフォート清澄白河（東京都江東区）』『リーフコンフォート桜木町（神奈川県横浜市中区）』『リーフコンフォート駒沢（東京都世田谷区）』など収益物件の賃料収入に加え、敷地面積157,000㎡におよぶ大規模複合商業施設『BIG HOPガーデンモール印西（千葉県印西市）』や『リーフコンフォート新小岩（東京都葛飾区）』などの事業売却売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、57,693百万円（前連結会計年度比277.4%増）、営業利益7,250百万円（前連結会計年度比142.9%増）となりました。

⑤ その他事業

その他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エヌエス管理株式会社が行う不動産管理事業などを計上いたしました。当該セグメントの売上高は、497百万円（前連結会計年度比23.9%減）、営業利益35百万円（前連結会計年度は29百万円の営業損失）となりました。

(2) 次期の業績見通し

当社グループを取り巻く環境は、米国のサブプライムローン問題に端を発する国際金融資本市場や海外経済動向に不確実な要因があり、景気も調整局面をむかえることを予想いたしております。一方、当社グループが属する業界におきましては、法令の厳格化や地価及び建築コストの高騰による流動性の低下、高齢化社会対応等に伴う住宅需給関係の変化、優良事業用地獲得競争の激化など、多方面での変化への対応が急務となっております。このような社会的背景から顧客の商品選別ならびに企業選択が更に厳しくなり、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。

このような状況の下、当社グループといたしましては、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、販売部門を持たず、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おります。また、従来に分譲マンション事業を中核とした成長戦略に加えて経営基盤を更に強固なものとするため、アセット開発事業の積極的な構築を図り、付加価値の高い商品及びサー

ビスを提供することにより、更に企業価値を高め、次世代のオンリーワンカンパニー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を推進してまいりたいと考えております。

なお、各セグメントにおける業績は、次のとおりであります。

分譲事業におきましては、競争激化への対応や中期経営計画で掲げる利益目標に鑑み、多様化する消費者ニーズを満足させる高付加価値物件への絞込みを進めることで売上高40,000百万円を見込んでおります。

また、不動産企画販売事業及び不動産関連業務受託事業におきましては、比較的小型案件の売上計上が予想され、不動産企画販売事業として500百万円、不動産関連業務受託事業として200百万円の売上を見込んでおります。

アセット開発事業におきましては、前期に引き続き開発中のプロジェクトが計画どおり竣工・稼働することで賃料収入など安定収益の確保を図ることと、情報入手ルートと資金調達手段の多様化を進めることで、不動産の有効活用と資金の効率運用を推進し、売上高38,800百万円を見込んでおります。

その他事業におきましては、エヌエス管理株式会社の管理戸数の増加に伴う増収などにより、売上高500百万円を見込んでおります。

以上の状況を踏まえ、通期の連結業績は、売上高80,000百万円、経常利益8,000百万円、当期純利益4,500百万円を見込んでおります。

(3) 財政状態に関する分析

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11,231百万円増加し、30,097百万円（前連結会計年度末は18,866百万円）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増加した資金は2,777百万円（前連結会計年度は25,721百万円の資金の減少）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（仕掛用販売不動産等）の取得による支出が3,513百万円あったものの、税金等調整前純利益が7,561百万円、売上債権の減少額が1,298百万円となり資金が増加したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

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560百万円（前連結会計年度は3,473百万円の資金の減少）となりました。これは主として、投資有価証券の償還による収入が2,003百万円、固定資産売却等による収入が1,385百万円、貸付金の回収による収入が904百万円あったものの、投資有価証券の取得による支出が3,952百万円、固定資産取得による支出が1,139百万円あったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動により増加した資金は9,013百万円（前連結会計年度は26,328百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入が2,996百万円となったこと、コマース・ペーパーの発行、償還による純収入が3,000百万円となったこと、社債の発行、償還による純収入が6,765百万円となったこと、ノンリコースローンの借入れ、返済による支出が2,134百万円となったことによるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成15年 12月期	平成16年 12月期	平成17年 12月期	平成18年 12月期	平成19年 12月期
自己資本比率（％）	12.6	17.1	16.8	18.7	20.0
時価ベースの株主資本比率（％）	28.7	34.7	41.3	35.2	17.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（％）	—	—	—	—	2,762.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	—	—	1.1

自己資本比率：自己資本／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

（注1）各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

（注2）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数により算出しております。

（注3）営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

（注4）有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

（注5）利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（注6）キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスの年度については記載しておりません。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主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、内部留保の充実ならびに配当性向等を総合的に勘案し決定していき、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元を努めることを基本方針といたしております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり2,000円の普通配当に加え、創業来最高の売上、利益を達成したことを記念いたしまして、1株当たり500円の記念配当を実施し、合わせて1株当たり2,500円の期末配当を予定いたしております。

また、次期の期末配当につきましては、1株につき2,500円を予定いたしております。

(5) 事業等のリスク

当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しております。なお、本文中における将来に関する事項は当連結会計年度末現在にて、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

会社法や上場会社としての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、マンションの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

土地の価格及び建設コストの下落並びに住宅促進税制の大幅な拡充と住宅ローンの低金利等により首都圏及び京阪神圏の販売戸数が増加した状況の中、当社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を拡大してまいりました。当社は、販売部門を持たず、用地仕入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、より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、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し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。

④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。

⑤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借入金によって調達しており、また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、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。

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17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	54,507	66,054	76,736
総資産額（百万円）	(B)	84,954	98,360	111,740
有利子負債依存度（%）	(A/B)	64.2	67.2	68.7
支払利息（百万円）		1,553	1,808	2,711

⑥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6名、監査役3名（全員社外監査役）、従業員96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いく方針の下、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、リスク分散を図り、シナジー効果をもたらす事業を中心に積極的に展開してまいります。それには、プライベート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。

⑦特定の人物への依存について

当社グループの創業者の1人であり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うことにより、同氏ならびに現役員に対して事業運営ならびに業務遂行において過度に依存しない社内体制の構築を図っておりますが、現時点において同氏または現役員のうちいずれかが、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、または当社グループを退任するような事態になった場合には、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。

⑧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頂いたお客様、もしくはご検討頂いたお客様、またはマンション管理業務における区分所有者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、また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。

2. 企業集団の状況

1. 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、同地域を中心に国内において不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業及びアセット開発事業やその他の事業としてマンション・オフィスビル・駐車場の管理運営等を行っております。

(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いたしております。

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また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いたし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、レジデンス・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または土地建物を一括して販売する事業と、出口戦略の一つとして、プライベートファンド等において保有・稼働させることで配当収入等を獲得するという多面的な性格を有するセグメントとなっております。

