

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	平成23年1月1日
(第17期)	至	平成23年12月31日

株式会社日本エスコン

E 0 3 9 9 2

# 目次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	7
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 業績等の概要	8
2. 契約及び販売の状況	10
3. 対処すべき課題	11
4. 事業等のリスク	12
5. 経営上の重要な契約等	14
6. 研究開発活動	14
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	14
第3 設備の状況	15
1. 設備投資等の概要	15
2. 主要な設備の状況	15
3. 設備の新設、除却等の計画	16
第4 提出会社の状況	17
1. 株式等の状況	17
(1) 株式の総数等	17
(2) 新株予約権等の状況	18
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	18
(4) ライププランの内容	18
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	18
(6) 所有者別状況	19
(7) 大株主の状況	19
(8) 議決権の状況	20
(9) ストックオプション制度の内容	21
2. 自己株式の取得等の状況	23
3. 配当政策	23
4. 株価の推移	24
5. 役員の状況	25
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	27
第5 経理の状況	31
1. 連結財務諸表等	32
(1) 連結財務諸表	32
(2) その他	66
2. 財務諸表等	67
(1) 財務諸表	67
(2) 主な資産及び負債の内容	88
(3) その他	91
第6 提出会社の株式事務の概要	92
第7 提出会社の参考情報	93
1. 提出会社の親会社等の情報	93
2. その他の参考情報	93
第二部 提出会社の保証会社等の情報	94

## [監査報告書]

平成22年12月期連結会計年度  
平成23年12月期連結会計年度  
平成22年12月期事業年度  
平成23年12月期事業年度

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年3月29日
【事業年度】	第17期（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	ES-CON JAPAN L t d.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 伊藤 貴俊
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内神田二丁目15番9号

（注）平成24年3月12日より本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号から上記に移転しております。

【電話番号】	03(5297)6161（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 明石 啓子
【最寄りの連絡場所】	大阪府中央区伏見町四丁目1番1号
【電話番号】	06(6223)8050（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 明石 啓子
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 （大阪府中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪府中央区北浜一丁目8番16号）

# 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
(1) 連結経営指標等					
売上高 (百万円)	89,546	35,492	27,235	15,079	9,287
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	7,598	△1,535	△9,159	690	290
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	4,473	△10,895	△8,685	522	262
包括利益 (百万円)	—	—	—	—	262
純資産額 (百万円)	22,349	10,611	2,907	3,430	3,692
総資産額 (百万円)	111,740	96,366	63,309	49,196	45,553
1株当たり純資産額 (円)	123,132.51	58,192.14	8,709.41	10,273.53	11,058.33
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額 (△) (円)	24,738.59	△59,940.75	△42,743.80	1,564.13	784.80
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	22,043.94	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	20.0	11.0	4.6	7.0	8.1
自己資本利益率 (%)	22.0	△66.2	△128.7	16.5	7.4
株価収益率 (倍)	4.3	△0.1	△0.1	3.7	4.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,777	△21,518	10,407	10,739	3,296
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△560	△1,887	2,831	△164	△35
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,013	△2,447	△14,565	△12,082	△3,579
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	30,097	4,243	2,915	1,408	1,089
従業員数 (人)	112	127	94	73	66
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (百万円)	49,878	33,791	18,561	10,923	8,038
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	7,612	△1,324	△6,807	517	58
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	4,460	△11,972	△8,777	672	313
資本金 (百万円)	3,803	3,808	4,211	4,211	4,211
発行済株式総数 (株)	181,259.47	181,964	333,964	333,964	333,964
純資産額 (百万円)	23,305	10,513	2,703	3,375	3,688
総資産額 (百万円)	86,593	68,221	43,160	30,432	29,365
1株当たり純資産額 (円)	128,632.61	57,804.47	8,096.22	10,110.06	11,048.33
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	2,500.00 (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額 (△) (円)	24,669.37	△65,865.38	△43,198.70	2,013.85	938.26
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	21,982.26	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	26.9	15.4	6.3	11.1	12.6
自己資本利益率 (%)	20.9	△70.8	△132.8	22.1	8.9
株価収益率 (倍)	4.3	△0.1	△0.1	2.9	3.9
配当性向 (%)	10.1	—	—	—	—
従業員数 (人)	96	103	93	72	65

- (注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。
- 2 第13期の1株当たり配当額2,500円には、創業以来最高売上・利益達成記念配当500円を含んでおります。
- 3 第14期及び第15期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
- 4 第16期及び第17期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2【沿革】

- 平成7年4月 大阪市北区菅原町11番10号に建築の設計及び管理事業を目的として、「株式会社デザート・イン」設立。
- 平成8年4月 商号を「株式会社日本エスコン」に変更するとともに、本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転。
- 平成8年6月 宅地建物取引業の大阪府知事免許を取得。不動産関連業務受託事業を開始。
- 平成8年8月 不動産企画販売事業の第一号として、大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で用地取得を行い、同事業に進出開始。
- 平成9年12月 分譲マンション事業の第一号となる「ネバーランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始。
- 平成12年2月 東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設。
- 平成12年7月 宅地建物取引業の建設大臣免許(現 国土交通大臣免許)を取得。  
東京都国立市西に用地取得を行い、分譲マンション事業の首都圏進出を開始。
- 平成12年11月 一級建築士事務所大阪府知事登録。  
(社)日本高層住宅協会加盟。
- 平成13年4月 本店を大阪府中央区谷町一丁目3番12号に移転。  
(社)不動産協会加盟。  
(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟。
- 平成13年5月 ISO14001 認証取得(登録活動範囲：マンション、その他不動産の商品開発及び販売業務)。
- 平成13年6月 東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転。
- 平成13年8月 日本証券業協会に店頭登録。
- 平成13年9月 東京支店を東京本店に改組。
- 平成15年5月 本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転するとともに、東京本店を東京本社に改組。
- 平成15年6月 一級建築士事務所東京都知事登録。
- 平成15年12月 株式会社イー・ステートを連結子会社化。
- 平成16年12月 日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場。
- 平成17年10月 信託受益権販売業登録(平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴い、「第二種金融商品取引業」に免許名変更)。
- 平成18年9月 不動産特定共同事業許可取得。
- 平成19年5月 大阪本社を大阪府中央区伏見町四丁目1番1号に移転。
- 平成22年4月 ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所 JASDAQ 市場に上場。
- 平成22年10月 大阪証券取引所(JASDAQ市場、ヘラクレス市場及びNEO市場)の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所 JASDAQ (スタンダード) に上場。
- 平成24年3月 東京本社を東京都千代田区内神田二丁目15番9号に移転。

### 3 【事業の内容】

当社グループは、分譲マンション・商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティマネジメント事業ならびに不動産関連業務受託、仲介、リノベーション事業を展開しております。

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

#### (1) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主に自社分譲マンション『ネバーランド』の名称で、関西地区、関東地区において企画・開発・販売を行っております。当社の自社分譲事業は、用地仕入れに加え、特に商品企画に注力し、商品で顧客に訴求することを戦略とし、商品の第一条件となる用地仕入れと暮らしの快適さを追求する商品企画へ人的資源を集中させるとともに、ライフスタイルの変化や地域の特性を考慮した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを特徴とする事業であります。当該事業を中核事業として位置づけ事業を推進いたしております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステートならびに他1社が行っております。

#### (2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、当社グループが保有する商業施設等の資産における賃料収入や配当収入等を得る事業であります。また、保有資産の価値向上を目的にプロパティマネジメント事業にも取り組み、ノウハウの蓄積にも努めております。

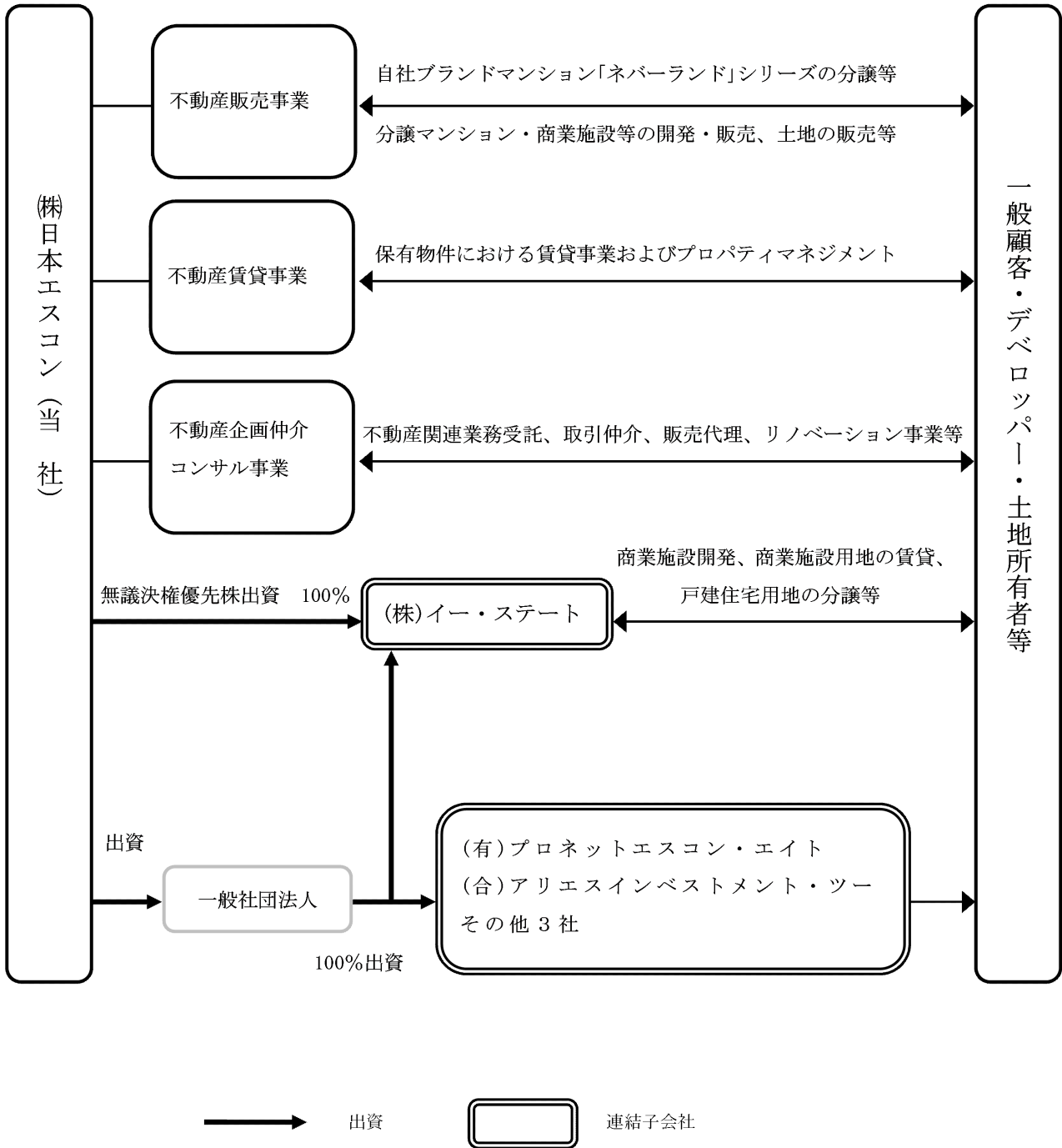
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステートならびに他2社が行っております。

#### (3) 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業は、当社の企画力・情報力・技術力を活かし、不動産再生、分譲、アセット開発等の事業化に係る企画・コンサルティング等の業務受託、仲介等、不動産に関連する業務を受託しております。

なお、当該事業は当社が行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示しますと、次のとおりであります。





#### 4 【関係会社の状況】

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有) 割合		関係内容	摘要
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)		
(連結子会社) 株式会社イー・ステート	大阪市中央区	2,370	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	業務受託 資金の貸付	(注) 2
有限会社 プロネットエスコン・エイト	大阪市中央区	3	不動産賃貸事業	— [100.0]	—	匿名組合出資	
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	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	債務保証 資金の貸付	
その他3社	—	—	—	—	—	—	

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、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[ ]は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
- 2 株式会社イー・ステートにつきましては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。なお、同社は特定子会社であります。また、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成23年12月末時点で4,426百万円となっております。
- 3 合同会社アセットポータル・フォーにつきましては、平成23年12月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成24年3月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 4 合同会社レオインベストメント・ワンにつきましては、平成23年12月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成24年3月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 5 合同会社レオインベストメント・ツーにつきましては、平成23年12月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成24年3月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成23年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	29
不動産賃貸事業	12
不動産企画仲介コンサル事業	8
報告セグメント計	49
全社（共通）	17
合計	66

(注) 1 従業員数は就業人員であります。

2 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成23年12月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
65	41歳1ヶ月	6年0ヶ月	6,053,125

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	29
不動産賃貸事業	11
不動産企画仲介コンサル事業	8
報告セグメント計	48
全社（共通）	17
合計	65

