

平成21年12月期 第3四半期決算短信

平成21年11月13日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 日本エスコン

コード番号 8892 URL <http://www.es-conjapan.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 直江啓文

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員

(氏名) 古川格

TEL 06-6223-8067

四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年12月期第3四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期第3四半期	13,408	△22.0	△4,224	—	△5,563	—	△9,219	—
20年12月期第3四半期	17,194	△72.8	1,562	△79.7	△398	—	△246	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年12月期第3四半期	△50,687.90	—
20年12月期第3四半期	△1,354.05	△1,353.08

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年12月期第3四半期	77,022	1,566	2.0	8,611.87
20年12月期	96,366	10,611	11.0	58,192.14

(参考) 自己資本 21年12月期第3四半期 1,566百万円 20年12月期 10,584百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
21年12月期	—	0.00	—		
21年12月期(予想)				0.00	0.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	22,000	△38.0	△4,500	—	△5,800	—	△3,950	—	△19,439.68

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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
新規 一社 (社名) 除外 1社 (社名 有限会社コンステレーション・ワン)

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
(注)詳細は、4ページ[定性的情報・財務諸表等]4. その他 をご参照ください。

(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)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、4ページ[定性的情報・財務諸表等]4. その他 をご参照ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年12月期第3四半期 181,964株 20年12月期 181,964株

② 期末自己株式数 21年12月期第3四半期 81株 20年12月期 81株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年12月期第3四半期 181,883株 20年12月期第3四半期 181,654株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績等は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

2. 平成21年12月期通期業績予想の詳細につきましては、平成21年10月29日付「特別利益の計上及び平成21年12月期通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界的金融危機の影響が実体経済に波及し、輸出関連を中心とした企業の収益が大幅に減少しましたが、各国政府が大規模な経済対策を実施したこと等により、景気は一部持ち直しの動きが見られたものの、雇用情勢の悪化、設備投資の減少等、将来不安から個人消費も減退し、景気の先行きについては不透明であり、厳しい状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、昨年からの景気悪化および将来不安に伴う消費者の不動産購入意欲の冷え込みは依然として続き、加えて金融市場の混乱や資金調達環境の悪化から、特に収益不動産の売却環境は停滞しており、依然不透明な状況が続くものと予想されます。

このような状況下、当社グループは在庫の早期売却および資産の圧縮や販売費及び一般管理費の削減によるキャッシュの確保を最優先に事業に取り組みましたが、予定していた不動産の売却案件が中止になったことに加え、たな卸資産および固定資産を直近の市場環境を勘案し、評価を行なった結果、たな卸資産評価損4,224百万円を売上原価に、減損損失2,005百万円を特別損失に、また、当社が保有する投資有価証券を売却したことによる投資有価証券売却損1,231百万円を特別損失計上いたしました。

この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高13,408百万円（前年同期比22.0%減）、営業損失4,224百万円（前年同期は営業利益1,562百万円）、経常損失5,563百万円（前年同期は経常損失398百万円）、四半期純損失9,219百万円（前年同期は四半期純損失246百万円）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、平成21年9月末時点において前期末在庫194戸を26戸に圧縮し、期中竣工物件の在庫とあわせ57戸とする等販売を促進してまいりましたが、一部物件の販売状況の遅れや、たな卸評価損332百万円を売上原価に計上したこと等により、売上高9,106百万円（前年同期比26.9%減）、営業損失352百万円（前年同期は営業利益691百万円）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、期初に計画していた企画販売案件が中止となったため、売上高275百万円（前年同期比5,400.0%増）、営業損失803百万円（前年同期は営業利益3百万円）となりました。

(3) 不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上したものの、売上高88百万円（前年同期比28.4%減）、営業利益26百万円（前年同期比58.7%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、昨年からの金融市場の信用収縮の影響により、流動性が著しく低下し、売り先の事情および売却価格の調整がつかないこと等により、予定していた不動産の売却案件が中止になる等依然として厳しい状況が続いており、稼働中の保有物件の賃料収入等により売上を計上し、売上高3,637百万円（前年同期23.6%減）、営業損失2,665百万円（前年同期は営業利益1,481百万円）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（平成21年7月17日付で同社株式を譲渡したことにより、連結子会社ではなくなっております。）が行なう不動産管理事業等による売上を計上し、売上高299百万円（前年同期比27.4%減）、営業利益37百万円（前年同期比2.8%増）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(総資産)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は77,022百万円（前連結会計年度比20.0%減）となりました。これは主として、現金及び預金が1,873百万円、たな卸資産が31,985百万円、有利子負債が6,307百万円減少し固定資産が15,323百万円増加したこと等によります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は1,566百万円（前連結会計年度比85.2%減）となりました。