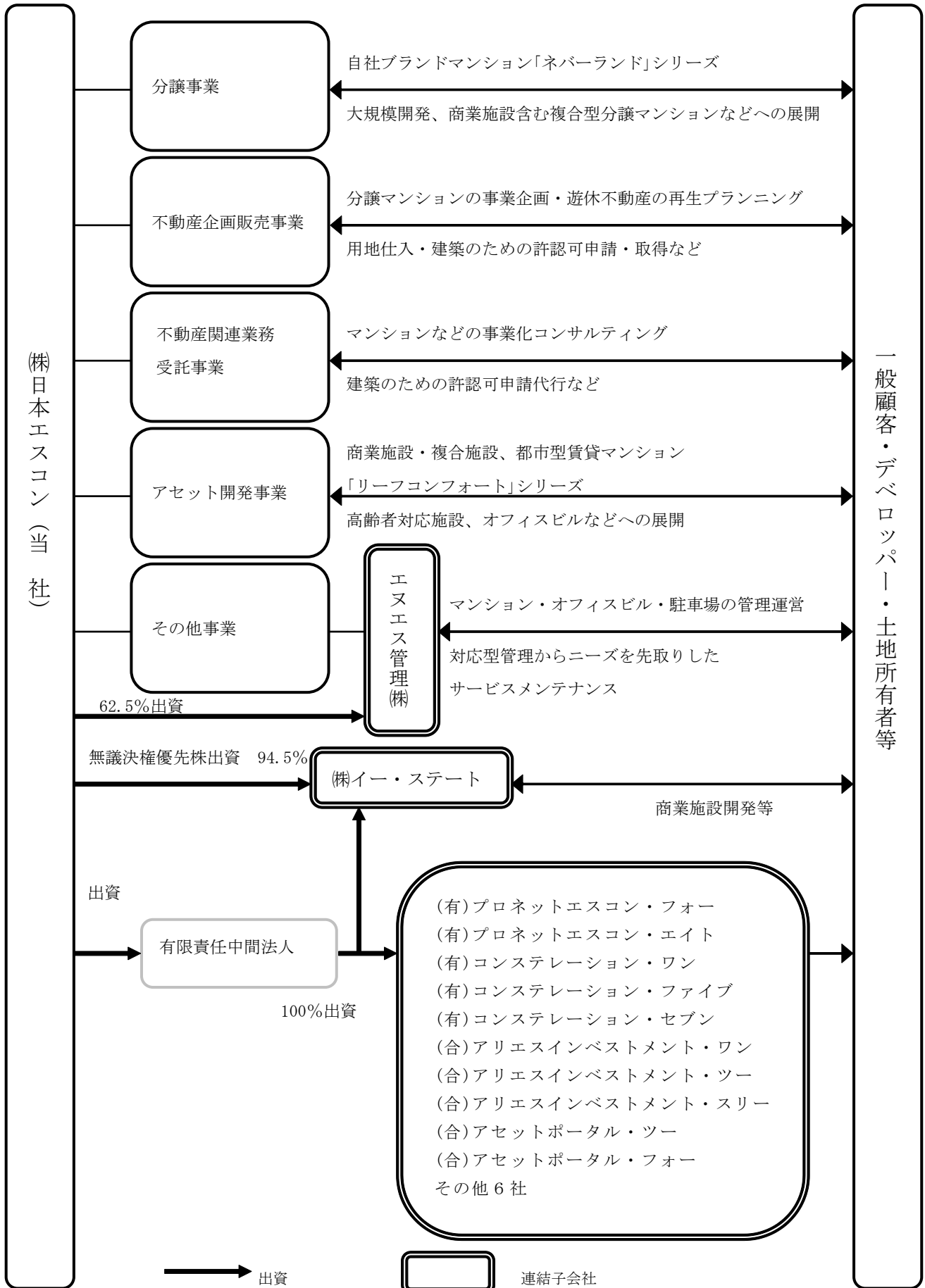
なお、当該事業は、当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート及び特別目的会社（SPC）10社の合計12社で当該事業を行っております。

(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マテナンスへ展開しております。

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。

2. 事業系統図



3. 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 (—)	—	役員の兼任2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	910	アセット開発事業	94.5 (94.5)	—	役員の兼任1名 開発業務受託	(注) 2
有限会社 プロネットエスコン・フォー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	—	
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) 3
有限会社 コンステレーション・セブン	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・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	
その他7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有限責任中間法人エヌエス・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。
- 3 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。
- 4 前連結会計年度まで連結子会社としておりました有限会社プロネットエスコン・スリーとその他6社につきましては、平成19年2月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成19年5月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 5 有限会社コンステレーション・スリーにつきましては、平成19年5月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成19年9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・ツーにつきましては、平成19年5月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成19年11月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 7 有限会社プロネットエスコン・セブンにつきましては、平成19年8月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成19年11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・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、清算手続中であります。
- 9 その他 1 社につきましては、平成19年 2 月 1 日付で全株式を売却したことにより連結子会社でなくなりました。
- 10 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同会社アセットポータル・スリーにつきましては、平成19年10月31日付で出資持分全てを譲渡したことにより連結子会社でなくなりました。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

私達は日々を如何に生き、どのように社会参加するべきか。そして社会貢献を通じてどのような果実を社会にもたらし、その結果として如何にして私達一人一人が望む幸福を実現することができるのか。この永遠とも言える命題の解答を探求し、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な『自己実現』への段階を大真面目に上って行けるフィールドを提供し続けることこそが、日本エスコングループが考える経営理念であります。この経営理念の実現のため、以下の経営方針を掲げ、その具現化に向け邁進しております。

- ① 徹底した市場調査と商品開発力により常に5年先に求められる顧客本位の住宅環境を創造する。
- ② キャッシュ・フローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を行うことにより、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。
- ③ 急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持するため、少数精鋭のプロ集団を目指す。
- ④ 社内社外を問わず常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持、構築する。
- ⑤ コンプライアンス及びガバナンスを意識して内部監査制度を充実させるとともに、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。

(2) 目標とする経営指標

当社グループの中期経営計画（ネオプロミッシング2008）において、業務執行上意識する目標とするべき経営指標として以下の5点を掲げております。

- ① 利益成長性 単年度経常利益成長率10%以上、平成20年12月期経常利益80億円
- ② 生産性の向上 付加価値を労働員数で除した「労働生産性」を業界トップレベルに
- ③ 分譲事業における供給戸数の成長
- ④ 財務構造の改善 自己資本比率の引き上げと有利子負債額の圧縮
- ⑤ アセット開発事業の売上高におけるウェイト拡大とプライベートファンドによる保有資産の積み上げ

中期経営計画の中盤である平成19年12月期は、概ね順調に進捗し、従来からの分譲事業に加えて、本格的に稼働したアセット開発事業の拡大により、利益面・効率面の向上とともに経営基盤の安定化を図ることができました。加えて財務体質改善の一環として資金調達が多様化を進めたことにより、競争力の確保を図ることができました。

利益成長性におきましては、連結経常利益で7,598百万円をあげ、前連結会計年度比42.7%増となる成長を達成しております。

労働生産性は、付加価値志向の経営を推進するにあたり重視している指標ですが、少数精鋭組織による付加価値の高い分譲事業案件の推進やアセット開発事業の拡大により順調に向上しております。

分譲事業におきましては、昨今の事業環境の変化及び消費者ニーズの多様化を先取りして対応する商品の開発と利益率の向上を優先した質的成長を志向しながら、安定した供給量を維持していく方針で運営しております。

当社の不動産ノウハウに金融のストラクチャリング力を結合し昇華させたアセット開発事業は、売上高構成比率とともに、当社プライベートファンドによる保有資産額について中期経営計画最終年度時点の目標を設定し、保有資産からの賃料収入等による安定的収益の確保を目指しております。平成19年12月期の当該セグメントの売上高構成比率は64.4%となり、当初目標を大きく上回る躍進を遂げております。また、保有資産の積み上げについても、概ね計画通り順調に進捗しております。

なお、当社の中期計画は予測可能な全ての要素を検討・分析し、策定されておりますが、市場環境の変化や顧客ニーズの多様化等に柔軟に対応するため、計画内容の評価・見直しを常に行い、必要に応じて是正・修正することとしております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