(注) 1 従業員数は就業人員であり、子会社への出向者は含まれておりません。

2 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。

3 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災からの復興が進むにつれ、緩やかに持ち直しの兆しが見られるものの、欧州の債務危機などを背景とした世界的な金融市場の混乱による経済の減速や、円高基調の継続、タイの洪水による生産活動への影響など、景気の先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅ローン減税や住宅エコポイント制度等経済対策効果もあり、底堅い個人の住宅需要により、回復傾向が見られました。

このような事業環境のもと、当社グループは中核事業である不動産販売事業において、積極的に事業展開を行い、事業再生ADR手続き終了後、最初の新規分譲マンション『ネバーランド逆瀬川 野上』（兵庫県宝塚市）の竣工引渡し等、分譲マンションの販売を促進するとともに、『ネバーランド阿波座アライヴ』（大阪市西区）や（仮称）大阪市阿倍野区昭和町プロジェクト等、新規事業用地の仕入れ及び、『ネバーランド桃山エグゼス』（京都市伏見区）等の既存保有物件の新規分譲マンション事業化を行いました。

また、大阪市中央区南船場や大阪府茨木市西中条町、東京都江東区木場等の仕掛販売用不動産を売却するとともに、福岡春日プロジェクトの販売用不動産については、医療モール開業予定地として売却を行う等、保有資産の最適化を図っております。

不動産賃貸事業においては、福岡春日プロジェクト等におけるテナント誘致などのリーシング活動を積極的に行い、平成22年のキーテナントとなる大型商業施設に引続き、コンビニエンスストアや回転寿司店などのテナント・店舗が開業する等、順調に事業が進捗するとともに、プロパティマネジメント事業にも注力し、保有資産の収益性向上と更なるバリューアップを図っております。また、清和台プロジェクトにおいては、新規取引金融機関から長期安定資金を調達し、子会社保有から当社保有とするなど、当社グループにおいてのデットストラクチャー及びキャッシュ・フローの両面での改善とともに、事業の効率化を図っております。

また、当社の強みである情報収集力、企画力を最大限に活かした不動産企画仲介コンサル事業においては、多様な事業会社様との多面的、応用的なコラボレートにより、業務受託、企画コンサル事業、仲介取引等にも積極的に取り組みました。企画コンサルティング業務及び販売受託案件として、新規分譲マンション『リーフクリエイティブ フィールシティ』（大阪市淀川区、事業主・売主 株式会社日本ライフクリエイター）及び『ラフィアネ城陽駅前ザ・ファースト』（京都府城陽市、事業主・売主 株式会社エヌ・ケーハウジング）にも着手いたしております。

平成23年7月には、今後の更なる事業の活性化を鑑み、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井信不動産株式会社と、当社事業に関する情報提供等についての基本協定も締結いたし、多様な不動産関連ビジネスを一層充実させ、企業力の強化を図る取り組みを行っております。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高9,287百万円（前連結会計年度比38.4%減）、営業利益935百万円（前連結会計年度比37.5%減）、経常利益290百万円（前連結会計年度比57.9%減）、当期純利益262百万円（前連結会計年度比49.8%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用したことに伴い、セグメント区分を変更しており、前年同期比較については、前期実績を変更後の区分に組み替えて行っております。

#### ① 不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、分譲マンションの販売を促進したことにより、平成23年12月末時点において、前連結会計年度末在庫の30戸を全戸完売するとともに、新規分譲マンション『ネバーランド逆瀬川 野上』（兵庫県宝塚市）の竣工に伴い引渡を行いました。また、南船場（大阪市中央区）、茨木西中条（大阪府茨木市）、木場（東京都江東区）等の保有物件の売却を行った結果、売上高6,903百万円（前連結会計年度比45.0%減）、セグメント利益439百万円（前連結会計年度比68.7%減）となりました。

#### ② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、保有している収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高2,098百万円（前連結会計年度比0.7%増）、セグメント利益1,328百万円（前連結会計年度比10.1%増）となりました。

#### ③ 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業におきましては、業務受託及び仲介取引に取り組んだ結果、売上高285百万円（前連結会計年度比35.6%減）、セグメント利益244百万円（前連結会計年度比10.5%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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318百万円減少し、1,089百万円（前連結会計年度末は1,408百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

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3,296百万円（前連結会計年度は10,739百万円の資金の増加）となりました。これは主として、たな卸資産が3,127百万円減少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35百万円（前連結会計年度は164百万円の資金の減少）となりました。これは主として預り保証金の受入・返還による純支出19百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動により減少した資金は3,579百万円（前連結会計年度は12,082百万円の資金の減少）となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入れ、返済による純支出3,569百万円によるものであります。

## 2【契約及び販売の状況】

### (1) 契約実績

最近2連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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)
中高層住宅等	95	3,228	4	124	145	4,845	47	1,245
その他	—	4,457	—	—	—	3,873	—	694
計	95	7,685	4	124	145	8,718	47	1,939

(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。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	105	3,563	分譲マンション	102	3,724
	福岡志免	—	4,000	南船場	—	1,300
	福岡春日	—	3,978	福岡春日	—	509
	その他	—	1,011	その他	—	1,370
	小計	—	12,553	小計	—	6,903
不動産賃貸事業			2,082			2,098
不動産企画仲介 コンサル事業			442			285
	合計		15,079	合計		9,287

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

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

相手先	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
	金額 (百万円)	割合 (%)	金額 (百万円)	割合 (%)
アゼリアプロパティ合同会社	4,000	26.5	—	—
九州八重洲株式会社	2,102	13.9	—	—
住友商事株式会社	—	—	1,300	14.0

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

企業を取り巻く経営環境はめまぐるしく変化し、先行きの予測が困難であり、また、購入者の選別や評価も一層厳しくなる等、企業の生き残りや競争が激化する現状にあります。このような状況下、当社は平成24年12月に事業再生ADRにおける優先・無担保債務の元本弁済を、平成25年5月に社債の分割償還を開始いたします。

まずこれらを早期に完済するとともに、安定的かつ継続的な収益を確保できる攻めの体制と、コスト削減、経営管理体制の整備強化、財務体質の更なる改善等、守りの体制との両面を併せ持つ、柔軟的かつ機動的な経営体制を構築し、継続的な企業価値の向上と収益力の向上を目指してまいります。

さらに、当社グループは、商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟かつ迅速に変化に対応し、不動産分野における市場の気付かないニーズを創出し提案する少数精鋭のプロ集団であり続けることを目指してまいります。

加えて、「無いものは創る」というこだわり、「価値ある事業の創出」を追求していくとともに、従業員一人一人の能力を極限まで最大化させるための人材教育や経営者意識の育成の強化、コンプライアンス経営の実践と社会貢献への意識に取り組み、どのような事業環境においてもステークホルダーの皆様が必要とされる、他にはないオンリーワン企業を追求してまいります。

#### 4【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（平成24年3月29日）現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 法的規制等について

会社法や金融商品取引法の規制のほか、当社グループが属する不動産業界では、「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」、「住宅品質確保促進法」、「特定瑕疵担保履行法」、「建築士法」、「建設業法」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「不動産特定共同事業法」、「資産の流動化に関する法律」、「貸金業法」等により法的規制を受けております。

また、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) 経済情勢、金利動向等の変動による影響について

当社グループの中核事業である分譲マンションに関する事業は、過去の実績・経験・知識を活かすとともに、用地仕入れを含む商品企画に特化しており、立地条件はもとより、設計・工法・仕様・設備といった質の面でも、魅力ある商品を提供し、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。

このように、物件別の事業計画において、様々な面を考慮し、販売価格帯を慎重に検討した上で物件の販売を行っておりますが、事業計画において決定した価格での販売が、景気動向・経済情勢、金利、税制、地価の動向等による需給バランスの悪化や、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、計画どおりに進まない場合、天災、その他予想し得ない要因による不測の事態により引渡時期の遅延が生じた場合には、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。

また、不動産賃貸事業についても、賃料下落や空区画率の上昇に対するリスク対策を講じておりますが、景気動向・経済情勢等の影響もしくは、商業施設における主要テナントの退去及び利用状況等によっては、賃料下落や保有資産の稼働率が低下し、賃料収入等が減少することから、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) 資産価値の下落による影響について

当社グループは、平成21年12月期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。

また、平成18年12月期より、「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。今後の景気動向や不動産市況の悪化等により、当社保有のたな卸資産及び固定資産の資産価値が低下した場合は、たな卸資産の簿価の切り下げ並びに減損処理が適用され、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があります。

##### (4) 有利子負債への依存等について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主にプロジェクトファイナンス等の金融機関からの借入金によって調達しており、また、分譲マンション事業においては、用地取得から事業化及び完成までに時間を要し、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。当社グループとしては、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針であります。調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、当社グループの経営成績及び財政状態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21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	57,645	43,696	40,126
総資産額（百万円）	(B)	63,309	49,196	45,553
有利子負債依存度（%）	(A/B)	91.1	88.8	88.1
支払利息（百万円）		1,811	806	680

(5) 人材について

当社グループは、少人数による効率的かつ機動的な経営を指向し、少数精鋭のプロ集団を目指しております。当社グループが推進する不動産に係る事業については様々なノウハウを要する業務であり、人材は極めて重要な経営資源であります。当社グループが確実な事業推進と企業成長をしていくためには、ノウハウ・情報の共有化、従業員の継続的能力の向上に努めるとともに、専門性の高い人材の確保やマネジメント層の育成・教育が不可欠であります。しかしながら、当社グループが求める人材の確保や育成ができない場合、あるいは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。

(6) 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び分譲戸建住宅をご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様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・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合、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。

(7) 重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては取締役及び法務監査室を含む各部署のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をいたしております。将来、重要な訴訟等が提起された場合には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があります。



## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

### (1) 財政状態の分析

当連結会計年度末の資産につきましては、前連結会計年度末比3,642百万円減少し、45,553百万円となりました。これは主に現金及び預金の減少額306百万円、たな卸資産の売却等による減少額3,167百万円によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末比3,904百万円減少し、41,861百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金の減少額3,569百万円、未払金の減少額254百万円によるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末比262百万円増加し、3,692百万円となりました。これは当期純利益の計上による利益剰余金の増加額262百万円によるものであります。

### (2) 経営成績の分析

当連結会計年度の業績は売上高9,287百万円（前連結会計年度比38.4%減）、営業利益935百万円（前連結会計年度比37.5%減）、経常利益290百万円（前連結会計年度比57.9%減）、当期純利益262百万円（前連結会計年度比49.8%減）となりました。

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

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度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318百万円減少し、1,089百万円（前連結会計年度末は1,408百万円）となりました。

なお、各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は4百万円となりました。これは、主に報告セグメントに帰属しない全社資産への投資額であります。また、不動産販売事業及び不動産賃貸事業において保有目的の変更により、仕掛販売用不動産から有形固定資産に1,057百万円及び有形固定資産から販売用不動産に772百万円振替を行っております。

#### 2【主要な設備の状況】

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

(1) 提出会社

平成23年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
ガーデンモール南千里 (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	商業施設	1,871	1,343 (3,601.77)	2	3,217	—
ガーデンモール清和台 (兵庫県川西市)	不動産賃貸事業	商業施設	1,596	1,164 (12,405.42)	—	2,760	—
京都六角 (京都市中京区)	不動産賃貸事業	商業施設	532	1,568 (1,004.91)	—	2,100	—
東京本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	10	—	1	12	4
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	103	—	14	118	61

- (注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2 帳簿価額のうち「その他」は機械及び装置、車両運搬具並びに工具、器具及び備品であります。  
 3 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 又はリース料 (百万円)
ガーデンモール南千里 (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	商業施設用地	66
東京本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	事務所	19
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	事務所	69

(2) 国内子会社

平成23年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	合計 (百万円)	
(株)イー・ステート	福岡春日 プロジェクト (福岡県春日市)	不動産賃貸 事業	賃貸用 商業用地	—	11,387 (127,251.53)	11,387	1
(有)プロネットエスコン ・エイト	千里ビル (大阪府吹田市)	不動産賃貸 事業	商業施設	1,196	8,263 (20,711.43)	9,459	—

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

当社は平成24年3月12日に東京本社の移転を行っており、本社移転に伴い発生が見込まれる固定資産除却損、移転関連費用等について事務所移転費用引当金繰入額12百万円を特別損失に計上しております。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	720,000
計	720,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成23年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成24年3月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	333,964	333,964	大阪証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、当社は単元株制度は採用しておりません。
計	333,964	333,964	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

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につきましては、新株予約権の割当を受けた者から新株予約権全部の放棄に関する申し出を受けたため、平成23年12月15日に全て失効しております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成19年4月30日 (注) 1	939	181,212.47	5	3,801	5	3,856
平成19年11月30日 (注) 2	47	181,259.47	2	3,803	2	3,858
平成20年2月29日 (注) 3	705	181,964.47	4	3,808	4	3,862
平成20年7月31日 (注) 4	△0.47	181,964	—	3,808	—	3,862
平成21年10月30日 (注) 5	94,000	275,964	235	4,043	235	4,097
平成21年11月30日 (注) 6	58,000	333,964	168	4,211	168	4,265