(自己資本比率)

当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は2.0%（前連結会計年度比9.0ポイント減）となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第3四半期連結会計期間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3,388百万円減少し、854百万円となりました。当第3四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金は1,428百万円の増加となりました。これは主として、税金等調整前四半期純損失9,146百万円を計上しましたが、たな卸資産の減少額9,664百万円、投資有価証券売却損益1,225百万円、減損損失2,005百万円があったこと及び未払金の減少額が3,063百万円となったことによるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金は3,006百万円の増加となりました。これは主として、固定資産の売却等による収入2,441百万円、投資有価証券の売却による収入492百万円、保険積立金の解約による収入187百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入201百万円、預り保証金の返還による支出301百万円によるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金は7,823百万円の減少となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入・返済による純支出6,134百万円、預金の担保提供による純支出1,515百万円によるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成21年12月期通期業績予想につきましては、平成21年10月29日付「事業再生ADR手続における事業再生計画案の成立に関するお知らせ」において公表いたしておりますとおり、全手続対象債権者の皆様の合意により事業再生ADR手続が成立したことから、その事業再生計画に基づき、平成21年10月29日付「特別利益の計上及び平成21年12月期通期業績予想の修正に関するお知らせ」において公表いたしておりますとおり、平成21年12月期通期の業績予想を修正いたしております。

現時点において平成21年10月29日公表の業績予想に変更はなく、平成21年12月期連結業績予想は、売上高22,000百万円、営業損失4,500百万円、経常損失5,800百万円、当期純損失3,950百万円の見込みであります。

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)

有限会社コンステレーション・ワンが清算終了し、連結子会社(特定子会社)でなくなりました。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①簡便な会計処理

(たな卸資産の評価方法)

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価格を見積り、簿価切下げを行なう方法によっております。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 四半期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

①当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②重要な資産の評価基準及び評価方法の変更

たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当第3四半期連結累計期間の営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失は、それぞれ4,224百万円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(4) 追加情報

①保有目的の変更

保有目的の変更により、第1四半期連結会計期間において、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	6,028百万円
土地	15,313百万円
建設仮勘定	1,051百万円
計	22,393百万円

②四半期連結貸借対照表の表示方法の変更

前連結会計年度において、連結貸借対照表の流動資産として区分掲記しておりました「SPC保有たな卸資産」については、第1四半期連結会計期間より「販売用不動産」に含めて表示しております。

なお、当第3四半期連結会計期間末において「販売用不動産」に含めて表示している「SPC保有たな卸資産」の金額は、7,034百万円であります。

前連結会計年度において、連結貸借対照表の流動負債として区分掲記しておりました「1年以内返済予定長期借入金」と「1年以内返済予定ノンリコースローン」及び、固定負債として区分掲記しておりました「長期借入金」と「ノンリコースローン」については、第1四半期連結会計期間より「1年以内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」に一括掲記する方法に変更いたしました。

なお、当第3四半期連結会計期間末において「1年以内返済予定の長期借入金」に含めて表示している「1年以内返済予定ノンリコースローン」の金額は13,055百万円、「長期借入金」に含めて表示している「ノンリコースローン」の金額は1,600百万円であります。

③事業再編損失引当金

当社及び連結子会社における事業再編に伴う損失に備えるため、当社及び連結子会社が負担する損失見込額を計上しております。

これにより当第3四半期連結会計期間末において事業再編損失引当金として、37百万円を計上しております。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

以下において、当社グループの事業展開に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。そのため、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

当第3四半期連結会計期間において、当社は事業再生に向けた強固な収益体質の確立と抜本的な財務体質の改善を図るべく、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下、「事業再生ADR手続」という。）の下で事業再生に取り組んでまいりましたが、平成21年7月3日に開催された事業再生計画案の概要の説明のための第1回債権者会議において、当社の事業再生ADR手続の対象となる全てのお取引金融機関（以下、「手続対象債権者」という。）に借入金元本返済の一時停止の期間を平成21年9月28日まで延長することについて承認いただくとともに、事業再生計画案の協議のための第2回債権者会議（以下「協議会議」という。）を平成21年8月27日に、また事業再生計画案の決議のための第3回債権者会議（以下「決議会議」という。）を平成21年9月28日に、それぞれ開催することについて承認をいただいております。

