

# 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24年1月1日  
(第18期) 至 平成24年12月31日

株式会社日本エスコン

E 0 3 9 9 2

# 目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 業績等の概要	8
2. 契約及び販売の状況	10
3. 対処すべき課題	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	19
(4) ライツプランの内容	19
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	20
(6) 所有者別状況	20
(7) 大株主の状況	21
(8) 議決権の状況	21
(9) ストックオプション制度の内容	22
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	59
2. 財務諸表等	60
(1) 財務諸表	60
(2) 主な資産及び負債の内容	79
(3) その他	82
第6 提出会社の株式事務の概要	83
第7 提出会社の参考情報	84
1. 提出会社の親会社等の情報	84
2. その他の参考情報	84
第二部 提出会社の保証会社等の情報	85

## [監査報告書]

平成24年12月期連結会計年度

平成24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25年3月25日
【事業年度】	第18期（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	E S - C O N J A P A N L t d .
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 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
【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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
(1) 連結経営指標等					
売上高 (百万円)	35,492	27,235	15,079	9,287	10,184
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	△1,535	△9,159	690	290	860
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	△10,895	△8,685	522	262	392
包括利益 (百万円)	—	—	—	262	392
純資産額 (百万円)	10,611	2,907	3,430	3,692	4,212
総資産額 (百万円)	96,366	63,309	49,196	45,553	45,910
1株当たり純資産額 (円)	58,192.14	8,709.41	10,273.53	110.58	119.46
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)	△59,940.75	△42,743.80	1,564.13	7.85	11.70
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	11.0	4.6	7.0	8.1	9.2
自己資本利益率 (%)	△66.2	△128.7	16.5	7.4	10.0
株価収益率 (倍)	△0.1	△0.1	3.7	4.7	9.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△21,518	10,407	10,739	3,296	1,112
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△1,887	2,831	△164	△35	241
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△2,447	△14,565	△12,082	△3,579	△556
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	4,243	2,915	1,408	1,089	1,887
従業員数 (人)	127	94	73	66	54
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (百万円)	33,791	18,561	10,923	8,038	8,056
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	△1,324	△6,807	517	58	518
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	△11,972	△8,777	672	313	396
資本金 (百万円)	3,808	4,211	4,211	4,211	4,270
発行済株式総数 (株)	181,964	333,964	333,964	333,964	35,196,400
純資産額 (百万円)	10,513	2,703	3,375	3,688	4,212
総資産額 (百万円)	68,221	43,160	30,432	29,365	30,805
1株当たり純資産額 (円)	57,804.47	8,096.22	10,110.06	110.48	119.46
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
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)	△65,865.38	△43,198.70	2,013.85	9.38	11.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	15.4	6.3	11.1	12.6	13.6
自己資本利益率 (%)	△70.8	△132.8	22.1	8.9	10.0
株価収益率 (倍)	△0.1	△0.1	2.9	3.9	9.0
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
従業員数 (人)	103	93	72	65	53

- (注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。
- 2 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。
- 3 第16期、第17期及び第18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。
- 4 第18期より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。  
第18期において普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。第17期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## 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、企画、仲介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、主に自社を事業主とする分譲マンション『ネバーランド』の名称で関西圏、首都圏において、企画・開発・販売を行っております。また平成25年1月には首都圏における新ブランド『レ・ジェイド』を立上げ、第1弾物件として「レ・ジェイド上北沢」（東京都世田谷区、総戸数29戸）の分譲を行ってまいりません。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、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。