昨今のように急速に需要が多様化する時代において、いつまでもお客様に必要とされるためには、常に新しく生まれる顧客のニーズを先取りするとともに、自らもまた顧客のニーズを積極的に創造していかなければならないと考えております。加えて、収益基盤のひとつであるアセット開発事業の展開を強化するとともに、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て行かなければならないとも考えております。そのために、経営戦略におけるリスク要因の修正を図り、生産性を高めた利益指向並びに付加価値指向の高い企業体への転換を推進してまいります。不透明な経営環境下ではありますが、継続的な成長を維持しつつ企業価値の極大化を図るためには、経験に裏付けられた先見性による選択と集中をベースとした積極的な経営姿勢とともに、お客様第一主義という経営の原点に立ち返った、きめ細かいサービスの提供が重要であると認識しております。

加えて、資金調達面においても、調達手法の多様化を進めることで安定した経営基盤を構築し、更に積極的に事業を推進し、企業価値向上を図りたいと考えております。

以上のような経営戦略を実現していくことにより、株主はもとより一般投資家や顧客、取引先の皆様のご支援とご期待を頂けるような企業体の構築を最大の経営目標に掲げ、邁進して行きたく存じます。

(4) 会社の対処すべき課題

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、米国のサブプライムローン問題の影響に加え、改正建築基準法等による企業業績への影響や地価の上昇等により市場全体の成長減速が懸念され不透明感が広がることが予想されます。また、個人所得が伸び悩む中、物価の上昇等に伴う個人消費の低迷などの国内経済状況に加え、ユーロ圏の経済的な躍進や中国経済をはじめとしたBRICsの急成長による米国の相対的な影響力低下を伴う国際経済状況の変化等から、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。

このような状況の下、当社グループといたしましては、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。また、従来の方譲マンション事業を中核とした成長戦略に加えて経営基盤を更に強固なものとするため、アセット開発事業の積極的な構築を図り、次世代のオンリーワンカンパニーを目指して付加価値志向の企業体の形成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行きたいと考えております。

一方、財務面におきましても、機動的に活用できる資金の獲得を目的に、社債の発行や大手都市銀行との調達スキームの開発など、資金調達の多様化に積極的に取り組み、財務基盤の強化・安定化を推進してまいります。

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業績の伸長と飛躍を確信いたしております。

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

当該事項につきましては、別途ジャスダック証券取引所に開示しておりますコーポレート・ガバナンスに関する報告書の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況」をご参照ください。

(6) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

*本資料に記載いたしました業績予想や目標数値につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであります。実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。

4. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金		18,981		30,101		11,120
2 受取手形及び売掛金		1,425		125		△1,300
3 たな卸資産	※1	65,122		46,940		△18,182
4 SPC保有たな卸資産	※1,4	—		21,877		21,877
5 前渡金		527		1,354		826
6 前払費用		1,463		1,356		△107
7 繰延税金資産		1,169		970		△198
8 その他	※2	2,047		1,702		△344
貸倒引当金		△2		△151		△148
流動資産合計		90,736	92.2	104,277	93.3	13,541
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※1	648		243		
減価償却累計額		158	490	45	198	△291
(2) 構築物	※1	27		—		
減価償却累計額		12	14	—	—	△14
(3) 機械装置		8		—		
減価償却累計額		3	5	—	—	△5
(4) 土地	※1		505		—	△505
(5) 建設仮勘定			659		—	△659
(6) その他		105		123		
減価償却累計額		73	31	53	70	39
有形固定資産合計			1,707		268	0.2
△1,438						
2 無形固定資産						
(1) その他	※6		55		159	103
無形固定資産合計			55	0.1	159	0.2
103						

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券		4,222		5,713		1,491
(2) 出資金		751		—		△751
(3) 長期貸付金		400		400		—
(4) 長期前払費用		136		80		△55
(5) その他		391		841		450
貸倒引当金		△40		△1		38
投資その他の資産合計		5,861	6.0	7,034	6.3	1,173
固定資産合計		7,624	7.8	7,462	6.7	△161
資産合計		98,360	100.0	111,740	100.0	13,380

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		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		28		15		△12	
2	※1	12,823		13,126		302	
3	※1	33,530		21,744		△11,786	
4	※1, 5	—		2,902		2,902	
5		1,484		466		△1,018	
6		—		3,000		3,000	
7		1,455		—		△1,455	
8		1,288		1,099		△188	
9		1,992		1,977		△15	
10		3,707		3,380		△326	
11		81		—		△81	
12		32		—		△32	
13	※2	804		2,180		1,376	
		流動負債合計	57,227	58.2	49,893	44.7	△7,334
II 固定負債							
1		4,124		11,958		7,833	
2	※1	17,801		13,192		△4,608	
3	※1, 5	—		14,052		14,052	
4		290		48		△241	
5		443		246		△197	
		固定負債合計	22,660	23.0	39,498	35.3	16,838
		負債合計	79,887	81.2	89,391	80.0	9,503

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
(純資産の部)						
I 株主資本						
1	資本金	3,795	3.9	3,803	3.4	7
2	資本剰余金	3,850	3.9	3,858	3.4	7
3	利益剰余金	10,273	10.4	14,476	13.0	4,202
4	自己株式	△12	△0.0	△12	△0.0	—
	株主資本合計	17,906	18.2	22,126	19.8	4,219
II 評価・換算差額等						
1	その他有価証券評価 差額金	558	0.6	277	0.3	△281
2	繰延ヘッジ損益	△36	△0.0	△94	△0.1	△57
	評価・換算差額等合計	521	0.6	182	0.2	△338
III 少数株主持分						
	少数株主持分	43	0.0	40	0.0	△3
	純資産合計	18,472	18.8	22,349	20.0	3,877
	負債純資産合計	98,360	100.0	111,740	100.0	13,380

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		対前年比 増減 (百万円)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 売上高			51,842	100.0		89,546	100.0	37,703
II 売上原価			40,095	77.3		74,754	83.5	34,659
売上総利益			11,747	22.7		14,791	16.5	3,044
III 販売費及び一般管理費								
1 広告宣伝費		1,552			1,461			
2 販売手数料		998			797			
3 役員報酬		141			322			
4 給料手当		573			516			
5 賞与		136			144			
6 役員賞与引当金繰入額		81			—			
7 接待交際費		37			39			
8 租税公課		283			296			
9 のれん償却額		1			4			
10 貸倒引当金繰入額		1			150			
11 その他		835	4,643	9.0	892	4,623	5.1	△19
営業利益			7,104	13.7		10,168	11.4	3,063
IV 営業外収益								
1 受取利息・配当金		75			146			
2 解約違約金収入		14			38			
3 消費税等免除益		—			34			
4 その他		28	118	0.2	9	229	0.3	111
V 営業外費用								
1 支払利息		1,808			2,711			
2 社債発行費		7			54			
3 その他		82	1,898	3.6	34	2,799	3.2	900
経常利益			5,324	10.3		7,598	8.5	2,274

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		百分比 (%)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)			金額 (百万円)	百分比 (%)	
VI 特別利益							
1 投資有価証券売却益		131			4		
2 関係会社株式売却益		167	299	0.6	20	24	0.0
△274							
VII 特別損失							
1 固定資産売却損	※1	381			—		
2 固定資産除却損	※2	0			11		
3 投資有価証券評価損		32			49		
4 事務所移転損失 引当金繰入額		32			—		
5 その他		0	448	0.9	—	61	0.1
△386							
税金等調整前当期純利益			5,175	10.0		7,561	8.4
2,385							
法人税、住民税及び 事業税		2,913			3,350		
法人税等調整額		△629	2,284	4.4	△259	3,091	3.4
807							
少数株主損失			△19	△0.0		△3	△0.0
15							
当期純利益			2,910	5.6		4,473	5.0
1,562							