その後、当社は、協議会議までに事業再生計画案を確定させ、手続対象債権者との間で弁済スケジュールの延長を含めた金融支援に関する協議を行い、また、事業再生ADR手続外で、同手続と併行して社債権者との間でも社債に関する弁済計画についての協議を各々進めてまいりましたが、手続対象債権者及び社債権者の各種の意見を可能な限り勘案・反映した内容で事業再生計画案を確定させるには、今しばらく時間を要する見通しとなったため、同日開催の協議会議におきましては、平成21年9月28日に協議会議の続会を開催することについてご承認をいただきました。

予定通り平成21年9月28日には協議会議の続会が開催され、当社より事業再生計画案の内容を説明させていただいた後、事業再生ADR手続の手続実施者より、事業再生計画案につき、その必要性が認められるとともに、法令適合性、公正・妥当性、経済合理性を有し、かつ実行可能性がある旨の意見陳述がなされました。また、引き続き決議会議が開催され、事業再生計画案の決議のための決議会議の続会を平成21年10月29日に開催すること、及び借入金元本返済の一時停止の期間を当該続会の開催日まで延長することについて承認いただきました。

以上、事業再生ADR手続における全手続対象債権者の皆様と、事業再生計画案についての協議を進め、同債権者の皆様の合意により事業再生計画に対する承認を得ることを目指してまいりました。

そして、平成21年10月29日開催の決議会議の続会において、事業再生計画について全手続債権者の皆様に最終的にご同意をいただき、事業再生ADR手続が成立いたしました。

なお、事業再生ADR手続外ではありますが社債等についても、事業再生ADR手続と併行するかたちで、その取扱いについて協議をさせていただいておりますが、平成21年10月28日における社債権者集会の決議をもって、

各々その償還期限の延長を含む社債要項の変更等が承認されております。

また、平成21年10月30日を払込期日とする第三者割当の方式により470百万円の資本の増強を行い、これに加えて、平成21年11月30日を払込期日とする第三者割当の方式により336百万円の資本増強を行う予定であります。これらの資金は社債買入資金に充当する予定であり、財務体質の改善及び強化を図ってまいります。

しかしながら、事業再生計画の実行の途に就いたところであり、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお詳細につきましては、「5. 四半期連結財務諸表（4）継続企業の前提に関する注記」に後述させて戴いております。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,970	4,843
受取手形及び売掛金	137	143
販売用不動産	18,020	40,348
仕掛販売用不動産	30,061	39,718
貯蔵品	1	1
その他	2,038	2,840
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	53,227	87,894
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,933	2,414
減価償却累計額	△512	△144
建物及び構築物（純額）	6,420	2,270
土地	13,734	1,343
建設仮勘定	820	—
その他	131	142
減価償却累計額	△89	△83
その他（純額）	42	59
有形固定資産合計	21,017	3,672
無形固定資産	86	122
投資その他の資産		
その他	2,694	4,677
貸倒引当金	△2	△1
投資その他の資産合計	2,691	4,676
固定資産合計	23,794	8,471
資産合計	77,022	96,366

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	—	27
短期借入金	11,277	9,927
1年内返済予定の長期借入金	37,703	33,888
1年内償還予定の社債	11,736	8,680
未払法人税等	2	19
事業再編損失引当金	37	—
その他	1,987	6,092
流動負債合計	62,745	58,635
固定負債		
社債	3,165	6,393
長期借入金	8,827	20,127
その他	717	597
固定負債合計	12,710	27,118
負債合計	75,455	85,754
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,808	3,808
資本剰余金	3,862	3,862
利益剰余金	△6,091	3,127
自己株式	△11	△11
株主資本合計	1,567	10,786
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△47
繰延ヘッジ損益	△1	△155
評価・換算差額等合計	△1	△202
少数株主持分	—	27
純資産合計	1,566	10,611
負債純資産合計	77,022	96,366

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成21年1月1日
至 平成21年9月30日)