(注) 1 新株引受権の権利行使

発行価格 12,778円

資本組入額 6,389円

2 新株予約権の権利行使

発行価格 84,924円

資本組入額 42,462円

3 新株引受権の権利行使

発行価格 12,778円

資本組入額 6,389円

4 平成20年7月31日に自己株式として保有していた普通株式の端株0.47株を消却したことに伴い、発行済株式総数は、181,964株となりました。

5 有償第三者割当増資

発行価格 5,000円

資本組入額 2,500円

6 有償第三者割当増資

発行価格 5,800円

資本組入額 2,900円

## (6) 【所有者別状況】

平成23年12月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	6	14	30	9	12	3,197	3,268	—
所有株式数 (株)	—	7,200	8,208	84,385	3,340	83,559	147,272	333,964	—
所有株式数の 割合 (%)	—	2.2	2.5	25.3	1.0	25.0	44.1	100.0	—

(注) 1 自己株式は、「個人その他」に81株含めて記載しております。

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

## (7) 【大株主の状況】

平成23年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
王 淑華	大阪市中央区	60,000	18.0
株式会社三愛ハウジング	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	32,000	9.6
王 厚龍	大阪市中央区	23,000	6.9
直江 啓文	奈良県香芝市	18,831	5.6
有限会社エヌエスコポーレーション	大阪市中央区南久宝寺町4丁目5番6号	18,000	5.4
株式会社正龍アセットマネジメント	大阪市中央区南船場3丁目11番18号	15,000	4.5
株式会社正龍アミューズメント	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	15,000	4.5
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川4丁目12番3号	3,631	1.1
伊藤 貴俊	京都市西京区	3,260	1.0
パークレイズ バンク ピーエルシー シンガポール ウェルズ マネジメント (常任代理人 スタンダードチャータード銀行)	1 CHURCHILL PLACE, CANARY WHARF, LONDON E14 5HP (東京都千代田区永田町2丁目11-1 山王パークタワー21階)	3,034	0.9
計	—	191,756	57.4

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成23年12月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 81	—	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式 (その他)	普通株式 333,883	333,883	同上
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	333,964	—	—
総株主の議決権	—	333,883	—

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

## ② 【自己株式等】

平成23年12月31日現在

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

## (第三者割当等による取得者の株式等の移動状況)

平成21年10月30日の第三者割当増資により発行した株式の取得者である王厚龍氏、王淑華氏、株式会社三愛ハウジング、塚本アセットマネジメント株式会社、株式会社正龍アセットマネジメント (塚本アセットマネジメント株式会社は平成22年3月31日付にて同社を存続会社とし、株式会社正龍アセットマネジメントを消滅会社とする吸収合併を行い、平成22年9月1日付にて塚本アセットマネジメント株式会社から株式会社正龍アセットマネジメントへと商号変更を行っております。)、直江啓文氏、伊藤貴俊氏及び寺内孝春氏より払込期日から2年間において当該株式を譲渡する場合は、直ちに当社及び株式会社大阪証券取引所 (旧株式会社ジャスダック証券取引所) にその内容を報告する旨の確約を得ております。なお、平成23年1月1日から有価証券報告書提出日 (平成24年3月29日) までの間の当該株式の移動は以下のとおりであります。

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数 (株)	価格 (単価) (千円)	移動理由
平成23年7月12日	株式会社正龍アセットマネジメント	大阪市中央区南船場3丁目11番18号	大株主	株式会社正龍アミューズメント	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	大株主	15,000	75,750 (5,050円)	グループ内資金都合

また、平成21年11月30日の第三者割当増資により発行した株式の取得者である王厚龍氏、王淑華氏、株式会社三愛ハウジング、直江啓文氏、伊藤貴俊氏及び寺内孝春氏より払込期日から2年間において当該株式を譲渡する場合は、直ちに当社及び株式会社大阪証券取引所 (旧株式会社ジャスダック証券取引所) にその内容を報告する旨の確約を得ております。なお、平成23年1月1日から有価証券報告書提出日 (平成24年3月29日) までの間に当該株式の移動は行われておりません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成18年3月24日定時株主総会決議)

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につきましては、新株予約権の割当を受けた者から新株予約権全部の放棄に関する申し出を受けたため、平成23年12月15日に全て失効しております。

(平成24年3月28日定時株主総会決議)

当社は、平成24年3月28日開催の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の社内取締役及び従業員に対して特に有利な条件をもって新株予約権を発行すること、及び新株予約権の募集事項の決定を取締役に委任することを決議いたしました。

決議年月日	平成24年3月28日
付与対象者の区分及び人数	当社社内取締役及び従業員
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	9,000株を上限とする。ただし、当社社内取締役に對し5,000株を上限とする。(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	(注)2
新株予約権の行使期間	新株予約権の募集事項を決定する取締役会決議の日後2年を経過した日から2年間とする。
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡につきましては、当社取締役会の承認を要するものとする。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は1株であります。

2 行使価額は、新株予約権の割当日の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)における大阪証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

ただし、新株予約権の割当日後に、当社が株式の分割又は併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に、当社が時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分をする場合(新株予約権の行使による場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、新株予約権の割当日等につきましては、平成24年3月28日以降に開催される当社取締役会において決議する予定であります。



- 3 (1) 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、新株予約権の割当てを受けた者が定年により退職した場合、その他当社取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。
- (2) 新株予約権の割当てを受けた者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の相続は認めないものとする。
- (3) その他の権利行使の条件は、平成24年3月28日開催の当社第17回定時株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによるものとする。
- 4 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定める場合に限るものとする。
  - (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
  - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1の定めに準じて決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）2に定められる行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
  - (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。
  - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金の額
    - ①新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。
    - ②新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
  - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合は、「取締役の決定」とする。）による承認を要するものとする。
  - (8) 新株予約権の取得条項
    - ①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案が、当社株主総会で承認された場合（株主総会による承認が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社は、当社取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。
    - ②当社は、新株予約権者が（注）3に定める条件により、権利を行使する条件に該当しなくなった場合又は新株予約権の全部若しくは一部を放棄した場合は、当社取締役会が別途定める日に、当該新株予約権を無償で取得することができる。ただし、この取得処理については、権利行使期間が終了した後に一括して行うことができるものとする。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】  
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	81	—	81	—

## 3 【配当政策】

当社は株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案し決定していき、継続的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。

平成23年12月期の期末配当につきましては、当期において積極的な事業展開を行い、利益を計上いたしておりますが、財務状況等を総合的に勘案し、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、次期の期末配当につきましては、内部留保の充実及び財務体質の安定化を図るとともに、今後の事業展開等に備え、当期に引続き無配とさせていただく見込みであります。安定的かつ継続的な収益基盤を確立し、早期の復配を目指してまいります。

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

#### 4 【株価の推移】

##### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
最高(円)	212,000	110,000	13,500	8,960	10,600
最低(円)	100,000	6,110	3,410	4,920	3,465

(注) 最高・最低株価は、平成22年10月12日より大阪証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所(J A S D A Q市場)、さらに平成22年4月1日以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成23年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	5,610	5,150	4,615	4,600	4,585	3,785
最低(円)	4,815	4,190	3,620	3,650	3,465	3,480

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであります。

## 5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)	
代表取締役 社長	事業本部長 東京本店長	伊藤 貴俊	昭和46年9月1日生	平成13年9月 平成18年2月 平成19年3月 平成22年11月 平成23年3月 平成24年1月	当社入社 当社執行役員 当社常務取締役 当社事業本部長（現任） 当社代表取締役（現任） 当社東京本店長（現任）	(注) 4	3,260	
取締役	事業管理部長 管理部長	明石 啓子	昭和38年12月16日生	平成13年9月 平成17年2月 平成19年3月 平成22年3月 平成22年11月 平成24年1月	当社入社 当社住宅事業本部 営業統括部長 当社事業管理室長 当社取締役（現任） 当社管理部長（現任） 当社事業管理部長（現任）	(注) 4	251	
取締役	東京事業部長	寺内 孝春	昭和37年12月4日生	平成13年3月 平成19年3月 平成20年3月 平成22年11月 平成24年1月	当社入社 当社執行役員 当社取締役（現任）東京本店長 当社東京営業部長 当社東京事業部長（現任）	(注) 4	1,257	
取締役	財務経理部長	上田 博茂	昭和36年6月9日生	平成2年4月 平成8年4月 平成14年9月 平成22年3月 平成23年3月 平成24年1月	日東電工株式会社入社 同社の本社監査室に異動 株式会社正龍コーポレーション入社 株式会社正龍ビジネス代表取締役 当社取締役（現任）財務部長 当社財務経理部長（現任）	(注) 4	78	
取締役 (非常勤)	—	菊地 潤也	昭和42年10月1日生	平成4年10月 平成8年4月 平成11年1月 平成16年8月 平成22年3月	KPMGセンチュリー監査法人入所 (現 新日本有限責任監査法人) 北斗監査法人入所 (現 仰星監査法人) 菊地公認会計士事務所代表（現任） 税理士法人ウィン代表社員 (現 税理士法人 ウィン・コンサル ティング)（現任） 当社取締役（現任）	(注) 4	—	
取締役 (非常勤)	—	丹羽 厚太郎	昭和49年11月26日生	平成12年10月 平成18年5月 平成22年5月 平成23年3月	弁護士登録 大島総合法律事務所入所 丹羽総合法律事務所 所長 I P A X総合法律事務所 パートナー (現任) 当社取締役（現任）	(注) 4	—	
常任監査役 (常勤)	—	野口 實	昭和12年7月31日生	昭和36年4月 昭和53年1月 平成3年6月 平成9年6月 平成12年8月 平成13年4月	松下電工株式会社入社 ナショナル住宅産業株式会社出向 同社取締役 同社監査役 当社常勤監査役（現任） 当社常任監査役（現任）	(注) 5	306	
監査役 (常勤)	—	小野 員人	昭和24年1月15日生	昭和55年5月 平成19年7月 平成20年3月	公認会計士登録 当社入社 監査役室長 当社常勤監査役（現任）	(注) 6	313	
監査役	—	家近 正直	昭和8年7月18日生	昭和37年4月 平成13年4月 平成19年12月	弁護士登録 当社監査役（現任） 弁護士法人第一法律事務所代表社員 (現任)	(注) 6	306	
計								5,771

- (注) 1 取締役 菊地 潤也、丹羽厚太郎は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
- 2 監査役 野口 實、家近 正直は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 3 「所有株式数」欄は、平成23年12月31日現在の株式数であります。
- 4 平成24年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
- 5 平成23年3月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 6 平成24年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 7 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。  
執行役員は、経営企画室長兼財務経理部財務部長 中西 稔、第1事業部長 江頭 智彦の2名であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### ①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

#### ②企業統治の体制

##### イ. 企業統治の体制の概要

当社は監査役会設置会社であり、取締役会と監査役会により業務執行の管理監督及び監査を行っております。有価証券報告書提出日現在、取締役につきましては6名、監査役につきましては3名の体制となっております。

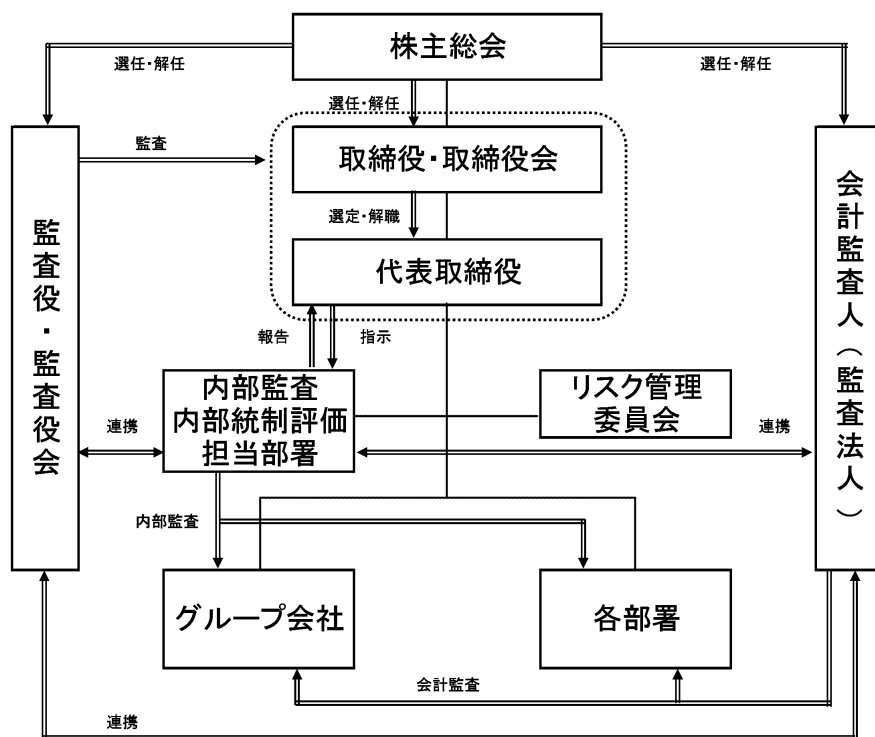
当社の取締役会は、経営監督機能を高めるべく、取締役6名のうち2名が社外取締役で構成されております。取締役会は、原則月1回以上開催され、重要事項は全て審議され、決定事項の執行状況の報告がおこなわれることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。