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成18年1月1日至平成18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17年12月31日 残高(百万円)	2,672	2,726	7,570	△8	12,960
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	1,123	1,123			2,247
剰余金の配当(注)			△66		△66
役員賞与の支給(注)			△40		△40
当期純利益			2,910		2,910
自己株式の取得				△4	△4
連結子会社の増加			△150		△150
連結子会社の減少			50		50
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)	1,123	1,123	2,703	△4	4,945
平成18年12月31日 残高(百万円)	3,795	3,850	10,273	△12	17,906

	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17年12月31日 残高(百万円)	1,292	—	1,292	439	14,693
連結会計年度中の変動額					
新株の発行			—		2,247
剰余金の配当(注)			—		△66
役員賞与の支給(注)			—		△40
当期純利益			—		2,910
自己株式の取得			—		△4
連結子会社の増加			—		△150
連結子会社の減少			—		50
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△734	△36	△770	△395	△1,166
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	△734	△36	△770	△395	3,779
平成18年12月31日 残高(百万円)	558	△36	521	43	18,472

(注) 平成18年3月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度(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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	対前年比	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (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	5,175	7,561	2,385
2		減価償却費	58	90	31
3		のれん償却額	1	4	2
4		社債発行費	7	54	46
5		株式交付費	22	1	△21
6		投資有価証券売却益	△131	△4	127
7		関係会社株式売却益	△167	△20	146
8		投資有価証券評価損	32	49	17
9		固定資産除売却損	382	11	△370
10		貸倒引当金の増加額	1	150	148
11		役員賞与引当金の増加額 (△は減少額)	81	△81	△162
12		事務所移転損失引当金の増加額 (△は減少額)	32	△32	△65
13		受取利息及び配当金	△75	△146	△71
14		支払利息及び社債利息	1,808	2,711	902
15		売上債権の減少額 (△は増加額)	△911	1,298	2,210
16		たな卸資産の増加額	△27,653	△3,513	24,139
17		前払費用の減少額	150	25	△125
18		買掛金の増加額	2	3	0
19		未払金の減少額	△339	△698	△359
20		未払消費税等の減少額	△90	△205	△114
21		前受金の増加額 (△は減少額)	550	△326	△876
22		その他資産の減少額 (△は増加額)	△366	654	1,020
23		その他負債の増加額	353	1,016	662
24		役員賞与の支払額	△40	—	40
		小計	△21,114	8,602	29,716
25		利息の受取額	74	198	123
26		利息の支払額	△1,832	△2,631	△799
27		法人税等の支払額	△2,848	△3,391	△542
		営業活動によるキャッシュ・フロー	△25,721	2,777	28,498

		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
1		△119	△38	81
2		594	148	△445
3		△2,475	△3,952	△1,476
4		662	14	△648
5		—	2,003	2,003
6		△1,158	△1	1,156
7		△50	—	50
8		△1,277	△1,139	137
9		1,035	1,385	349
10		△77	112	189
11		△607	—	607
12		0	904	904
13		—	4	4
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,473	△560	2,912

		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (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		29,763	34,725	4,962
2 短期借入金の返済による支出		△23,982	△34,423	△10,440
3 長期借入れによる収入		42,095	37,577	△4,518
4 長期借入金の返済による支出		△22,479	△34,883	△12,403
5 ノンリコースローンの借入れによる収入		—	16,980	16,980
6 ノンリコースローンの返済による支出		—	△19,114	△19,114
7 コマーシャル・ペーパー発行による収入		—	21,500	21,500
8 コマーシャル・ペーパー償還による支出		—	△18,500	△18,500
9 不動産販売代金債権流動化による預り金の増加額		91	—	△91
10 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	2,504
11 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	△3,959
12 社債の発行による収入		292	8,245	7,953
13 社債の償還による支出		△310	△1,480	△1,170
14 匿名組合出資受入金の増加による収入		—	100	100
15 株式の発行による収入		929	10	△918
16 自己株式取得による支出		△4	—	4
17 配当金の支払額		△66	△270	△203
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,328	9,013	△17,314
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額		△2,866	11,231	14,097
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		20,679	18,866	△1,813
Ⅵ 連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増加額		1,053	—	△1,053
Ⅶ 現金及び現金同等物の期末残高		18,866	30,097	11,231

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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 20社 エヌエス管理㈱ ㈱イー・ステート (有)プロネットエスコン・スリー (有)プロネットエスコン・フォー (有)プロネットエスコン・セブン (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・ツー (有)コンステレーション・スリー (有)コンステレーション・ファイブ (有)コンステレーション・セブン その他9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㈱ユニディオコーポレーションについては、平成18年2月の株式売却により連結子会社でなくなりました。また、同社株式売却により㈱ユニディオライヴズ及びその他1社も連結子会社でなくなりました。</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)エヌ・エス・エス・エフ、(有)プロネットエスコン・ツーについては、平成18年3月に清算終了し連結子会社でなくなりました。</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・フォーについては、平成18年9月に清算終了し連結子会社でなくなりました。</p> <p>(会計処理の変更) 当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号)を適用し、特別目的会社(SPC)17社を連結子会社とすることといたしました。</p>	<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・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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 1 月 1 日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19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1社を除いて連結決算日と同一であります。 当該連結子会社の決算日は3月31日であるため、連結決算日において連結財務諸表作成の基礎となる財務諸表を作成するために必要な仮決算を行っております。	連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。
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</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 貯蔵品 最終仕入原価法</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</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 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 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) 同左 その他 同左 (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、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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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>(3)重要な引当金の計上基準 (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>(ロ)役員賞与引当金 役員に支給する賞与に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。 (会計処理の変更) 従来、役員賞与については、株主総会の利益処分に係る決議を経て、未処分利益の減少として処理しておりましたが、当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号）に基づき、発生時の費用として処理する方法に変更しております。 なお、この変更により、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費が81百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が、それぞれ同額減少しております。</p> <p>(ハ)事務所移転損失引当金 事務所移転にともなって発生する損失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 (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)無形固定資産 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 同左</p> <p>—————</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 (イ)ヘッジ会計の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
4 会計処理基準に関する事項	<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)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>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>	<p>同左</p>
6 のれんの償却に関する事項	<p>のれんについては、5年間で均等償却しております。</p>	<p>同左</p>
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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り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。</p>	<p>同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 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。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は18,464百万円であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計期間より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。</p> <p>なお、これに伴う損益に与える影響はありません。</p>	—————