売上高	13,408
売上原価	15,197
売上総損失(△)	△1,789
販売費及び一般管理費	2,435
営業損失(△)	△4,224
営業外収益	
受取利息及び配当金	8
違約金収入	38
保険解約返戻金	69
金利スワップ評価益	2
その他	9
営業外収益合計	128
営業外費用	
支払利息	1,448
その他	19
営業外費用合計	1,467
経常損失(△)	△5,563
特別利益	
投資有価証券売却益	6
関係会社株式売却益	240
特別利益合計	246
特別損失	
固定資産売却損	230
減損損失	2,005
投資有価証券売却損	1,231
投資有価証券評価損	30
事業再編損失引当金繰入額	37
解約金損失	186
ヘッジ会計終了損	106
特別損失合計	3,829
税金等調整前四半期純損失(△)	△9,146
法人税、住民税及び事業税	23
法人税等調整額	40
法人税等合計	64
少数株主利益	8
四半期純損失(△)	△9,219

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
 (自 平成21年1月1日
 至 平成21年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失(△)	△9,146
減価償却費	431
減損損失	2,005
固定資産売却損益(△は益)	230
投資有価証券売却損益(△は益)	1,225
関係会社株式売却損益(△は益)	△240
投資有価証券評価損益(△は益)	30
ヘッジ会計終了損	106
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3
事業再編損失引当金の増減額(△は減少)	37
受取利息及び受取配当金	△8
支払利息	1,448
金利スワップ評価損益(△は益)	△2
売上債権の増減額(△は増加)	△24
たな卸資産の増減額(△は増加)	9,664
前払費用の増減額(△は増加)	21
仕入債務の増減額(△は減少)	△6
未払金の増減額(△は減少)	△3,063
未払又は未収消費税等の増減額	217
前受金の増減額(△は減少)	72
預り金の増減額(△は減少)	△767
その他の資産の増減額(△は増加)	180
その他の負債の増減額(△は減少)	△17
小計	2,398
利息及び配当金の受取額	8
利息の支払額	△1,150
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	171
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,428
投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の売却による収入	492
固定資産の取得による支出	△27
固定資産の売却等による収入	2,441
保険積立金の解約による収入	187
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	201
預り保証金の受入による収入	12
預り保証金の返還による支出	△301
その他	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,006
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	8,058
短期借入金の返済による支出	△6,708
長期借入金の返済による支出	△7,484
社債の償還による支出	△172
割賦債務の返済による支出	△1
預金の担保解除による収入	515
預金の担保提供による支出	△2,030
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,823
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,388
現金及び現金同等物の期首残高	4,243
現金及び現金同等物の四半期末残高	854

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、当第3四半期連結会計期間において不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、704百万円の営業損失、1,181百万円の経常損失を計上し、1,184百万円の四半期純損失を計上しました。

また、物件の売却による資金回収が思うように進まなかったことに加え、資金調達が困難な状況にあったことから、借入金43,173百万円の返済が困難な状況にあり、加えて、平成21年6月26日を償還期限とする第2回無担保社債5,000百万円を償還することができず、それに伴い、当社が発行しております第1回無担保社債3,000百万円、第11回無担保社債2,850百万円、第12回無担保社債570百万円および平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債3,325百万円の各社債についてもそれらの社債要項および諸契約に基づき、期限の利益を喪失しております。

これらの状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループは当該状況を解消すべく、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と抜本的な財務体質の改善を図るべく、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下、「事業再生ADR手続」という。）の下で事業再生に取り組んでまいりましたが、平成21年7月3日に開催された事業再生計画案の概要の説明のための第1回債権者会議において、当社の事業再生ADR手続の対象となる全てのお取引金融機関（以下、「手続対象債権者」という。）に借入金元本返済の一時停止の期間を平成21年9月28日まで延長することについて承認いただくとともに、事業再生計画案の協議のための第2回債権者会議（以下「協議会議」という。）を平成21年8月27日に、また事業再生計画案の決議のための第3回債権者会議（以下「決議会議」という。）を平成21年9月28日に、それぞれ開催することについて承認をいただいております。

その後、当社は、協議会議までに事業再生計画案を確定させ、手続対象債権者との間で弁済スケジュールの延長を含めた金融支援に関する協議を行い、また、事業再生ADR手続外で、同手続と併行して社債権者との間でも社債に関する弁済計画についての協議を各々進めてまいりましたが、手続対象債権者及び社債権者の各種の意見を可能な限り勘案・反映した内容で事業再生計画案を確定させるには、今しばらく時間を要する見通しとなったため、同日開催の協議会議におきましては、平成21年9月28日に協議会議の続会を開催することについてご承認をいただきました。