当社の監査役会は、独立性を高めるべく、監査役3名のうち2名は社外監査役で構成されております。各監査役は、取締役会等の重要な会議に出席するほか、稟議書類等、重要文書を閲覧し、事業部門等へのヒアリングを行うとともに、会計監査人及び内部監査担当部署との連携を図り、取締役の職務執行に関する適法性・妥当性の監査を行っております。

##### ロ. 企業統治の体制を採用する理由

当社は事業内容及び会社規模等に鑑み、執行機能と管理監督・監査機能のバランスを効果的に発揮する観点から、前記のような体制が当社にとって最適であると考えため採用いたしております。

### コーポレート・ガバナンス体制概略図



##### ハ. 内部統制システムの整備の状況

当社は業務の適正を確保するためには、当社の実情に適合した内部統制システムの整備及び運用が重要事項であると認識し、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を取締役会において決議し、内部統制評価担当部署である法務監査室が主体となり、内部統制システムの整備及び運用状況の監視を行っております。

## ニ、リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理に関する基本方針を「リスク管理規程」として定め、リスクが発生した際の対処法を「危機管理規程」に定めています。事業プロジェクトに伴うリスクについては、取締役と部門責任者等による定例の検討会議（本部会議等）において、すべての取組案件のリスクを詳細にチェックし、対応方針を決定しています。また、組織横断的リスク状況の監視及び全社的情報共有は「リスク管理委員会」にて行い、経営上影響が重大な事象に対しては、社長が指揮する危機対策本部を招集し、全社的な対応を検討・実施します。また、財務報告の正確性と信頼性を確保するために、「内部統制規程」の方針に基づき、業務プロセス等におけるリスクの特定、リスク評価及び当該リスクに対応する統制活動を決定し、その文書化を行い、定期的に統制活動の実施状況の確認を行っております。

### ③内部監査及び監査役監査

監査役は、3名からなり、内2名は社外監査役であり、社外監査役の1名は上場会社の経理部門に長年勤務し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、3名のうち1名は公認会計士の資格を有しており、同じく財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役は、監査役会に内部監査担当部署責任者を招聘し、定期的に内部監査の結果及び内部統制システムの整備・運用状況評価の結果に関する報告を受けるとともに、情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。また、監査役会に会計監査人を招聘し、定期的に監査に関する報告を受けるとともに、年度の監査計画及び監査報酬の概要の説明を受けるほか、必要な情報交換を行っており、加えて棚卸立会を含む監査手続実施に立会う等、相互の連携を図っております。

内部監査については、内部監査担当部署として独立した部署である法務監査室（3名）が監査役と調整の上、内部監査計画を策定し、その計画に基づき全部署を対象に業務全般に関し、経営の効率化、リスク管理及び法令の遵守状況等について内部監査を実施しております。この監査結果は、社長に直接報告されるとともに重要な事項は、取締役会及び監査役会に報告されます。また、法務監査室と会計監査人は、必要に応じて随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

### ④内部監査、監査役監査及び会計監査と内部統制部門との関係

金融商品取引法上の内部統制に関する事項は各部署が実施し、当社の内部統制の整備状況・運用状況については、法務監査室が評価を実施しております。法務監査室は、各年度の内部統制基本方針書の策定、整備評価・運用評価における、各手続の進捗状況及び結果を報告する等、監査役及び会計監査人と随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

### ⑤社外取締役及び社外監査役

社外取締役（2名）については、独立性、専門性、豊富な経験を重視し、また、社外監査役（2名）につきましては、監査の独立性、専門性を重視し選任いたしております。

取締役菊地潤也氏は、公認会計士としての豊富な経験と専門的な知識を有しており、その見識に基づき、有益な発言、指摘をすることで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与しております。

取締役丹羽厚太郎氏は、弁護士としての豊富な経験と専門的な知識を有しており、その見識に基づき、有益な発言、指摘をすることで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与しております。

監査役野口實氏は、東京証券取引所市場第一部上場会社における取締役及び監査役の経験を有しており、また、監査役家近正直氏は、会社法令を専門分野とする経験豊富な弁護士であり、それぞれその見識に基づき、客観的・中立的立場から、取締役会及び監査役会等に出席し、適宜発言することにより、適切な経営監視機能が働く体制を確保しております。

また、社外取締役、社外監査役、内部監査担当部署責任者、コンプライアンス担当部署責任者及び会計監査人は必要に応じて意見交換を行う等の相互の連携を図り、業務の実効性を高めております。

なお、社外監査役2名については、「役員状況」に記載のとおり当社株式を所有しておりますが、人的関係、取引関係その他の利害関係はなく、当社とは独立した客観的な立場から公平・公正な監査がなされていると判断しております。

さらに、社外取締役1名、社外監査役1名については、大阪証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

⑥ 役員の報酬等

イ. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く)	81	81	—	—	—	5
監査役(社外監査役を除く)	7	7	—	—	—	1
社外役員	17	17	—	—	—	6

ロ. 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社は、役員の報酬の額またはその算定方法の決定に関する方針を定めておりませんが、支給額につきましては株主総会で決議された年額報酬限度額の範囲内で、取締役については、役割・業績等を勘案して取締役会で決定し、監査役については、監査役の協議により決定しております。

⑦ 株式の保有状況

イ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 8銘柄

貸借対照表計上額の合計額 79百万円

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

ハ. 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

⑧ 会計監査の状況

当社は会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査について、監査契約を三優監査法人と締結し、公正不偏の立場から監査を受けております。

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

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

[業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数]

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名	継続監査年数
業務執行社員	鳥居 陽	三優監査法人	4年
業務執行社員	坂下 藤男	三優監査法人	2年

[監査業務に係る補助者の構成]

公認会計士1名、その他5名

(注) その他は公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

⑨ 取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。また、当社は、株主総会における取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款で定めております。

⑩ 責任限定契約の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。



⑪株主総会決議事項を取締役会で決議することが出来る事項

当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めています。これは、機動的な資本政策を可能にすることを目的としています。

また、株主への安定的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨定款に定めています。

⑫株主総会の特別決議要件

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

⑬コンプライアンス

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

⑭タイムリーディスクロージャー

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

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	25	—	25	—
連結子会社	1	—	1	—
計	26	—	26	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬については、監査日数、当社の事業規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査役会の同意を得た上で、決定しております。

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

前連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成23年1月1日から平成23年12月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

前事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成23年1月1日から平成23年12月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）及び当連結会計年度（平成23年1月1日から平成23年12月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）及び当事業年度（平成23年1月1日から平成23年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、適正な連結財務諸表等の開示に努めております。

1 【連結財務諸表等】  
 (1) 【連結財務諸表】  
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,732	※1 1,426
受取手形及び売掛金	104	37
販売用不動産	※1 4,531	※1 5,813
仕掛販売用不動産	※1 12,203	※1 7,469
その他	799	※2 984
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	19,370	15,730
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,352	6,106
減価償却累計額	△792	△794
建物及び構築物（純額）	※1 5,560	※1 5,311
土地	※1 23,441	※1 23,726
その他	98	98
減価償却累計額	△76	△79
その他（純額）	22	18
有形固定資産合計	29,024	29,057
無形固定資産		
その他	48	19
無形固定資産合計	48	19
投資その他の資産		
投資有価証券	462	459
その他	290	288
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	752	746
固定資産合計	29,825	29,823
資産合計	49,196	45,553

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	—	※1 335
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,925	※1 3,290
未払金	627	372
未払法人税等	4	4
前受金	109	271
事務所移転費用引当金	—	12
資産除去債務	—	6
その他	※2 356	※2 150
流動負債合計	3,022	4,444
固定負債		
社債	2,430	2,430
長期借入金	※1 39,341	※1 34,071
資産除去債務	67	46
その他	※1 905	※1 868
固定負債合計	42,744	37,416
負債合計	45,766	41,861
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,211	4,211
資本剰余金	4,265	4,265
利益剰余金	△5,035	△4,773
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,430	3,692
純資産合計	3,430	3,692
負債純資産合計	49,196	45,553

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
売上高	15,079	9,287
売上原価	11,766	※1 6,861
売上総利益	3,312	2,425
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	310	295
販売手数料	157	131
役員報酬	148	105
給料及び手当	501	427
支払手数料	131	91
租税公課	173	91
その他	392	346
販売費及び一般管理費合計	1,815	1,489
営業利益	1,497	935
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
解約金収入	1	16
金利スワップ評価益	26	17
その他	5	4
営業外収益合計	34	37
営業外費用		
支払利息	806	680
その他	34	2
営業外費用合計	841	683
経常利益	690	290
特別利益		
固定資産売却益	※2 0	—
貸倒引当金戻入額	0	0
投資有価証券売却益	—	0
社債買入消却益	1,605	—
特別利益合計	1,606	0
特別損失		
固定資産除却損	※3 1	※3 1
貸倒引当金繰入額	—	1
事務所移転費用引当金繰入額	—	12
ゴルフ会員権評価損	—	5
減損損失	※4 1,700	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	22	—
その他	25	—
特別損失合計	1,750	21
税金等調整前当期純利益	546	269
法人税、住民税及び事業税	7	7
法人税等調整額	16	—
法人税等合計	24	7
少数株主損益調整前当期純利益	—	262
当期純利益	522	262

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	262
包括利益	—	※1 262
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	262
少数株主に係る包括利益	—	—

## ③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
<b>株主資本</b>				
<b>資本金</b>				
前期末残高		4,211		4,211
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		4,211		4,211
<b>資本剰余金</b>				
前期末残高		4,265		4,265
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		4,265		4,265
<b>利益剰余金</b>				
前期末残高		△5,557		△5,035
当期変動額				
当期純利益		522		262
当期変動額合計		522		262
当期末残高		△5,035		△4,773
<b>自己株式</b>				
前期末残高		△11		△11
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		△11		△11
<b>株主資本合計</b>				
前期末残高		2,907		3,430
当期変動額				
当期純利益		522		262
当期変動額合計		522		262
当期末残高		3,430		3,692
<b>純資産合計</b>				
前期末残高		2,907		3,430
当期変動額				
当期純利益		522		262
当期変動額合計		522		262
当期末残高		3,430		3,692

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前当期純利益		546		269
減価償却費		288		270
減損損失		1,700		—
投資有価証券売却損益 (△は益)		—		△0
社債買入消却益		△1,605		—
固定資産売却損益 (△は益)		△0		—
固定資産除却損		1		1
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		22		—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△2		0
事務所移転費用引当金の増減額		—		12
受取利息及び受取配当金		△0		△0
支払利息		806		680
金利スワップ評価損益 (△は益)		△26		△17
売上債権の増減額 (△は増加)		△7		67
たな卸資産の増減額 (△は増加)		9,813		3,127
前払費用の増減額 (△は増加)		24		△205
未払金の増減額 (△は減少)		△353		△254
未払又は未収消費税等の増減額		△76		△56
前受金の増減額 (△は減少)		27		162
預り金の増減額 (△は減少)		△79		△146
その他の資産の増減額 (△は増加)		317		138
その他の負債の増減額 (△は減少)		48		△91
小計		11,443		3,958
利息及び配当金の受取額		0		0
利息の支払額		△778		△659
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		73		△2
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,739		3,296
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の預入による支出		—		△3
投資有価証券の売却による収入		—		0
固定資産の取得による支出		△4		△10
固定資産の売却等による収入		44		4
預り保証金の受入による収入		128		22
預り保証金の返還による支出		△333		△42
出資金の払込による支出		—		△6
その他		0		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△164		△35



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
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	—	335
短期借入金の返済による支出	△1,000	—
長期借入れによる収入	—	2,098
長期借入金の返済による支出	△11,088	△6,003
社債の償還による支出	△278	—
リース債務の返済による支出	△5	—
割賦債務の返済による支出	△0	—
預金の担保解除による収入	290	65
預金の担保提供による支出	△0	△75
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,082	△3,579
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,507	△318
現金及び現金同等物の期首残高	2,915	1,408
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,408	※1 1,089

【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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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 6社 (株)イー・ステート (有)プロネットエスコン・エイト (合)アリエスインベストメント・ツー (合)アセットポータル・フォー その他2社 前連結会計年度まで連結子会社としておりました(合)アリエスインベストメント・ワンとその他4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>(2)主要な非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>	<p>(1)連結子会社の数 6社 (株)イー・ステート (有)プロネットエスコン・エイト (合)アリエスインベストメント・ツー その他3社</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	同左
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。	同左
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他の有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業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。 なお、匿名組合及び有限責任事業組合の損益のうち特別損益によるものについては、投資有価証券評価損として処理しております。</p> <p>(ロ)デリバティブ 時価法</p> <p>(ハ)たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法（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） 仕掛販売用不動産 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）</p>	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他の有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業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</p> <p>仕掛販売用不動産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<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 (リース資産を除く) 建物 (附属設備を除く) 定額法 その他 定率法</p> <p>(ロ) 無形固定資産 (リース資産を除く) 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間 (5年) に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(ハ) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(ニ) 長期前払費用 均等償却をしております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>—————</p> <p>—————</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 (リース資産を除く) 同左</p> <p>(ロ) 無形固定資産 (リース資産を除く) 同左</p> <p>(ハ) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 同左</p> <p>—————</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ) 貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ) 事務所移転費用引当金 事務所移転に伴って発生する損失見込額を計上しております。 (追加情報) 事務所移転に伴い発生が見込まれる固定資産除却損、移転関連費用等について見積額を計上しております。</p> <p>(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>(5) 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>(5) 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>—————</p>
6 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>—————</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】