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>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「繰延税金資産」（当連結会計年度は0百万円）は、資産の総額の100分の1以下となりましたので、「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>(連結損益計算書)</p> <p>_____</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>_____</p>	<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> <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>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)								
_____	<p>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="831 414 1348 555"> <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
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18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19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 style="text-align: right;">_____</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;">57,862百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">475百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,735百万円</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;">8,243百万円</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;">30,305百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,226百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,774百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	57,862百万円	建物	475百万円	構築物	7百万円	土地	389百万円	計	58,735百万円	短期借入金	8,243百万円	1年以内返済予定長期借入金	30,305百万円	長期借入金	17,226百万円	計	55,774百万円	<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;">SPC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: right; 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: right; 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>	SPC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
たな卸資産	57,862百万円																																				
建物	475百万円																																				
構築物	7百万円																																				
土地	389百万円																																				
計	58,735百万円																																				
短期借入金	8,243百万円																																				
1年以内返済予定長期借入金	30,305百万円																																				
長期借入金	17,226百万円																																				
計	55,774百万円																																				
SPC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>※2 未収消費税等及び未払消費税等について 未収消費税等につきましては、流動資産の「その他」に、未払消費税等につきましては、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>3 _____</p>	<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;">75百万円</td> </tr> </tbody> </table>	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）	75百万円																																				
<p>※4 _____</p>	<p>※4 SPC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>※5 _____</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>																																				

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)												
<p>※6 のれん17百万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5行と貸出コミットメント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="231 499 770 600"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">3,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;"><u> -百万円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,700百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	3,700百万円	借入実行残高	<u> -百万円</u>	差引額	3,700百万円	<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="877 499 1422 636"> <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;"><u>2,200百万円</u></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	<u>2,200百万円</u>	差引額	4,200百万円
貸出コミットメントの総額	3,700百万円												
借入実行残高	<u> -百万円</u>												
差引額	3,700百万円												
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	<u>2,200百万円</u>												
差引額	4,200百万円												

当連結会計年度(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。

(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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																				
<p>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;">18,981百万円</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;">△114百万円</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;">18,866百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	18,981百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△114百万円	現金及び現金同等物	18,866百万円	<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;">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								
現金及び預金勘定	18,981百万円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△114百万円																				
現金及び現金同等物	18,866百万円																				
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																				
<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株式会社ユニディオコーポレーション他2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;">25,614百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">695百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△19,442百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△5,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">967百万円</td> </tr> </table>	流動資産	25,614百万円	固定資産	695百万円	流動負債	△19,442百万円	固定負債	△5,900百万円	合計	967百万円	<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; text-align: center;">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	25,614百万円																				
固定資産	695百万円																				
流動負債	△19,442百万円																				
固定負債	△5,900百万円																				
合計	967百万円																				
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; vertical-align: bottom;">647百万円</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; vertical-align: bottom;">647百万円</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;">1,295百万円</td> </tr> </table>	新株予約権付社債の行使による 資本金増加額	647百万円	新株予約権付社債の行使による 資本準備金増加額	647百万円	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	1,295百万円	<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; vertical-align: bottom;">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; vertical-align: bottom;">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	647百万円																				
新株予約権付社債の行使による 資本準備金増加額	647百万円																				
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	1,295百万円																				
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18年1月1日 至 平成18年12月31日）				当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19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)			
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
構築物	70	23	46	その他	8	2	6
その他	4	1	3	計	8	2	6
計	74	24	49				
(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			
			47百万円				1百万円
1年内			2百万円	1年内			4百万円
1年超			50百万円	1年超			6百万円
計				計			
(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			
			84百万円				48百万円
支払リース料			81百万円	支払リース料			47百万円
減価償却費相当額			3百万円	減価償却費相当額			0百万円
支払利息相当額				支払利息相当額			
(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			
				1年内			23百万円
				1年超			42百万円
				計			65百万円
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			
				1年内			1百万円
				1年超			1百万円
				計			3百万円
（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年内			23百万円
				1年超			42百万円
				計			65百万円
（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18年 1 月 1 日 至 平成18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18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	118	1,069	951
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	118	1,069	951
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	129	117	△11
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	129	117	△11
合計	247	1,187	939

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)
662	131	—

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	192
非上場債券	2,516
その他	326
計	3,034

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	—	1,000	1,000	200
計	—	1,000	1,000	200

当連結会計年度（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	当連結会計年度 (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

（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18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）
<p>(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18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）
<p>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。</p>	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。

（企業結合等）

該当事項はありません。

（ストック・オプション等関係）

（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	—	8,776
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あります。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19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 colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">486百万円</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;">222百万円</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>出資金評価損</td> <td style="text-align: right;">31百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産未実現利益</td> <td style="text-align: right;">216百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">90百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,260百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">△381百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△381百万円</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: 3px double black;">878百万円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		繰越欠損金	486百万円	未払事業税	151百万円	たな卸資産評価損	222百万円	未収利息未計上額	60百万円	出資金評価損	31百万円	たな卸資産未実現利益	216百万円	その他	90百万円	繰延税金資産計	1,260百万円	繰延税金負債		投資有価証券評価差額金	△381百万円	繰延税金負債計	△381百万円	繰延税金資産の純額	878百万円	<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 colspan="2">繰延税金資産</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 colspan="2">繰延税金負債</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: 3px double black;">1,331百万円</td> </tr> </table>	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	486百万円																																																												
未払事業税	151百万円																																																												
たな卸資産評価損	222百万円																																																												
未収利息未計上額	60百万円																																																												
出資金評価損	31百万円																																																												
たな卸資産未実現利益	216百万円																																																												
その他	90百万円																																																												
繰延税金資産計	1,260百万円																																																												
繰延税金負債																																																													
投資有価証券評価差額金	△381百万円																																																												
繰延税金負債計	△381百万円																																																												
繰延税金資産の純額	878百万円																																																												
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																																																												
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>有価証券売却益連結修正額</td> <td style="text-align: right;">2.7%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.7%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税率等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">44.1%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.7%	(調整)		有価証券売却益連結修正額	2.7%	その他	0.7%	税効果会計適用後の法人税率等の負担率	44.1%	<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>																																																		
法定実効税率	40.7%																																																												
(調整)																																																													
有価証券売却益連結修正額	2.7%																																																												
その他	0.7%																																																												
税効果会計適用後の法人税率等の負担率	44.1%																																																												

（セグメント情報）

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18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	26,805	8,814	281	15,288	653	51,842	—	51,842
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	25	—	—	25	(25)	—
計	26,805	8,814	306	15,288	653	51,867	(25)	51,842
営業費用	23,659	7,374	48	12,303	682	44,069	669	44,738
営業利益又は 営業損失(△)	3,145	1,439	258	2,984	△29	7,798	(694)	7,104
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	26,302	5,538	1,222	53,422	1,921	88,407	9,952	98,360
減価償却費	10	4	0	11	21	49	8	58
資本的支出	124	53	10	136	24	349	97	446

（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（644百万円）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（9,952百万円）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。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成18年1月1日至平成18年12月31日)及び当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19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。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自平成18年1月1日至平成18年12月31日)及び当連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19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18年1月1日至平成18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。

（1株当たり情報）

項目	前連結会計年度 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）
1株当たり純資産額	102,270円86銭	123,132円51銭
1株当たり当期純利益金額	16,641円30銭	24,738円59銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	14,514円81銭	22,043円94銭
	<p>当社は平成18年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合をもって株式分割いたしました。前連結会計年度に株式分割が行われたと仮定した場合における1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 85,007円70銭</p> <p>1株当たり当期純利益 14,825円63銭</p> <p>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 12,688円18銭</p>	

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

	前連結会計年度 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（百万円）	2,910	4,473
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（百万円）	2,910	4,473
普通株式の期中平均株式数（株）	174,901	180,828
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）	25,624	22,105
（うち新株予約権付社債）	(23,480)	(21,181)
（うち新株予約権）	(2,144)	(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 8,776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 8,654株

（重要な後発事象）

前連結会計年度 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （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。	同左