予定通り平成21年9月28日には協議会議の続会が開催され、当社より事業再生計画案の内容を説明させていただいた後、事業再生ADR手続の手続実施者より、事業再生計画案につき、その必要性が認められるとともに、法令適合性、公正・妥当性、経済合理性を有し、かつ実行可能性のある旨の意見陳述がなされました。また、引き続き決議会議が開催され、事業再生計画案の決議のための決議会議の続会を平成21年10月29日に開催すること、及び借入金元本返済の一時停止の期間を当該続会の開催日まで延長することについて承認いただきました。

以上、事業再生ADR手続における全手続対象債権者の皆様と、事業再生計画案についての協議を進め、同債権者の皆様の合意により事業再生計画に対する承認を得ることを目指してまいりました。

そして、平成21年10月29日開催の決議会議の続会において、事業再生計画について全手続債権者の皆様に最終的にご同意をいただき、事業再生ADR手続が成立いたしました。

なお、事業再生ADR手続外ではありますが社債等についても、事業再生ADR手続と併行するかたちで、その取扱いについて協議をさせていただいておりますが、平成21年10月28日における社債権者集会の決議をもって、各々その償還期限の延長を含む社債要項の変更等が承認されております。また、平成21年10月30日を払込期日とする第三者割当の方式により470百万円の資本の増強を行い、平成21年11月30日を払込期日とする第三者割当の方式により336百万円の資本増強を行う予定であります。これらの資金は、社債買入資金に充当する予定であり、財務体質の改善及び強化を図ってまいります。

なお、今回承認を得ました事業再生計画の概要は、以下のとおりであります。

1 事業再構築のための方策

(1) 事業の選択と集中

景気下降局面でアセット開発事業のたな卸資産を増加させ、大規模開発を複数着手させたことから過剰債務の状況に陥ったことを反省し、この状況を踏まえ、以下の通り事業セグメント毎に、既存プロジェクト及び未着プロジェクトの区分に沿って方針を明確化いたします。

① 分譲事業

ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動にかかわらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開によりブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。

(a) 未着プロジェクト

経済合理性に基づき、各プロジェクトの担保権者と協議の上、素地売却又は事業化を決定します。資金的なご支援を仰ぎながら平成22年度から着工を行い、2年半後の事業収益（竣工販売）を確保し、事業を推進してまいります。

(b)新規プロジェクト

2年半程度の事業期間を要する分譲事業をコア事業として存続を目指す当社としては、平成22年度には仕入を開始する必要があります。ネバーランドブランドという実績はあるものの、事業再生ADR手続成立後の事業展開であり、資金的なご支援を仰ぎながら、良質の物件を厳選して仕入に着手し、2年半後に事業収益を確保し、事業を推進してまいります。

② アセット開発事業

(a)福岡春日プロジェクト

大規模開発案件であり、開発途上に景気下降局面を迎えたことから、外部売却見込価格が当初予定より大きく低下しており、当社として前期（平成20年12月期）において、たな卸資産評価損を計上し、資産の健全化を図ってまいりましたが、昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。

多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現するべく経営資源を投入してまいります。

(b)開発済みプロジェクト

賃貸マンション物件に関しては高い入居率を維持し、商業施設に関してはバリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できており、「賃貸収入により、一般管理費をまかなう」という方針の実現に寄与いたしておりますが、当社の経営が困難な状況に陥った原因として、事業期間と借入期間との間で不一致が生じ、借入期限が到来した時点で資金調達環境の悪化から、十分な借り換えが出来ず、資金負担が発生したことや、外部売却環境の悪化により当初予定していた売却案件が未実現となったことが挙げられます。

そこで資産規模を適正規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。

一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。

(c)未着工プロジェクト

原則として、新規に資金を投下して事業化を推進すべきではないと考えております。

当社の経営が困難な状況に陥った大きな原因の一つがアセット開発事業の拡大であり、既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で、売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。

(2) コスト削減

当社は、現在の経営状況を鑑み、役員報酬のカット及び、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。

(3) 経営管理体制の整備及び強化

今回、経営が困難な状況に陥った要素の一つとして経営管理体制が十分に機能的でなかった点があることから、意思決定、業務管理フローの遵守等役職員の意識を見直すとともに、経営会議の意思決定フローへの組入れ等、体制の整備及び強化を図ってまいります。