<p>前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</p>
<p>(資産除去債務に関する会計基準等)</p> <p>「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)が平成22年3月31日以前に開始する連結会計年度から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度からこれらの会計基準等を適用しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益及び経常利益は7百万円減少し、税金等調整前当期純利益は30百万円減少しております。</p> <p>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。</p> <p>また、当第3四半期連結累計期間までは当該会計基準等を適用しておりませんでした。今後の安定的な収益体質への転換を図るため、コスト構造の見直しを行った結果、当連結会計年度末より適用したものであります。したがって、当第3四半期連結累計期間は、当該会計基準等適用後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益は5百万円、税金等調整前四半期純利益は28百万円それぞれ多く計上されております。</p>	<p>—————</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、流動資産として区分掲記しておりました「前払費用」については、金額が僅少となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度末において「その他」に含めて表示している「前払費用」は73百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>(1) 前連結会計年度において、販売費及び一般管理費として区分掲記しておりました「接待交際費」については、金額が僅少となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度において「その他」に含めて表示している「接待交際費」は2百万円であります。</p> <p>(2) 前連結会計年度において、営業外収益として区分掲記しておりました「保険解約返戻金」については、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度において「その他」に含めて表示している「保険解約返戻金」は1百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>_____</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(3) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																
<p>(保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更により、当連結会計年度において、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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">10,795百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">10,795百万円</td> </tr> </table> <p>保有目的の変更により、当連結会計年度において、建物及び土地の一部を販売用不動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。</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;">498百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">498百万円</td> </tr> </table>	土地	10,795百万円	合計	10,795百万円	販売用不動産	498百万円	合計	498百万円	<p>(保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更により、当連結会計年度において、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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,057百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">1,057百万円</td> </tr> </table> <p>保有目的の変更により、当連結会計年度において、土地の一部を販売用不動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。</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;">772百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">772百万円</td> </tr> </table> <p>(包括利益の表示に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。</p>	土地	1,057百万円	合計	1,057百万円	販売用不動産	772百万円	合計	772百万円
土地	10,795百万円																
合計	10,795百万円																
販売用不動産	498百万円																
合計	498百万円																
土地	1,057百万円																
合計	1,057百万円																
販売用不動産	772百万円																
合計	772百万円																

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23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担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">324百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,425百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,203百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,405百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">23,441百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">45,800百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,925百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">37,553百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">146百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">39,625百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	324百万円	販売用不動産	4,425百万円	仕掛販売用不動産	12,203百万円	建物及び構築物	5,405百万円	土地	23,441百万円	計	45,800百万円	1年内返済予定の長期借入金	1,925百万円	長期借入金	37,553百万円	その他(固定負債)	146百万円	計	39,625百万円	<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>①担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">334百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,803百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,469百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,196百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">23,726百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">42,529百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">335百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,195百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">31,981百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(固定負債)</td> <td style="text-align: right;">146百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">35,658百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	334百万円	販売用不動産	5,803百万円	仕掛販売用不動産	7,469百万円	建物及び構築物	5,196百万円	土地	23,726百万円	計	42,529百万円	短期借入金	335百万円	1年内返済予定の長期借入金	3,195百万円	長期借入金	31,981百万円	その他(固定負債)	146百万円	計	35,658百万円
現金及び預金	324百万円																																										
販売用不動産	4,425百万円																																										
仕掛販売用不動産	12,203百万円																																										
建物及び構築物	5,405百万円																																										
土地	23,441百万円																																										
計	45,800百万円																																										
1年内返済予定の長期借入金	1,925百万円																																										
長期借入金	37,553百万円																																										
その他(固定負債)	146百万円																																										
計	39,625百万円																																										
現金及び預金	334百万円																																										
販売用不動産	5,803百万円																																										
仕掛販売用不動産	7,469百万円																																										
建物及び構築物	5,196百万円																																										
土地	23,726百万円																																										
計	42,529百万円																																										
短期借入金	335百万円																																										
1年内返済予定の長期借入金	3,195百万円																																										
長期借入金	31,981百万円																																										
その他(固定負債)	146百万円																																										
計	35,658百万円																																										
<p>※2 未払消費税等は、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について 未収消費税等については、流動資産の「その他」に、未払消費税等については、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>																																										

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																
<p>※2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。 有形固定資産(その他) 0百万円</p> <p>※3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。 有形固定資産(その他) 1百万円</p> <p>※4 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上していません。 当社グループは、個々の物件をキャッシュ・フローを生み出す最小単位として資産のグループ化を行っております。 その結果、当連結会計年度において契約状況の変化に伴い収益性が著しく低下した資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上していません。 なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、建物及び土地については、不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 20%;">用途</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 40%;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都市中京区</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: center;">659</td> </tr> <tr> <td>兵庫県川西市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: center;">1,040</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">1,700</td> </tr> </tbody> </table> <p>(場所ごとの減損損失の内訳) 京都市中京区 659百万円 (内 建物171百万円、土地488百万円) 兵庫県川西市 1,040百万円 (内 建物611百万円、土地429百万円)</p>	場所	用途	種類	金額 (百万円)	京都市中京区	賃貸用 不動産	建物及び土地	659	兵庫県川西市	賃貸用 不動産	建物及び土地	1,040	合計			1,700	<p>※1 たな卸資産評価損 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 35百万円</p> <p>※3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。 有形固定資産(その他) 1百万円</p>
場所	用途	種類	金額 (百万円)														
京都市中京区	賃貸用 不動産	建物及び土地	659														
兵庫県川西市	賃貸用 不動産	建物及び土地	1,040														
合計			1,700														

## (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)						
<p>※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">親会社株主に係る包括利益</td> <td style="text-align: right;">522百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主に係る包括利益</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">522百万円</td> </tr> </table>	親会社株主に係る包括利益	522百万円	少数株主に係る包括利益	-百万円	計	522百万円
親会社株主に係る包括利益	522百万円					
少数株主に係る包括利益	-百万円					
計	522百万円					



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22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	333,964	—	—	333,964
合計	333,964	—	—	333,964
自己株式				
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23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	333,964	—	—	333,964
合計	333,964	—	—	333,964
自己株式				
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

## (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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
※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 現金及び預金勘定 1,732百万円 担保に供している預金 <u>△324百万円</u> 現金及び現金同等物 <u>1,408百万円</u>  2 重要な非資金取引の内容 当連結会計年度に新たに計上した資産除去債務 に係る資産及び負債の額 建物及び構築物 43百万円 資産除去債務 66百万円	※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 現金及び預金勘定 1,426百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△3百万円</u> 担保に供している預金 <u>△334百万円</u> 現金及び現金同等物 <u>1,089百万円</u>

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																																																								
<p>(借主側)</p> <p>1 ファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース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;">7</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">1</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: 30%;">1年内</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1百万円</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: 30%;">支払リース料</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</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</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法</p> <p>リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">133百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">850百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">983百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側)</p> <p>オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">572百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8,203百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">8,775百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	その他	8	7	1	計	8	7	1	1年内	0百万円	1年超	0百万円	計	1百万円	支払リース料	1百万円	減価償却費相当額	1百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	133百万円	1年超	850百万円	計	983百万円	1年内	572百万円	1年超	8,203百万円	計	8,775百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 ファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース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;">4</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">0</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: 30%;">1年内</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">0百万円</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;">0百万円</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: 30%;">支払リース料</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</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</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">77百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">839百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">916百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側)</p> <p>オペレーティング・リース取引</p> <p>オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 30%;">1年内</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">594百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">7,803百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">8,398百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	その他	4	3	0	計	4	3	0	1年内	0百万円	1年超	-1百万円	計	0百万円	支払リース料	0百万円	減価償却費相当額	0百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	77百万円	1年超	839百万円	計	916百万円	1年内	594百万円	1年超	7,803百万円	計	8,398百万円
	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	7	1																																																																						
計	8	7	1																																																																						
1年内	0百万円																																																																								
1年超	0百万円																																																																								
計	1百万円																																																																								
支払リース料	1百万円																																																																								
減価償却費相当額	1百万円																																																																								
支払利息相当額	0百万円																																																																								
1年内	133百万円																																																																								
1年超	850百万円																																																																								
計	983百万円																																																																								
1年内	572百万円																																																																								
1年超	8,203百万円																																																																								
計	8,775百万円																																																																								
	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	4	3	0																																																																						
計	4	3	0																																																																						
1年内	0百万円																																																																								
1年超	-1百万円																																																																								
計	0百万円																																																																								
支払リース料	0百万円																																																																								
減価償却費相当額	0百万円																																																																								
支払利息相当額	0百万円																																																																								
1年内	77百万円																																																																								
1年超	839百万円																																																																								
計	916百万円																																																																								
1年内	594百万円																																																																								
1年超	7,803百万円																																																																								
計	8,398百万円																																																																								

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、資金調達については主に、銀行等金融機関からの借入により行っております。デリバティブ取引については、借入金に対する将来の金利変動リスクの回避を目的に利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、その一部については預り保証金を収受することによりリスクを回避しております。また、当該リスクに関しましては、当社グループの社内規程に従い、取引先ごとの与信管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務である未払金は、すべて1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債のうち、社債は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に不動産開発プロジェクトに係る資金調達であります。また、借入金については、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、月次で資金計画を作成するなどの方法により管理しております。

デリバティブ取引については、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、金利スワップ取引を利用しております。また、金利スワップ取引は、市場金利の変動リスクを有しております。なお、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。また、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。

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注)2を参照下さい。)

	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)現金及び預金	1,732	1,732	—
(2)受取手形及び売掛金 貸倒引当金	104 △0		
	104	104	—
資産計	1,836	1,836	—
(1)未払金	627	627	—
(2)長期借入金(※1)	41,266	40,868	△398
(3)社債	2,430	2,378	△51
負債計	44,324	43,873	△450
デリバティブ取引(※2)	(77)	(77)	—

(※1)長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合には( )で示しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2)受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 未払金

未払金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 長期借入金及び(3) 社債

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」の注記をご参照下さい。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
①非上場株式	79
②匿名組合出資金等	382
合計	462

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュフローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	1,731	—	—	—
受取手形及び売掛金	104	—	—	—
合計	1,836	—	—	—

4 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	—	—	607	607	607	607
長期借入金	1,925	39,341	—	—	—	—
合計	1,925	39,341	607	607	607	607

上記は、各金融機関と締結している金銭消費貸借契約に基づく返済予定額を記載しておりますが、当社及び一部の連結子会社は、事業再生ADR手続において、返済期限到来時に残存する借入金については、基本方針として返済期限到来後6ヵ月毎に、各時点における当社の預金残高のうち事業再生計画に定める一定の金額を超える金額を弁済原資として、各金融機関の債権残高に応じた返済を行うことについて合意を得ております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、資金調達については主に、銀行等金融機関からの借入により行っております。デリバティブ取引については、借入金に対する将来の金利変動リスクの回避を目的に利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、その一部については預り保証金を収受することによりリスクを回避しております。また、当該リスクに関しましては、当社グループの社内規程に従い、取引先ごとの与信管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務である未払金は、すべて1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債のうち、社債は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に不動産開発プロジェクトに係る資金調達であります。また、借入金については、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、月次で資金計画を作成するなどの方法により管理しております。

デリバティブ取引については、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、金利スワップ取引を利用しております。また、金利スワップ取引は、市場金利の変動リスクを有しております。なお、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。また、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、財務担当部門が取締役会の承認を得て行っております。

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注）2を参照下さい。）

	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1)現金及び預金	1,426	1,426	—
(2)受取手形及び売掛金 貸倒引当金	37 △0		
	37	37	—
資産計	1,463	1,463	—
(1)未払金	372	372	—
(2)短期借入金	335	335	—
(3)長期借入金(※1)	37,361	36,500	△861
(4)社債	2,430	2,389	△40
負債計	40,499	39,597	△901
デリバティブ取引(※2)	(60)	(60)	—

(※1)長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合には( )で示しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1)現金及び預金、並びに(2)受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1)未払金及び(2)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3)長期借入金及び(4)社債

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」の注記をご参照下さい。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
①非上場株式	79
②匿名組合出資金等	379
合計	459

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュフローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	1,425	—	—	—
受取手形及び売掛金	37	—	—	—
合計	1,462	—	—	—

4 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	335	—	—	—	—	—
社債	—	607	607	607	607	—
長期借入金	3,290	2,177	848	854	857	29,332
合計	3,625	2,785	1,456	1,462	1,465	29,332