5. 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18年1月1日 至 平成18年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	847	25,562	569	18,914	533	17,441	301	11,064
その他中高層住宅・ 分譲戸建住宅	7	498	—	—	—	—	—	—
計	854	26,060	569	18,914	533	17,441	301	11,064

(注) 上記金額には、消費税等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18年1月1日 至 平成18年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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 立花駅前	123	3,846		ネバーランド 大津GRANBAY	227	7,035	
	ネバーランド北小 金サンフォート	140	3,762		ネバーランド 葛野大路三条メロ ディア	109	3,451	
	ネバーランド西宮	112	3,285		ネバーランド門真 デュオパークス	71	2,017	
	ネバーランド鴨川	70	2,846		ネバーランド熊谷	49	1,189	
	ネバーランド明石 ハーバービュー	61	1,623		ネバーランド姫路 西二階町	43	1,152	
	ネバーランド 香櫨園 夙川パークサイド	42	1,425		ネバーランド 烏丸五条	40	1,578	
	ネバーランド平野	45	1,409		ネバーランド 河内松原	36	1,071	
	ネバーランド塚本	50	1,337		ネバーランド京都 下鴨東	35	2,122	
	ネバーランド新小 岩ブライティス	40	1,250		ネバーランド夙川 香櫨園セルサス	33	1,333	
	リバティヴ荻窪	52	1,136		ネバーランド茨木 上中条	29	1,278	
	ネバーランド 茨木新中条	25	937		ネバーランド桃山 御陵ロジュマン	6	244	
その他中高層住 宅・分譲戸建住宅	118	3,943		その他中高層住宅	123	2,814		
	小計	878	26,805	△35.7	小計	801	25,291	△5.6
不動産企画 販売事業	小計		8,814	△38.9	小計		6,020	△31.7
不動産関連 業務受託事業	小計		281	△85.4	小計		44	△84.3
アセット開発 事業	小計		15,288	—	小計		57,693	277.4
その他事業	小計		653	△53.8	小計		497	△23.9
	合計		51,842	△12.8	合計		89,546	72.7

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

6. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	第12期 (平成18年12月31日)		第13期 (平成19年12月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金		17,262		27,449		10,186
2 売掛金	※3	1,415		128		△1,287
3 販売用不動産	※1,5	2,727		5,644		2,917
4 仕掛販売用不動産	※1	27,114		32,144		5,029
5 貯蔵品		40		—		△40
6 前渡金		527		1,354		826
7 前払費用		1,269		1,253		△16
8 繰延税金資産		450		613		163
9 短期貸付金		757		150		△607
10 1年以内回収予定長期貸付金	※3	—		2,000		2,000
11 立替金	※3	695		1,974		1,278
12 その他	※3	519		1,041		522
貸倒引当金		△2		△151		△148
流動資産合計		52,779	81.3	73,602	85.0	20,822
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※1	647		238		
減価償却累計額		158	489	45	193	△296
(2) 構築物	※1	18		—		
減価償却累計額		10	7	—	—	△7
(3) 器具備品		98		112		
減価償却累計額		70	28	49	63	34
(4) 土地	※1		389		—	△389
有形固定資産合計		916	1.4	257	0.3	△659
2 無形固定資産						
(1) ソフトウェア		24		136		111
(2) その他		0		0		—
無形固定資産合計		25	0.1	136	0.2	111

区分	注記 番号	第12期 (平成18年12月31日)		第13期 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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		4,222		6,103		1,881
(2) 関係会社株式		875		875		—
(3) その他の関係会社 有価証券		5,001		5,213		211
(4) 出資金		751		—		△751
(5) 破産更生債権等		40		—		△40
(6) 長期前払費用		1		—		△1
(7) 敷金保証金		233		246		12
(8) その他		91		158		66
貸倒引当金		△40		—		40
投資その他の資産合計		11,178	17.2	12,597	14.5	1,418
固定資産合計		12,119	18.7	12,991	15.0	871
資産合計		64,898	100.0	86,593	100.0	21,694

区分	注記 番号	第12期 (平成18年12月31日)		第13期 (平成19年12月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
(負債の部)						
I 流動負債						
1	※1	8,323		13,126		4,802
2	※1	8,322		13,244		4,921
3		1,484		466		△1,018
4		1,455		—		△1,455
5		—		3,000		3,000
6	※3	406		966		559
7		52		60		7
8		1,984		1,958		△25
9		3		—		△3
10	※3	1,742		3,381		1,639
11	※3, 5	530		1,819		1,289
12	※3	3		—		△3
13		81		—		△81
14		32		—		△32
流動負債合計		24,421	37.6	38,023	43.9	13,601
II 固定負債						
1		4,124		11,958		7,833
2	※1	16,571		13,192		△3,378
3		290		9		△281
4		84		104		19
固定負債合計		21,071	32.5	25,264	29.2	4,193
負債合計		45,493	70.1	63,288	73.1	17,794

区分	注記 番号	第12期 (平成18年12月31日)		第13期 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		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		3,795	5.9	3,803	4.4	7
2	資本剰余金						
	(1) 資本準備金	3,850			3,858		
	資本剰余金合計		3,850	5.9	3,858	4.5	7
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	7,080			10,080		
	繰越利益剰余金	4,159			5,349		
	利益剰余金合計		11,250	17.3	15,440	17.8	4,190
4	自己株式		△12	△0.0	△12	△0.0	—
	株主資本合計		18,884	29.1	23,090	26.7	4,206
II 評価・換算差額等							
1	その他有価証券評価 差額金		558		277		△281
2	繰延ヘッジ損益		△36		△62		△25
	評価・換算差額等合計		521	0.8	214	0.2	△306
	純資産合計		19,405	29.9	23,305	26.9	3,899
	負債純資産合計		64,898	100.0	86,593	100.0	21,694

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)			第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			対前年比
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	増減 (百万円)
I 売上高								
1 分譲売上高		26,805			25,291			
2 不動産企画販売高		8,814			1,186			
3 不動産関連業務受託収入		306			44			
4 アセット関連売上高		15,654			23,320			
5 その他売上高		74	51,654	100.0	36	49,878	100.0	△1,775
II 売上原価								
1 分譲売上原価		21,128			20,089			
2 不動産企画販売原価		7,021			459			
3 不動産関連業務 受託収入原価		13			0			
4 アセット関連売上原価		11,812			16,103			
5 その他売上原価		55	40,032	77.5	9	36,661	73.5	△3,370
売上総利益			11,621	22.5		13,217	26.5	1,595
III 販売費及び一般管理費								
1 広告宣伝費		1,545			1,452			
2 販売手数料		998			713			
3 役員報酬		129			312			
4 給料手当		436			443			
5 賞与		135			144			
6 役員賞与引当金繰入額		81			—			
7 法定福利費		78			77			
8 福利厚生費		12			19			
9 旅費交通費		97			91			
10 租税公課		264			279			
11 接待交際費		35			36			
12 支払手数料		94			145			
13 賃借料		103			141			
14 消耗品費		26			59			
15 減価償却費		36			77			
16 貸倒引当金繰入額		—			148			
17 その他		153	4,229	8.2	180	4,324	8.7	94
営業利益			7,392	14.3		8,893	17.8	1,501