(4) 自己資本充実のための措置

平成21年10月30日を払込期日とする第三者割当の方式により470百万円の資本の増強を行い、また、平成21年11月30日を払込期日とする第三者割当の方式により336百万円の資本増強を行う予定であります。これらの資金は社債買入資金に充当する予定であり、財務体質の改善及び強化を図ってまいります。

2 事業再生計画における債務弁済の基本方針

事業再生計画における債務弁済の基本方針については以下のとおりであります。

- ① 「一時停止時」における対象債権の元本については、原則として、約3年後まで弁済期限を猶予し、残高を維持していただく。
- ② 担保目的物については、担保権者への弁済額が最大化するよう、適切な時期に適正な価格で売却するものとし、①の定めに関わらず、その売買代金のうち一定割合を運転資金のために留保させていただき、残余の金額を弁済原資として、売却時弁済、完売時弁済、引渡時弁済、収益弁済、配当弁済に分けて、その被担保債権を繰り上げ弁済する。
- ③ 3年後以降の6か月毎に、各時点における当社の預金残高のうち本計画に定める一定の金額を超える部分を弁済原資として、②の定めに基づいて運転資金のために留保した額の残高に応じた優先弁済を行い、優先弁済を完了した後、無担保債権額の残高に応じた無担保弁済を行う。
- ④ 残高維持期間における対象債権元本に対する利息の金利は、一定の短期変動金利とし、毎月末日限り翌月分を支払う。
- ⑤ 既存公募社債については、会社法その他の法令・契約に従い、社債権者集会等の決議のうえで、原則として、約3年半後まで弁済期間を延長し、その後、分割して弁済する。ただし、社債権者から社債を額面未満の一定金額で売却する旨の申し出があったものについては、当社は、手元資金、増資資金及び金融機関からの借入等により買入資金を調達して買入れるものとする。

平成21年10月28日に社債権者集会において社債要項の変更等が承認され、また、上記事業再生計画の承認により、平成21年10月29日に事業再生ADR手続が成立いたしました。しかしながら、事業再生計画の実行の途に就いたところであり、現時点では継続企業に関する重要な不確実性が認められます。

なお、四半期連結財務諸表は、継続企業を前提に作成しており、継続企業に関する重要な不確実性の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30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)
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	9,106	275	88	3,637	299	13,408	—	13,408
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	70	70	(70)	—
計	9,106	275	88	3,637	370	13,479	(70)	13,408
営業利益又は営業損失(△)	△352	△803	26	△2,665	37	△3,757	(466)	△4,224

(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 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「定性的情報・財務諸表等」4.に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当第3四半期連結累計期間の営業損失は分譲事業で332百万円、不動産企画販売事業で868百万円、アセット開発事業で3,024百万円、連結で4,224百万円増加しております。

[所在地別セグメント情報]

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

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

[海外売上高]

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

該当事項はありません。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第3四半期連結累計期間(平成20年1月1日～9月30日)

科目	前年同四半期 (平成20年12月期 第3四半期)
	金額(百万円)
I 売上高	17,194
II 売上原価	12,440
売上総利益	4,753
III 販売費及び一般管理費	3,191
営業利益	1,562
IV 営業外収益	85
V 営業外費用	2,046
経常損失(△)	△398
VI 特別利益	88
VII 特別損失	23
税金等調整前四半期純損失(△)	△333
税金費用	△93
少数株主利益	6
四半期純損失(△)	△246

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第3四半期連結累計期間(平成20年1月1日～9月30日)

	前年同四半期 (平成20年12月期 第3四半期)
区分	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失(△)	△333
減価償却費	115
売上債権の増減額	△40
たな卸資産の増減額	△18,544
その他	84
小計	△18,718
法人税等の支払額	△3,962
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,681
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の取得による支出・売却による収入	1,952
固定資産の取得による支出・売却等による収入	△3,593
その他	645
投資活動によるキャッシュ・フロー	△995
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の増減額	7,160
コマーシャル・ペーパーの増減額	△3,000
社債の増減額	3,050
その他	△2,148
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,062
IV 現金及び現金同等物の減少額(△)	△18,614
V 現金及び現金同等物の期首残高	30,097
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高	11,482

(3) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間（平成20年1月1日～9月30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)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高	12,460	5	123	4,762	519	17,871	(676)	17,194
営業費用	11,768	2	60	3,280	483	15,595	34	15,632
営業利益	691	3	63	1,481	36	2,276	(711)	1,562