上記は、事業再生ADR手続において合意された弁済計画に基づき、平成23年12月31日現在において返済予定時期が明確であるものについては当該返済予定により記載し、返済予定時期が明確でないものについては5年超区分に記載しております。

なお、事業再生ADR手続において基本方針として平成24年12月25日以降6ヵ月毎に、各時点における当社の預金残高のうち事業再生計画に定める一定の金額を超える金額を弁済原資として、各金融機関の債権残高に応じた返済を行うことについて合意を得ております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

区分	種類	当連結会計年度(平成22年12月31日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	1,930	1,930	△77	7
合計		1,930	1,930	△77	7

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

区分	種類	当連結会計年度(平成23年12月31日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	1,621	1,544	△60	17
合計		1,621	1,544	△60	17

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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



(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(1) スtock・オプションの内容

	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 9,000株
付与日	平成18年4月28日
権利確定条件	定めておりません。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	平成20年4月1日から平成25年3月31日

(注) スtock・オプション数は株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

	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	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末未行使残	4,312
権利確定	—
権利行使	—
失効	38
未行使残	4,274

(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。

② 単価情報

	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	270,184
行使時平均株価 (円)	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

(1) ストック・オプションの内容

	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 9,000株
付与日	平成18年4月28日
権利確定条件	定めておりません。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	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。

(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	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末未行使残	4,274
権利確定	—
権利行使	—
失効	4,274
未行使残	—

(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。

② 単価情報

	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	270,184
行使時平均株価 (円)	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年12月31日)		当連結会計年度 (平成23年12月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	繰延税金資産		繰延税金資産
	繰越欠損金		繰越欠損金
	3,234百万円		3,292百万円
	たな卸資産評価損		たな卸資産評価損
	2,817百万円		2,194百万円
	減損損失		減損損失
	1,616百万円		1,014百万円
	投資有価証券評価損		投資有価証券評価損
	751百万円		678百万円
	資産除去債務		資産除去債務
	27百万円		19百万円
	未収利息未計上額		未収利息未計上額
	61百万円		53百万円
	その他		その他
	67百万円		57百万円
	繰延税金資産計		繰延税金資産計
	8,576百万円		7,310百万円
	評価性引当額		評価性引当額
	△8,561百万円		△7,304百万円
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	15百万円		6百万円
	繰延税金負債		繰延税金負債
	資産除去費用		資産除去費用
	△15百万円		△6百万円
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	△15百万円		△6百万円
	繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額
	－百万円		－百万円
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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
	法定実効税率		法定実効税率
	41.0%		40.6%
	(調整)		(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目		交際費等永久に損金に算入されない項目
	6.2%		1.8%
	評価性引当額の増減		評価性引当額の増減
	△45.0%		△42.4%
	住民税均等割		住民税均等割
	1.4%		2.8%
	その他		その他
	0.9%		0.0%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率
	4.5%		2.8%

## (企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22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23年1月1日至平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(平成22年12月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

東京本社及び大阪本社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得からそれぞれ15年、18年と見積り、割引率はそれぞれ1.7%、1.9%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	66百万円
時の経過による調整額	1百万円
期末残高	67百万円

(注)当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

当連結会計年度末(平成23年12月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

東京本社及び大阪本社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得からそれぞれ15年、18年と見積り、割引率はそれぞれ1.7%、1.9%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

また、当連結会計年度において、資産の除去時点において必要とされる除去費用が、当初見積額を下回る見込みであることが明らかになったことから、見積りの変更を行っており、それに伴う減少額15百万円を変更前の資産除去債務残高から減算しております。

3. 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	67百万円
時の経過による調整額	1百万円
見積りの変更による減少額	△15百万円
期末残高	53百万円

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、商業用地を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は780百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は1,700百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額 (百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
20,215	8,635	28,850	28,641

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替額(10,795百万円)であり、主な減少額は保有目的の変更による販売用不動産への振替額(498百万円)及び、減損損失(1,700百万円)であります。

3 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、商業用地を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,186百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額 (百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
28,850	75	28,926	27,926

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替額(1,057百万円)であり、主な減少額は保有目的の変更による販売用不動産への振替額(772百万円)及び、減価償却費(209百万円)であります。

3 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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	4,041	4,429	226	6,379	1	15,079	—	15,079
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	4,041	4,429	226	6,379	1	15,079	—	15,079
営業費用	3,761	4,022	155	5,146	1	13,086	495	13,582
営業利益	279	407	71	1,233	0	1,993	(495)	1,497
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出								
資産	4,737	1,049	77	41,661	47	47,573	1,622	49,196
減価償却費	16	10	1	238	0	267	20	288
減損損失	—	—	—	1,700	—	1,700	—	1,700
資本的支出	0	0	0	0	0	0	0	0

(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(495百万円)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(1,622百万円)の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

5 会計方針の変更

当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)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、当連結会計年度の営業利益は、分譲事業で1百万円、不動産企画販売事業で1百万円、不動産関連業務受託事業で0百万円、アセット開発事業で2百万円、その他事業で0百万円、消去又は全社で2百万円、それぞれ減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【セグメント情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象としているものであります。

当社グループは、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産企画仲介コンサル事業」の3つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産販売事業・・・分譲マンション・商業施設等の開発・販売、土地の販売等

不動産賃貸事業・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理、リノベーション事業等

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への 売上高	12,553	2,082	442	15,079	—	15,079
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	12,553	2,082	442	15,079	—	15,079
セグメント利益	1,405	1,205	272	2,883	△1,386	1,497
セグメント資産	17,093	30,184	72	47,351	1,845	49,196
その他の項目						
減価償却費	—	219	—	219	69	288
減損損失	—	1,700	—	1,700	—	1,700
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	—	—	—	—	0	0

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額△1,386百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2)セグメント資産の調整額1,845百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3)減価償却費の調整額69百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額0百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への 売上高	6,903	2,098	285	9,287	—	9,287
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	6,903	2,098	285	9,287	—	9,287
セグメント利益	439	1,328	244	2,011	△1,075	935
セグメント資産	13,897	30,035	34	43,966	1,586	45,553
その他の項目						
減価償却費	—	209	—	209	60	270
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	—	0	—	0	5	5

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,075百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額1,586百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額60百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。



**【関連情報】**

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
住友商事株式会社	1,300	不動産販売事業

**【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】**

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】**

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】**

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主（個人）及びその近親者が議決権の過半数を保有している会社（当該会社の子会社を含む）	(株)正龍コーポレーション (注) 2	大阪市中央区	54	事務代行・管理運営サービス	—	資金の借入 (注) 4	資金の借入 利息の支払 (注) 1	231 1	— —	— —
	(有)厚正サービス (注) 3	大阪市中央区	4	物品の販売	—	資金の借入 (注) 4	資金の借入 利息の支払 (注) 1	— 0	1年内返済予定の長期借入金 —	68 —

(注) 1 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は平成24年11月30日の期日一括返済としております。なお、当該借入に伴い、仕掛販売用不動産(帳簿価額95百万円)を担保として提供しております。

2 当社の主要株主である王淑華氏が議決権の67%を直接所有しております。

3 当社の主要株主である王淑華氏の近親者である王厚龍氏が議決権の100%を直接所有しております。

4 当社借入先の(株)正龍コーポレーションから、現借入先の(有)厚正サービスへ平成23年7月19日に債権譲渡を行っております。なお、借入れ条件の変更等は行っておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額	10,273円53銭	11,058円33銭
1株当たり当期純利益金額	1,564円13銭	784円80銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在していないため記載しておりません。	同左

(注) 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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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)	522	262
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)	522	262
普通株式の期中平均株式数(株)	333,883	333,883
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 4,274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については、当連結会計年度中に全て失効しております。

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>当社は、平成24年3月28日開催の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の社内取締役及び従業員に対しストックオプションとして新株予約権を発行すること、及び新株予約権の募集事項の決定を取締役に委任することを決議いたしました。</p> <p>この内容の詳細については、「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況(9) ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>

## ⑤【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日本エスコ	円貨建変動利息付社債(旧 2009年満期円貨建転換社 債型新株予約権付社債)	平成16年 7月30日	1,030	1,030	1.475	なし	平成28年 11月10日
(株)日本エスコ	第1回無担保社債 社債間限定同順位特約付	平成19年 5月10日	200	200	1.475	なし	平成28年 11月10日
(株)日本エスコ	第2回無担保社債 社債間限定同順位特約付	平成19年 6月26日	1,200	1,200	1.475	なし	平成28年 11月10日
合計		—	2,430	2,430	—	—	—

(注) 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
—	607	607	607	607

## 【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	—	335	2.9	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,925	3,290	1.6	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	39,341	34,071	1.6	平成25年1月以降(注)3
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
計	41,266	37,696	—	—

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

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

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金(注)3	2,177	848	854	857

- 3 上記は、事業再生ADR手続において合意された弁済計画に基づき、平成23年12月31日現在において返済予定時期が明確であるものについて当該返済予定により記載しております。なお、事業再生ADR手続において、基本方針として平成24年12月25日以降6ヵ月毎に、各時点における当社の預金残高のうち事業再生計画に定める一定の金額を超える金額を弁済原資として、各金融機関の債権残高に応じた返済を行うことについて合意を得ております。

## 【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

(2) 【その他】

①当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成23年1月1日 至平成23年3月31日	第2四半期 自平成23年4月1日 至平成23年6月30日	第3四半期 自平成23年7月1日 至平成23年9月30日	第4四半期 自平成23年10月1日 至平成23年12月31日
売上高（百万円）	1,029	991	2,933	4,333
税金等調整前四半期純利益 金額又は税金等調整前四半 期純損失金額（△） （百万円）	△65	△27	△22	385
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額（△） （百万円）	△67	△28	△24	383
1株当たり四半期純利益金 額又は1株当たり四半期純 損失金額（△）（円）	△202.58	△85.96	△74.05	1,147.38

②決算日後の状況

特記事項はありません。

③重要な訴訟事件等

当社は、平成22年7月8日付で平和不動産株式会社に対して、売買代金支払請求訴訟を東京地方裁判所に提起いたしました。

1. 訴訟を提起した相手

商号 平和不動産株式会社  
所在地 東京都中央区日本橋兜町1番10号  
代表者 代表取締役社長 吉野 貞雄

2. 訴訟の内容及び請求額

売買代金2,865百万円（消費税・地方消費税を含む）及び売買代金に係る遅延損害金の支払請求

3. 請求原因の概要

平成20年5月28日付で、当社と平和不動産株式会社との間で、大阪市淀川区所在の土地及び建築建物に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」という。）を締結し、その後、平和不動産株式会社の意向に従い、本契約を現物の売買契約に変更し、平成21年3月31日までに本契約に基づく取引を実行するべく進めておりました。

しかし、当社が平成21年2月20日付で、平成20年12月期決算短信及び有価証券報告書における継続企業の前提に関する事項について、注記（以下、「本注記」という。）することとしたことが、本契約における取引前提条件を欠くことになるとの理由により、平和不動産株式会社は、当該取引を履行していません。

当社は本注記が、当該取引が履行されない理由には該当しないと確信しており、訴訟において当社の正当性を主張して争う方針であり、現在法廷にて係争中であります。

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,266	※1 1,040
売掛金	82	38
販売用不動産	※1 4,531	※1 5,486
仕掛販売用不動産	※1 9,190	※1 5,445
前渡金	2	43
前払費用	22	226
その他	223	375
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,318	12,656
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,974	4,573
減価償却累計額	△344	△476
建物（純額）	※1, ※4 2,629	※1 4,096
構築物	36	36
減価償却累計額	△13	△17
構築物（純額）	※1 22	※1 18
機械及び装置	2	2
減価償却累計額	△0	△0
機械及び装置（純額）	1	1
工具、器具及び備品	96	96
減価償却累計額	△75	△78
工具、器具及び備品（純額）	21	17
土地	※1 2,911	※1 4,075
有形固定資産合計	5,585	8,210
無形固定資産		
ソフトウェア	47	18
その他	0	0
無形固定資産合計	48	19
投資その他の資産		
投資有価証券	462	459
関係会社社債	1,107	—
その他の関係会社有価証券	1,037	1,105
出資金	1	7
関係会社長期貸付金	11,696	11,557
敷金保証金	247	249
その他	73	17
貸倒引当金	△5,146	△4,917
投資その他の資産合計	9,479	8,479
固定資産合計	15,114	16,708
資産合計	30,432	29,365

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	—	※1 335
1年内返済予定の長期借入金	—	※1 2,494
未払金	404	336
未払費用	12	18
前受金	77	※3 168
預り金	※4 489	※3 357
事務所移転費用引当金	—	12
資産除去債務	—	6
その他	144	0
流動負債合計	1,127	3,731
固定負債		
社債	2,430	2,430
長期借入金	※1 22,895	※1 18,828
預り保証金	458	578
資産除去債務	67	46
その他	77	60
固定負債合計	25,928	21,945
負債合計	27,056	25,676
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,211	4,211
資本剰余金		
資本準備金	4,265	4,265
資本剰余金合計	4,265	4,265
利益剰余金		
利益準備金	10	10
その他利益剰余金		
別途積立金	13,580	13,580
繰越利益剰余金	△18,680	△18,367
利益剰余金合計	△5,089	△4,776
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,375	3,688
純資産合計	3,375	3,688
負債純資産合計	30,432	29,365