区分	注記 番号	第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		対前年比 増減 (百万円)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
IV 営業外収益	※1							
1 受取利息		14		140				
2 有価証券利息		25		78				
3 受取配当金		30		15				
4 解約違約金収入		14		38				
5 その他	4	89	0.2	8	282	0.6	192	
V 営業外費用								
1 支払利息		956		1,310				
2 社債利息		32		152				
3 株式交付費		22		1				
4 社債発行費		7		54				
5 その他		59	1,079	2.1	45	1,563	3.1	484
経常利益			6,402	12.4		7,612	15.3	1,209
VI 特別利益								
1 関係会社株式売却益		510		—				
2 投資有価証券売却益		131	642	1.2	4	4	0.0	△638
VII 特別損失								
1 固定資産除却損	※2	0		10				
2 固定資産売却損	※3	381		—				
3 投資有価証券評価損		32		49				
4 事務所移転損失 引当金繰入額		32	448	0.8	—	60	0.1	△388
税引前当期純利益			6,596	12.8		7,556	15.2	959
法人税、住民税及び事業 税		2,905			3,330			
法人税等調整額		△128	2,776	5.4	△235	3,095	6.3	318
当期純利益			3,820	7.4		4,460	8.9	640

売上原価明細書

区分	注記 番号	第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		対前年比
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)
1 分譲売上原価						
I 用地代		7,122		6,647		△475
II 外注工事費		12,688		12,593		△95
III 設計監理料		330		251		△79
IV 支払手数料		452		329		△122
V その他経費		534		266		△267
計		21,128	52.8	20,089	54.8	△1,039
2 不動産企画販売原価						
I 用地代		6,307		443		△5,864
II 外注工事費		140		3		△136
III 設計監理料		122		—		△122
IV 支払手数料		324		10		△314
V その他経費		126		3		△123
計		7,021	17.6	459	1.3	△6,562
3 不動産関連業務受託 収入原価						
I 業務委託費		13		—		△13
II その他経費		0		0		0
計		13	0.0	0	0.0	△13
4 アセット関連売上原価						
I 用地代		7,954		9,850		1,895
II 外注工事費		2,940		2,263		△677
III 支払手数料		756		2,090		1,333
IV その他経費		161		1,899		1,738
計		11,812	29.5	16,103	43.9	4,290
5 その他売上原価						
I 減価償却費		13		—		△13
II その他経費		42		9		△32
計		55	0.1	9	0.0	△46
売上原価		40,032	100.0	36,661	100.0	△3,370

(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12期（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金 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					
					別途積立金	繰越利益 剰余金				
平成17年12月31日 残高(百万円)	2,672	2,726	2,726	10	4,880	2,646	7,537	△8	12,928	
事業年度中の変動額										
新株の発行	1,123	1,123	1,123				—		2,247	
剰余金の配当（注）			—			△66	△66		△66	
役員賞与の支給（注）			—			△40	△40		△40	
当期純利益			—			3,820	3,820		3,820	
自己株式の取得			—				—	△4	△4	
別途積立金の積立（注）			—		2,200	△2,200	—		—	
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)	1,123	1,123	1,123	—	2,200	1,513	3,713	△4	5,955	
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	

	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17年12月31日 残高(百万円)	1,291	—	1,291	14,219
事業年度中の変動額				
新株の発行			—	2,247
剰余金の配当（注）			—	△66
役員賞与の支給（注）			—	△40
当期純利益			—	3,820
自己株式の取得			—	△4
別途積立金の積立（注）			—	—
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額（純額）	△733	△36	△770	△770
事業年度中の変動額合計(百万円)	△733	△36	△770	5,185
平成18年12月31日 残高(百万円)	558	△36	521	19,405

（注）平成18年3月の定時株主総会における利益処分項目であります。

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								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金						
		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

重要な会計方針

項目	第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1)子会社株式 移動平均法による原価法 (2)その他有価証券 時価のあるもの 決算末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1)子会社株式 同左 (2)その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 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。
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 (3)貯蔵品 最終仕入原価法	(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	(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 (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。 (3)長期前払費用 均等償却によっております。	(1)有形固定資産 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、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。 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左

項目	第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
5 繰延資産の処理方法	(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。 (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。	(1)株式交付費 同左 (2)社債発行費 同左
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。 (2)役員賞与引当金 役員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。 (会計処理の変更) 従来、役員賞与については、株主総会の利益処分に係る決議を経て、未処分利益の減少として処理しておりましたが、当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)に基づき、発生時の費用として処理する方法に変更しております。 これにより、販売費及び一般管理費が81百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が、それぞれ同額減少しております。 (3)事務所移転損失引当金 事務所移転にともなって発生する損失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

項目	第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
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

会計処理方法の変更

第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 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。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は19,442百万円であります。</p> <p>なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当事業年度より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。</p> <p>なお、これに伴う損益に与える影響はありません。</p>	—————

表示方法の変更

第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																														
<p>(貸借対照表関係)</p> <p>(1) 前事業年度において流動資産の「その他」に含めて記載しておりました「立替金」につきましては、資産総額の100分の1超となりましたので、当事業年度より区分掲記しております。なお、前事業年度の流動資産の「その他」に含まれる「立替金」は19百万円であります。</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>(1) アセット開発事業部によって事業推進される商業施設・複合施設の開発事業等は、前事業年度まで「不動産関連業務受託収入」及び「その他売上高」で表示しておりましたが、当事業年度より当該事業が本格的に稼動し、急速に業容拡大したことから、「アセット関連売上高」に区分して表示することとしました。また、上記の売上区分の変更に伴い、対応する売上原価を「アセット関連売上原価」に区分して表示しております。</p> <p>なお、前事業年度の売上高及び売上原価を当事業年度の区分で示すと次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">区分</th> <th style="text-align: right;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">I 売上高</td> </tr> <tr> <td>1 分譲売上高</td> <td style="text-align: right;">33,792</td> </tr> <tr> <td>2 不動産企画販売高</td> <td style="text-align: right;">6,861</td> </tr> <tr> <td>3 不動産関連業務受託収入</td> <td style="text-align: right;">47</td> </tr> <tr> <td>4 アセット関連売上高</td> <td style="text-align: right;">1,465</td> </tr> <tr> <td>5 その他売上高</td> <td style="text-align: right;">102</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,270</td> </tr> <tr> <td colspan="2">II 売上原価</td> </tr> <tr> <td>1 分譲売上原価</td> <td style="text-align: right;">26,383</td> </tr> <tr> <td>2 不動産企画販売原価</td> <td style="text-align: right;">6,128</td> </tr> <tr> <td>3 不動産関連業務受託収入原価</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td>4 アセット関連売上原価</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>5 その他売上原価</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,567</td> </tr> </tbody> </table>	区分	金額(百万円)	I 売上高		1 分譲売上高	33,792	2 不動産企画販売高	6,861	3 不動産関連業務受託収入	47	4 アセット関連売上高	1,465	5 その他売上高	102		42,270	II 売上原価		1 分譲売上原価	26,383	2 不動産企画販売原価	6,128	3 不動産関連業務受託収入原価	25	4 アセット関連売上原価	7	5 その他売上原価	22		32,567	<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>
区分	金額(百万円)																														
I 売上高																															
1 分譲売上高	33,792																														
2 不動産企画販売高	6,861																														
3 不動産関連業務受託収入	47																														
4 アセット関連売上高	1,465																														
5 その他売上高	102																														
	42,270																														
II 売上原価																															
1 分譲売上原価	26,383																														
2 不動産企画販売原価	6,128																														
3 不動産関連業務受託収入原価	25																														
4 アセット関連売上原価	7																														
5 その他売上原価	22																														
	32,567																														