[所在地別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間（平成20年1月1日～9月30日）

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

[海外売上高]

前第3四半期連結累計期間（平成20年1月1日～9月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

6. その他の情報

(重要な後発事象)

1 (第三者割当による新株式発行)

(1) 当社は平成21年9月25日開催の当社取締役会において、第三者割当による株式の発行に関して決議し、下記のとおり平成21年10月30日に新株式を発行しております。

発行の概要

① 申込期日	平成21年10月30日
② 発行期日 (払込期日)	平成21年10月30日
③ 発行新株式数 (募集株式の数)	普通株式 94,000株
④ 発行価格 (払込金額)	1株につき5,000円
⑤ 発行価格の総額 (払込金額の総額)	470,000,000円
⑥ 資本組入額 (増加する資本金の額)	1株につき2,500円
⑦ 資本組入額の総額 (増加する資本金の総額)	235,000,000円
⑧ 募集又は割当の方法	第三者割当ての方法による
⑨ 割当先	王 淑華 30,000株 王 厚龍 15,000株 株式会社三愛ハウジング 15,000株 塚本アセットマネジメント株式会社 15,000株 株式会社正龍アセットマネジメント 15,000株 直江 啓文 2,500株 伊藤 貴俊 1,000株 寺内 孝春 500株
⑩ 資金使途	社債の買入資金

(2) 当社は平成21年10月30日開催の当社取締役会において、第三者割当により発行される株式の募集を行うことについて下記のとおり決議いたしました。

募集の概要

① 申込期日	平成21年11月30日
② 発行期日 (払込期日)	平成21年11月30日
③ 発行新株式数 (募集株式の数)	普通株式 58,000株
④ 発行価格 (払込金額)	1株につき5,800円
⑤ 発行価格の総額 (払込金額の総額)	336,400,000円
⑥ 資本組入額 (増加する資本金の額)	1株につき2,900円
⑦ 資本組入額の総額 (増加する資本金の総額)	168,200,000円
⑧ 募集又は割当の方法	第三者割当ての方法による
⑨ 割当先	王 淑華 30,000株 株式会社三愛ハウジング 17,000株 王 厚龍 8,000株 直江 啓文 2,000株 伊藤 貴俊 700株 寺内 孝春 300株

⑩ 資金使途 社債の買入資金

⑪ 前各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とする。

2 (社債の買入消却について)

当社は、平成21年10月27日開催の取締役会の決議に基づき、当社が発行している公募社債である第1回無担保社債3,000百万円、第2回無担保社債5,000百万円及び平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債3,325百万円のうち、額面金額8,895百万円について、社債権者と任意の社債買入契約又は社債買入予約契約を締結し、これらに基づき、下記のとおり買入消却を実施いたします。

(社債買入契約)

(1) 買入消却する社債の銘柄及び消却額面金額

第1回無担保社債	2,100百万円
第2回無担保社債	3,500百万円
平成21年7月30日満期 円貨建転換社債型新株予約権付社債	<u>1,440百万円</u>
合計	<u>7,040百万円</u>

(2) 買入価格

額面100円につき金15円 (額面金額の15%)

(3) 買入消却実施日

平成21年11月20日 (買入後速やかに消却予定)

(4) 償還のための資金調達の方法

金融機関借入及び第三者割当増資 (平成21年10月30日払込分)

(5) 業績に与える影響

社債買入消却益6,064百万円を、特別利益に計上する見込です。

(社債買入予約契約)

(1) 買入消却する社債の銘柄及び消却額面金額

第1回無担保社債	700百万円
第2回無担保社債	300百万円
平成21年7月30日満期 円貨建転換社債型新株予約権付社債	<u>855百万円</u>
合計	<u>1,855百万円</u>

(2) 買入価格

額面100円につき金15円 (額面金額の15%)

(3) 買入消却実施日

平成22年1月20日 (買入後速やかに消却予定)

(4) 償還のための資金調達の方法

第三者割当増資 (平成21年11月30日払込予定分)

(5) 業績に与える影響

買入希望社債権者のみを予約完結権者とする買入予約契約となっており、買入希望社債権者による買入予約完結権の行使がなされた時点で買入契約が成立するため、買入予約完結権の行使期間である平成22年1月12日から平成22年1月20日までの間に買入予約完結権が全て行使された場合には、平成22年12月期第1四半期連結会計期間において、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上する見込です。