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>売上高</b>		
不動産販売事業売上高	—	6,394
不動産賃貸事業売上高	—	1,349
不動産企画仲介コンサル事業売上高	—	295
分譲売上高	4,041	—
不動産企画販売高	4,429	—
不動産関連業務受託収入	226	—
アセット関連売上高	2,224	—
その他の売上高	1	—
売上高合計	10,923	8,038
<b>売上原価</b>		
不動産販売事業原価	—	5,563
不動産賃貸事業原価	—	555
不動産企画仲介コンサル事業原価	—	40
分譲売上原価	3,124	—
不動産企画販売原価	3,825	—
不動産関連業務受託収入原価	127	—
アセット関連売上原価	1,125	—
その他の原価	0	—
売上原価合計	8,202	※1 6,159
<b>売上総利益</b>	2,720	1,879
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	310	295
販売手数料	152	131
役員報酬	148	105
給料及び手当	495	421
法定福利費	77	70
旅費及び交通費	41	31
租税公課	68	64
支払手数料	120	75
賃借料	104	96
消耗品費	9	7
減価償却費	69	60
その他	83	74
販売費及び一般管理費合計	1,680	1,435
<b>営業利益</b>	1,040	443
<b>営業外収益</b>		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
解約金収入	1	5
金利スワップ評価益	26	17
その他	3	3
営業外収益合計	32	25



(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
営業外費用		
支払利息	472	371
社債利息	38	36
その他	44	3
営業外費用合計	555	411
経常利益	517	58
特別利益		
固定資産売却益	※2 0	—
貸倒引当金戻入額	※3 228	※3 229
投資有価証券売却益	—	0
社債買入消却益	1,605	—
関係会社社債取立益	—	52
特別利益合計	1,834	282
特別損失		
固定資産除却損	※4 1	※4 1
貸倒引当金繰入額	—	1
事務所移転費用引当金繰入額	—	12
ゴルフ会員権評価損	—	5
減損損失	※5 741	—
関係会社社債評価損	592	—
その他の関係会社有価証券評価損	289	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	22	—
その他	25	—
特別損失合計	1,673	21
税引前当期純利益	678	319
法人税、住民税及び事業税	5	5
法人税等合計	5	5
当期純利益	672	313

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1 不動産販売事業原価					
I 用地代		—		3,694	
II 外注工事費		—		1,601	
III たな卸資産評価損		—		35	
IV その他経費		—		233	
計		—	—	5,563	90.3
2 不動産賃貸事業原価					
I 賃借料		—		66	
II 租税公課		—		81	
III 水道光熱費		—		156	
IV 減価償却費		—		111	
V その他経費		—		139	
計		—	—	555	9.0
3 不動産企画仲介コンサル 事業原価					
I 業務委託費		—		39	
II その他経費		—		0	
計		—	—	40	0.7
売上原価		—	—	6,159	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1 分譲売上原価					
I 用地代		808		—	
II 外注工事費		2,041		—	
III 設計監理料		50		—	
IV 支払手数料		82		—	
V その他経費		141		—	
計		3,124	38.1	—	—
2 不動産企画販売原価					
I 用地代		1,953		—	
II 外注工事費		1,505		—	
III 設計監理料		42		—	
IV 支払手数料		179		—	
V その他経費		145		—	
計		3,825	46.6	—	—
3 不動産関連業務受託 収入原価					
I 業務委託費		127		—	
II その他経費		0		—	
計		127	1.6	—	—
4 アセット関連売上原価					
I 用地代		196		—	
II 外注工事費		232		—	
III 設計監理費		13		—	
IV 支払手数料		443		—	
V 減価償却費		91		—	
VI その他経費		149		—	
計		1,125	13.7	—	—
5 その他					
I 支払手数料		0		—	
計		0	0.0	—	—
売上原価		8,202	100.0	—	—

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## ③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	4,211	4,211
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,211	4,211
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,265	4,265
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,265	4,265
資本剰余金合計		
前期末残高	4,265	4,265
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,265	4,265
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	10	10
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	10	10
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	13,580	13,580
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	13,580	13,580
繰越利益剰余金		
前期末残高	△19,353	△18,680
当期変動額		
当期純利益	672	313
当期変動額合計	672	313
当期末残高	△18,680	△18,367
利益剰余金合計		
前期末残高	△5,762	△5,089
当期変動額		
当期純利益	672	313
当期変動額合計	672	313
当期末残高	△5,089	△4,776

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
自己株式		
前期末残高	△11	△11
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△11	△11
株主資本合計		
前期末残高	2,703	3,375
当期変動額		
当期純利益	672	313
当期変動額合計	672	313
当期末残高	3,375	3,688
純資産合計		
前期末残高	2,703	3,375
当期変動額		
当期純利益	672	313
当期変動額合計	672	313
当期末残高	3,375	3,688

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p> <p>なお、匿名組合及び有限責任事業組合の損益のうち特別損益によるものは、その他の関係会社有価証券評価損及び投資有価証券評価損として処理しております。</p>	<p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p>
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	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	<p>(1) 販売用不動産 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）</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 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）</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 仕掛販売用不動産 同左</p>
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 建物（附属設備を除く） 定額法 その他 定率法</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 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) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(3) リース資産 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
5 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左  (2) 事務所移転費用引当金 事務所移転に伴って発生する損失見込額を計上しております。 (追加情報) 事務所移転に伴い発生が見込まれる固定資産除却損、移転関連費用等について見積額を計上しております。
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、当事業年度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】

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
(資産除去債務に関する会計基準等) 「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)が平成22年3月31日以前に開始する事業年度から適用できることになったことに伴い、当事業年度末からこれらの会計基準等を適用しております。 これにより、当事業年度の営業利益及び経常利益は7百万円減少し、税引前当期純利益は30百万円減少しております。	

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																										
<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として区分掲記しておりました「福利厚生費」及び「接待交際費」については、金額が僅少となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。なお、当事業年度において「その他」に含めて表示している「福利厚生費」は2百万円、「接待交際費」は2百万円であります。</p>	<p>(損益計算書関係)</p> <p>_____</p> <p>(2) 損益計算書の売上高及び売上原価の名称につきましては、従来、事業の種類別セグメントの区分に合わせた名称で表示しておりましたが、当事業年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用したことに伴い、売上高及び売上原価の内訳区分も同様に変更しております。なお、前事業年度の売上高、売上原価及び売上原価明細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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上高</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  不動産販売事業売上高</td> <td style="text-align: right;">8,575</td> </tr> <tr> <td>  不動産賃貸事業売上高</td> <td style="text-align: right;">1,476</td> </tr> <tr> <td>  不動産企画仲介コンサル   事業売上高</td> <td style="text-align: right;">871</td> </tr> <tr> <td>  売上高合計</td> <td style="text-align: right;">10,923</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  不動産販売事業原価</td> <td style="text-align: right;">7,412</td> </tr> <tr> <td>  不動産賃貸事業原価</td> <td style="text-align: right;">620</td> </tr> <tr> <td>  不動産企画仲介コンサル   事業原価</td> <td style="text-align: right;">169</td> </tr> <tr> <td>  売上原価合計</td> <td style="text-align: right;">8,202</td> </tr> <tr> <td>売上総利益</td> <td style="text-align: right;">2,720</td> </tr> </tbody> </table>		前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		金額 (百万円)	売上高		不動産販売事業売上高	8,575	不動産賃貸事業売上高	1,476	不動産企画仲介コンサル 事業売上高	871	売上高合計	10,923	売上原価		不動産販売事業原価	7,412	不動産賃貸事業原価	620	不動産企画仲介コンサル 事業原価	169	売上原価合計	8,202	売上総利益	2,720
	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																										
	金額 (百万円)																										
売上高																											
不動産販売事業売上高	8,575																										
不動産賃貸事業売上高	1,476																										
不動産企画仲介コンサル 事業売上高	871																										
売上高合計	10,923																										
売上原価																											
不動産販売事業原価	7,412																										
不動産賃貸事業原価	620																										
不動産企画仲介コンサル 事業原価	169																										
売上原価合計	8,202																										
売上総利益	2,720																										



前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">売上原価明細書</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">金額 (百万円)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産販売事業原価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  用地代</td> <td style="text-align: right;">2,957</td> </tr> <tr> <td>  外注工事費</td> <td style="text-align: right;">3,778</td> </tr> <tr> <td>  その他経費</td> <td style="text-align: right;">676</td> </tr> <tr> <td>  計</td> <td style="text-align: right;">7,412</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業原価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  賃借料</td> <td style="text-align: right;">66</td> </tr> <tr> <td>  租税公課</td> <td style="text-align: right;">125</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">162</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: right;">91</td> </tr> <tr> <td>  その他経費</td> <td style="text-align: right;">175</td> </tr> <tr> <td>  計</td> <td style="text-align: right;">620</td> </tr> <tr> <td>不動産企画仲介コンサル 事業原価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  業務委託費</td> <td style="text-align: right;">168</td> </tr> <tr> <td>  その他経費</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>  計</td> <td style="text-align: right;">169</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td style="text-align: right;">8,202</td> </tr> </tbody> </table>	売上原価明細書			前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		金額 (百万円)	不動産販売事業原価		用地代	2,957	外注工事費	3,778	その他経費	676	計	7,412	不動産賃貸事業原価		賃借料	66	租税公課	125	水道光熱費	162	減価償却費	91	その他経費	175	計	620	不動産企画仲介コンサル 事業原価		業務委託費	168	その他経費	0	計	169	売上原価	8,202
売上原価明細書																																									
	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																								
	金額 (百万円)																																								
不動産販売事業原価																																									
用地代	2,957																																								
外注工事費	3,778																																								
その他経費	676																																								
計	7,412																																								
不動産賃貸事業原価																																									
賃借料	66																																								
租税公課	125																																								
水道光熱費	162																																								
減価償却費	91																																								
その他経費	175																																								
計	620																																								
不動産企画仲介コンサル 事業原価																																									
業務委託費	168																																								
その他経費	0																																								
計	169																																								
売上原価	8,202																																								

【追加情報】

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)				
<p>保有目的の変更により、当事業年度において、建物及び土地の一部を販売用不動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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">498百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">498百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	498百万円	合計	498百万円	—————
販売用不動産	498百万円				
合計	498百万円				

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23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%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">259百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,425百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,190百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,474百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,911百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,283百万円</td> </tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,107百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,107百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	259百万円	販売用不動産	4,425百万円	仕掛販売用不動産	9,190百万円	建物	2,474百万円	構築物	22百万円	土地	2,911百万円	計	19,283百万円	長期借入金	21,107百万円	計	21,107百万円	<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%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">334百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,476百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,445百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,981百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,075百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,332百万円</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;">335百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,399百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,738百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,472百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	334百万円	販売用不動産	5,476百万円	仕掛販売用不動産	5,445百万円	建物	3,981百万円	構築物	18百万円	土地	4,075百万円	計	19,332百万円	短期借入金	335百万円	1年内返済予定の長期借入金	2,399百万円	長期借入金	16,738百万円	計	19,472百万円
現金及び預金	259百万円																																								
販売用不動産	4,425百万円																																								
仕掛販売用不動産	9,190百万円																																								
建物	2,474百万円																																								
構築物	22百万円																																								
土地	2,911百万円																																								
計	19,283百万円																																								
長期借入金	21,107百万円																																								
計	21,107百万円																																								
現金及び預金	334百万円																																								
販売用不動産	5,476百万円																																								
仕掛販売用不動産	5,445百万円																																								
建物	3,981百万円																																								
構築物	18百万円																																								
土地	4,075百万円																																								
計	19,332百万円																																								
短期借入金	335百万円																																								
1年内返済予定の長期借入金	2,399百万円																																								
長期借入金	16,738百万円																																								
計	19,472百万円																																								
<p>2 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;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(合)アリエスインベストメント・ツー</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,446百万円</td> </tr> <tr> <td>(合)アセットポータル・フォー</td> <td style="text-align: right;">1,925百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,371百万円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	(合)アリエスインベストメント・ツー	7,446百万円	(合)アセットポータル・フォー	1,925百万円	計	9,371百万円	<p>2 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;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(合)アリエスインベストメント・ツー</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,038百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,038百万円</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額	(合)アリエスインベストメント・ツー	7,038百万円	計	7,038百万円																										
保証先	金額																																								
(合)アリエスインベストメント・ツー	7,446百万円																																								
(合)アセットポータル・フォー	1,925百万円																																								
計	9,371百万円																																								
保証先	金額																																								
(合)アリエスインベストメント・ツー	7,038百万円																																								
計	7,038百万円																																								
<p>※4 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(建物)については、当事業年度において減損損失を計上したことにより貸借対照表計上額は零となっております。また、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%;">預り金</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> </table>	預り金	24百万円	<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%;">前受金</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">329百万円</td> </tr> </table>	前受金	0百万円	預り金	329百万円																																		
預り金	24百万円																																								
前受金	0百万円																																								
預り金	329百万円																																								