追加情報

第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第13期 (自 平成19年1月1日 至 平成19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、固定資産の一部をたな卸資産に振替いたしました。</p> <p>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="text-align: right;">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12期 (平成18年12月31日)	第13期 (平成19年12月31日)																																		
<p>※1 担保に供している資産及び対応債務 (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;">796百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">21,807百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">475百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,476百万円</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;">3,743百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,097百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,996百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,836百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	796百万円	仕掛販売用不動産	21,807百万円	建物	475百万円	構築物	7百万円	土地	389百万円	計	23,476百万円	短期借入金	3,743百万円	1年以内返済予定長期借入金	5,097百万円	長期借入金	15,996百万円	計	24,836百万円	<p>※1 担保に供している資産及び対応債務 (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
販売用不動産	796百万円																																		
仕掛販売用不動産	21,807百万円																																		
建物	475百万円																																		
構築物	7百万円																																		
土地	389百万円																																		
計	23,476百万円																																		
短期借入金	3,743百万円																																		
1年以内返済予定長期借入金	5,097百万円																																		
長期借入金	15,996百万円																																		
計	24,836百万円																																		
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																																		
<p>2 債務保証</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	<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																										
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>※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%;">立替金</td> <td style="text-align: right;">416百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">72百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td>前受収益</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table>	立替金	416百万円	流動資産(その他)	72百万円	未払金	1百万円	前受金	5百万円	預り金	50百万円	前受収益	0百万円	<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>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	未払金	2百万円	前受金	1百万円	預り金	72百万円								
立替金	416百万円																																		
流動資産(その他)	72百万円																																		
未払金	1百万円																																		
前受金	5百万円																																		
預り金	50百万円																																		
前受収益	0百万円																																		
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																																		
未払金	2百万円																																		
前受金	1百万円																																		
預り金	72百万円																																		
<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5行と貸出コミットメント契約を締結しております。</p> <p>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の総額</td> <td style="text-align: right;">3,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-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;">3,700百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	3,700百万円	借入実行残高	-百万円	差引額	3,700百万円	<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。</p> <p>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の総額	3,700百万円																																		
借入実行残高	-百万円																																		
差引額	3,700百万円																																		
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>※5</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	<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-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> <tr> <td>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																																		

（損益計算書関係）

第12期 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）	第13期 （自 平成19年1月1日 至 平成19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 2百万円	※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 121百万円
※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 0百万円 計 0百万円	※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
※3 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 機械装置 381百万円 計 381百万円	—————

（株主資本等変動計算書関係）

第12期（自 平成18年1月1日 至 平成18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）	22	59	—	81
合計	22	59	—	81

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加59株は、株式分割による増加44株、新株予約権付社債の権利行使に伴う買取による増加15株であります。

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

（リース取引関係）

第12期 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）	第13期 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）																																																																												
<p>（借主側）</p> <p>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</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (百万円)</p> <table 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>構築物</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">46</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">74</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">49</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">84百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	構築物	70	23	46	その他	4	1	3	計	74	24	49	1年内	47百万円	1年超	2百万円	計	50百万円	支払リース料	84百万円	減価償却費相当額	81百万円	支払利息相当額	3百万円	1年内	23百万円	1年超	42百万円	計	65百万円	<p>（借主側）</p> <p>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</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (百万円)</p> <table 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>その他</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> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">48百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（貸主側）</p> <p>1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（減損損失について） 同左</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	その他	8	2	6	計	8	2	6	1年内	1百万円	1年超	4百万円	計	6百万円	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	1年内	23百万円	1年超	42百万円	計	65百万円	1年内	1百万円	1年超	1百万円	計	3百万円	1年内	23百万円	1年超	42百万円	計	65百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																										
構築物	70	23	46																																																																										
その他	4	1	3																																																																										
計	74	24	49																																																																										
1年内	47百万円																																																																												
1年超	2百万円																																																																												
計	50百万円																																																																												
支払リース料	84百万円																																																																												
減価償却費相当額	81百万円																																																																												
支払利息相当額	3百万円																																																																												
1年内	23百万円																																																																												
1年超	42百万円																																																																												
計	65百万円																																																																												
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																										
その他	8	2	6																																																																										
計	8	2	6																																																																										
1年内	1百万円																																																																												
1年超	4百万円																																																																												
計	6百万円																																																																												
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																																																																												
1年内	23百万円																																																																												
1年超	42百万円																																																																												
計	65百万円																																																																												
1年内	1百万円																																																																												
1年超	1百万円																																																																												
計	3百万円																																																																												
1年内	23百万円																																																																												
1年超	42百万円																																																																												
計	65百万円																																																																												
<p>（貸主側）</p> <p>（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。</p>	<p>（貸主側）</p> <p>（減損損失について） 同左</p>																																																																												

（有価証券関係）

第12期（平成18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おりません。

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おりません。

（税効果会計関係）

第12期 (平成18年12月31日)	第13期 (平成19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 colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">150百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">222百万円</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>出資金評価損</td> <td style="text-align: right;">31百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">74百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">540百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">△381百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△381百万円</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: 3px double black;">159百万円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税	150百万円	仕掛販売用不動産評価損	222百万円	未収利息未計上額	60百万円	出資金評価損	31百万円	その他	74百万円	繰延税金資産計	540百万円	繰延税金負債		投資有価証券評価差額金	△381百万円	繰延税金負債計	△381百万円	繰延税金資産の純額	159百万円	<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 colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">149百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">252百万円</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;">42百万円</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;">95百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">793百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</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>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△189百万円</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: 3px double black;">604百万円</td> </tr> </table>	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	793百万円	繰延税金負債		投資有価証券評価差額金	△189百万円	繰延税金負債計	△189百万円	繰延税金資産の純額	604百万円
繰延税金資産																																																			
未払事業税	150百万円																																																		
仕掛販売用不動産評価損	222百万円																																																		
未収利息未計上額	60百万円																																																		
出資金評価損	31百万円																																																		
その他	74百万円																																																		
繰延税金資産計	540百万円																																																		
繰延税金負債																																																			
投資有価証券評価差額金	△381百万円																																																		
繰延税金負債計	△381百万円																																																		
繰延税金資産の純額	159百万円																																																		
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	793百万円																																																		
繰延税金負債																																																			
投資有価証券評価差額金	△189百万円																																																		
繰延税金負債計	△189百万円																																																		
繰延税金資産の純額	604百万円																																																		
<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>	<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 style="text-align: center;">同左</p>																																																		

（1株当たり情報）

項目	第12期 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）		第13期 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）	
	1株当たり純資産額	107,693円59銭		128,632円61銭
1株当たり当期純利益金額	21,841円30銭		24,669円37銭	
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	19,050円34銭		21,982円26銭	
	<p>当社は平成18年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合をもって株式分割いたしました。前期首に株式分割が行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりとなります。</p>			
	1株当たり純資産額	84,808円24銭		
	1株当たり当期純利益	14,890円61銭		
	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	12,743円79銭		

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

	第12期 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）		第13期 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）	
	1株当たり当期純利益金額			
当期純利益（百万円）	3,820		4,460	
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（百万円）	3,820		4,460	
普通株式の期中平均株式数（株）	174,901		180,828	
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）	25,624		22,105	
（うち新株予約権付社債）	(23,480)		(21,181)	
（うち新株予約権）	(2,144)		(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 8,776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 8,654株	

(重要な後発事象)

第12期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	第13期 (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。	同左

7. その他

(1) 役員の変動

①代表者の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。