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																
<p>※2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。 車両運搬具 0百万円</p> <p>※3 貸倒引当金戻入額228百万円は、関係会社に対するものであります。</p> <p>※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 工具、器具及び備品 1百万円 計 1百万円</p> <p>※5 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。 当社は、個々の物件をキャッシュ・フローを生み出す最小単位として資産のグループ化を行っております。 その結果、当事業年度において契約状況の変化に伴い収益性が著しく低下した資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。 なお、京都市中央区の物件に係る資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、建物及び土地については、不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。兵庫県川西市の物件に係る資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローがマイナスであるため零としております。</p>	<p>※1 たな卸資産評価損 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 35百万円</p> <p>※3 貸倒引当金戻入額229百万円は、関係会社に対するものであります。</p> <p>※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 工具、器具及び備品 1百万円 計 1百万円</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都市中京区</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td>659</td> </tr> <tr> <td>兵庫県川西市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td>741</td> </tr> </tbody> </table>	場所	用途	種類	金額 (百万円)	京都市中京区	賃貸用 不動産	建物及び土地	659	兵庫県川西市	賃貸用 不動産	建物	81	合計			741	
場所	用途	種類	金額 (百万円)														
京都市中京区	賃貸用 不動産	建物及び土地	659														
兵庫県川西市	賃貸用 不動産	建物	81														
合計			741														
<p>(場所ごとの減損損失の内訳) 京都市中京区 659百万円 (内 建物171百万円、土地488百万円) 兵庫県川西市 81百万円 (内 建物81百万円)</p>																	

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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

当事業年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																																																								
<p>(借主側)</p> <p>1 ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容 _____</p> <p>② リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1百万円</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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</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 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>(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>2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">133百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">850百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">983百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側) オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">167百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">939百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,107百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	工具、器具 及び備品	8	7	1	計	8	7	1	1年内	0百万円	1年超	0百万円	計	1百万円	支払リース料	1百万円	減価償却費相当額	1百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	133百万円	1年超	850百万円	計	983百万円	1年内	167百万円	1年超	939百万円	計	1,107百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引 _____</p> <p>リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">-1百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">0百万円</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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</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>(減損損失について) 同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">77百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">839百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">916百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側) オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">208百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">942百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,150百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	工具、器具 及び備品	4	3	0	計	4	3	0	1年内	0百万円	1年超	-1百万円	計	0百万円	支払リース料	0百万円	減価償却費相当額	0百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	77百万円	1年超	839百万円	計	916百万円	1年内	208百万円	1年超	942百万円	計	1,150百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																						
工具、器具 及び備品	8	7	1																																																																						
計	8	7	1																																																																						
1年内	0百万円																																																																								
1年超	0百万円																																																																								
計	1百万円																																																																								
支払リース料	1百万円																																																																								
減価償却費相当額	1百万円																																																																								
支払利息相当額	0百万円																																																																								
1年内	133百万円																																																																								
1年超	850百万円																																																																								
計	983百万円																																																																								
1年内	167百万円																																																																								
1年超	939百万円																																																																								
計	1,107百万円																																																																								
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																						
工具、器具 及び備品	4	3	0																																																																						
計	4	3	0																																																																						
1年内	0百万円																																																																								
1年超	-1百万円																																																																								
計	0百万円																																																																								
支払リース料	0百万円																																																																								
減価償却費相当額	0百万円																																																																								
支払利息相当額	0百万円																																																																								
1年内	77百万円																																																																								
1年超	839百万円																																																																								
計	916百万円																																																																								
1年内	208百万円																																																																								
1年超	942百万円																																																																								
計	1,150百万円																																																																								

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額は零であります。)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成23年12月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額は零であります。)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年12月31日)		当事業年度 (平成23年12月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	繰延税金資産		繰延税金資産
	繰越欠損金		繰越欠損金
	1,674百万円		1,954百万円
	たな卸資産評価損		たな卸資産評価損
	1,224百万円		823百万円
	減損損失		減損損失
	738百万円		636百万円
	投資有価証券評価損		投資有価証券評価損
	751百万円		670百万円
	関係会社社債評価損		その他の関係会社有価証券評価損
	242百万円		1,429百万円
	その他の関係会社有価証券評価損		貸倒引当金
	1,625百万円		1,750百万円
	貸倒引当金		資産除去債務
	2,115百万円		19百万円
	資産除去債務		未収利息未計上額
	27百万円		53百万円
	未収利息未計上額		その他
	61百万円		54百万円
	その他		繰延税金資産計
	53百万円		7,391百万円
	繰延税金資産計		評価性引当額
	8,515百万円		△7,385百万円
	評価性引当額		繰延税金資産合計
	△8,499百万円		6百万円
	繰延税金資産合計		繰延税金負債
	15百万円		資産除去費用
	繰延税金負債		△6百万円
	資産除去費用		繰延税金負債合計
	△15百万円		△6百万円
	繰延税金負債合計		繰延税金資産の純額
	△15百万円		－百万円
	繰延税金資産の純額		
	－百万円		
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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
	法定実効税率		法定実効税率
	41.0%		40.6%
	(調整)		(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目		交際費等永久に損金に算入されない項目
	5.0%		1.6%
	住民税均等割		住民税均等割
	0.9%		1.8%
	評価性引当額の増減		評価性引当額の増減
	△46.4%		△42.2%
	その他		税効果会計適用後の法人税等の負担率
	0.4%		1.8%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		
	0.9%		

(資産除去債務関係)

前事業年度末 (平成22年12月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

東京本社及び大阪本社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得からそれぞれ15年、18年と見積り、割引率はそれぞれ1.7%、1.9%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高 (注)	66百万円
時の経過による調整額	1百万円
期末残高	67百万円

(注) 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

当事業年度末 (平成23年12月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

東京本社及び大阪本社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得からそれぞれ15年、18年と見積り、割引率はそれぞれ1.7%、1.9%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

また、当事業年度において、資産の除去時点において必要とされる除去費用が、当初見積額を下回る見込みであることが明らかになったことから、見積りの変更を行っており、それに伴う減少額15百万円を変更前の資産除去債務残高から減算しております。

3. 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	67百万円
時の経過による調整額	1百万円
見積りの変更による減少額	△15百万円
期末残高	53百万円

(企業結合等関係)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額	10,110円6銭	11,048円33銭
1株当たり当期純利益金額	2,013円85銭	938円26銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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)	672	313
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)	672	313
普通株式の期中平均株式数(株)	333,883	333,883
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 4,274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については、当事業年度中に全て失効しております。

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>当社は、平成24年3月28日開催の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の社内取締役及び従業員に対しストックオプションとして新株予約権を発行すること、及び新株予約権の募集事項の決定を取締役に委任することを決議いたしました。</p> <p>この内容の詳細については、「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況(9)ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>



## ④【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(株)大正銀行	177,000	69
不動産信用保証(株)	1,010	10
その他6銘柄	930	0
計	178,940	79

## 【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(有)コンステレーション・ナイン匿名組合出資金	—	374
一般社団法人エヌエス・ホールディング	—	0
一般社団法人エヌエル・ホールディング	—	4
計	—	379

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 又は償却累計額 又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残 高 (百万円)
有形固定資産							
建物	2,974	1,615	16	4,573	476	132	4,096
構築物	36	—	—	36	17	3	18
機械及び装置	2	—	—	2	0	0	1
工具、器具及び備品	96	4	4	96	78	6	17
土地	2,911	1,164	—	4,075	—	—	4,075
有形固定資産計	6,020	2,783	20	8,783	573	142	8,210
無形固定資産							
ソフトウェア	178	0	—	179	160	29	18
その他	0	—	—	0	—	—	0
無形固定資産計	178	0	—	179	160	29	19

(注) 1 当期の建物の増加額のうち主なものは、賃貸不動産の取得1,614百万円であります。

2 当期の土地の増加額は、賃貸不動産の取得1,164百万円であります。

## 【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	5,146	1	1	229	4,917
事務所移転費用引当金	—	12	—	—	12

(注) 貸倒引当金の「当期減少額」の(その他)については、一般債権の貸倒実績率の減少に伴う洗替額(0百万円)、及び貸倒懸念債権の回収不能見込額の減少による戻入額(183百万円)及び回収による戻入額(46百万円)であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	0
預金	
当座預金	192
普通預金	510
通知預金	259
積立預金	3
定期預金	75
計	1,039
合計	1,040

ロ 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(株)りそな銀行	22
(株)エヌ・ケーハウジング	5
その他	10
合計	38

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
82	228	272	38	87.6	96.4

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

ハ 販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
大阪府 (ビル)	13,246	3,650
その他近畿圏 (マンション)	5,083	1,826
その他首都圏 (マンション)	165	10
合計	18,496	5,486

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

ニ 仕掛販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
大阪府	3,842	2,965
その他近畿圏	1,672	271
東京都内	1,618	1,679
その他首都圏	4,368	528
合計	11,501	5,445

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

ホ 関係会社長期貸付金

相手先	金額 (百万円)
(株)イー・ステート	8,775
(合)アリエスインベストメント・ツー	2,781
合計	11,557

b 負債の部

イ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)関西アーバン銀行	1,920
(株)りそな銀行	428
大阪厚生信用金庫	77
(有)厚正サービス	68
合計	2,494

ロ 社債

区分	金額（百万円）
円貨建変動利息付社債（旧2009年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債）	1,030
第1回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	200
第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	1,200
合計	2,430

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

ハ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)三井住友銀行	13,086
大阪厚生信用金庫	1,776
(株)関西アーバン銀行	800
みずほ信託銀行(株)	695
農林中央金庫	400
その他（8行）	2,069
合計	18,828

(3) 【その他】

①決算日後の状況

特記事項はありません。

②重要な訴訟事件等

当社は、平成22年7月8日付で平和不動産株式会社に対して、売買代金支払請求訴訟を東京地方裁判所に提起いたしました。

1. 訴訟を提起した相手

商号 平和不動産株式会社  
所在地 東京都中央区日本橋兜町1番10号  
代表者 代表取締役社長 吉野 貞雄

2. 訴訟の内容及び請求額

売買代金2,865百万円（消費税・地方消費税を含む）及び売買代金に係る遅延損害金の支払請求

3. 請求原因の概要

平成20年5月28日付で、当社と平和不動産株式会社との間で、大阪市淀川区所在の土地及び建築建物に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」という。）を締結し、その後、平和不動産株式会社の意向に従い、本契約を現物の売買契約に変更し、平成21年3月31日までに本契約に基づく取引を実行するべく進めておりました。

しかし、当社が平成21年2月20日付で、平成20年12月期決算短信及び有価証券報告書における継続企業的前提に関する事項について、注記（以下、「本注記」という。）することとしたことが、本契約における取引前提条件を欠くことになるとの理由により、平和不動産株式会社は、当該取引を履行しておりません。

当社は本注記が、当該取引が履行されない理由には該当しないと確信しており、訴訟において当社の正当性を主張して争う方針であり、現在法廷にて係争中であります。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	—
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	—
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.es-conjapan.co.jp/">http://www.es-conjapan.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第16期（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日） 平成23年3月25日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成23年3月25日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第17期第1四半期（自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日） 平成23年5月13日関東財務局長に提出。

第17期第2四半期（自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日） 平成23年8月12日関東財務局長に提出。

第17期第3四半期（自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日） 平成23年11月11日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成23年3月28日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。



## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年 3月25日

株式会社 日 本 エ ス コ ン  
取 締 役 会 御 中

## 三 優 監 査 法 人

代 表 社 員                      公 認 会 計 士   鳥 居   陽                      ㊞  
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員                      公 認 会 計 士   坂 下 藤 男                      ㊞

### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成22年1月1日から平成22年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の平成22年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」を適用している。

### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日本エスコンの平成22年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社日本エスコンが平成22年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成24年 3月29日

株式会社 日 本 エ ス コ ン  
取 締 役 会 御 中

## 三 優 監 査 法 人

代 表 社 員                    公 認 会 計 士   鳥 居   陽   ⑩  
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員                    公 認 会 計 士   坂 下 藤 男   ⑩

### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成23年1月1日から平成23年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の平成23年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成24年3月28日開催の定時株主総会において、社内取締役及び従業員に対し、ストックオプションとして新株予約権を発行すること、及び新株予約権の募集事項の決定を取締役に委任することを決議している。

### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日本エスコンの平成23年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社日本エスコンが平成23年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

平成23年 3月25日

株式会社 日 本 エ ス コ ン  
取 締 役 会 御 中

## 三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽 ⑩  
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 坂 下 藤 男 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成22年1月1日から平成22年12月31日までの第16期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの平成22年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」を適用している。

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

以 上

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

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

平成24年 3月29日

株式会社 日 本 エ ス コ ン  
取 締 役 会 御 中

## 三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽 ⑩  
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 坂 下 藤 男 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成23年1月1日から平成23年12月31日までの第17期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの平成23年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成24年3月28日開催の定時株主総会において、社内取締役及び従業員に対し、ストックオプションとして新株予約権を発行すること、及び新株予約権の募集事項の決定を取締役に委任することを決議している。

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

以 上

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

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。