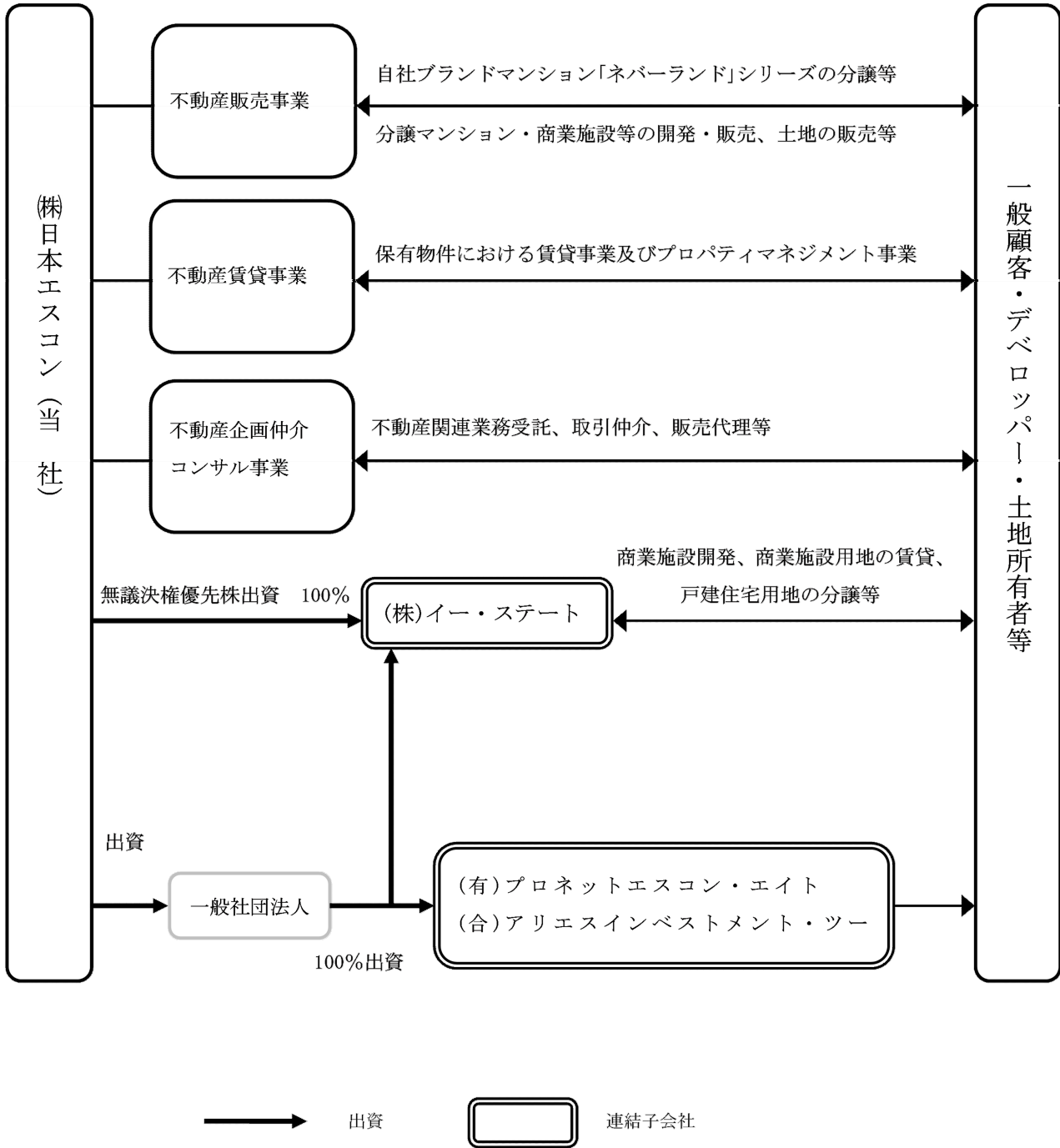
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステートならびに他2社が行っております。

#### (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、商業施設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
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) 株式会社イー・ステート (注) 2	大阪市中央区	10	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
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]	—	債務保証 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

(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、当社が基金を全額抛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、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成24年12月末時点で4,699百万円となっております。

また、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	1,875 百万円
	(2) 経常利益	180 百万円
	(3) 当期純利益	△273 百万円
	(4) 純資産額	△4,699 百万円
	(5) 総資産額	12,574 百万円

- 3 前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社アセットポータル・フォー他2社につきましては清算終了したため、連結の範囲から除いております。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成24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	22
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	41
全社（共通）	13
合計	54

(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24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）
53	42歳4ヶ月	6年7ヶ月	6,371,045

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	21
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	40
全社（共通）	13
合計	53

(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、欧米の財政リスクや新興国の成長鈍化による影響から、景気の先行きは不透明な状況にありましたが、新政権が発足し、足許の景気の下支えを目的とした景気対策や大胆な金融緩和実施の方針等が打ち出され、今後の景気回復等に期待感が高まりつつある一方、雇用・所得は依然として伸び悩み等、内需本来の回復力はいまだ脆弱であり、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、住宅市場については底堅い個人の住宅需要によるゆるやかな改善傾向が見られ、また、外資系ファンドや海外REITによる国内不動産への投資も活発化し、新政権による経済対策への期待等、一部明るいニュースもあるものの、不確定要素もあり、経済動向により大きく変化する事業環境からも予断を許さない状況が続いております。

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、福岡春日プロジェクトにおける販売用不動産及び日本橋兜町、さいたま市浦和区常盤等の仕掛販売用不動産について、収益のバランスを考慮し、土地企画販売による利益確保を行うとともに、「ネバーランド難波パークエアー」（大阪市浪速区）、「ネバーランド阿倍野昭和田ブラームス」（大阪市阿倍野区）等の販売開始ならびに、中央区松屋町プロジェクト（大阪市中央区）、南吹田プロジェクト（大阪府吹田市）、世田谷区上北沢プロジェクト（東京都世田谷区）等の新規分譲事業用地の仕入れを行い、積極的に事業を展開いたしました。

不動産賃貸事業においては、自社で保有するガーデンモール系商業施設等のリーシング活動及び自社による施設管理運営等を行うプロパティマネジメント事業に注力するとともに、福岡春日プロジェクトについて、新たにユニクロ、しまむら、Availといった大型商業施設等が開業し、開発も目処が立ち、安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

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、様々な事業会社様との多面的なコラボレートにより、不動産関連業務受託、取引仲介等、不動産に係るビジネスにも積極的に取り組み、事業間でのシナジー効果を発揮し収益に貢献をいたしております。

平成24年6月にはメインバンクである株式会社三井住友銀行からの新規プロジェクト融資が再開されるとともに、同年7月には、平成24年12月まで元本返済のご猶予をいただいていた事業再生ADR手続きにおける対象債務について、弁済猶予期間を繰り上げ、約定弁済を開始し、事業再生ADR手続きの完結宣言を行っております。

また、収益基盤の強化、さらなる資金の効率化を図ることを目的に、平成24年11月には第三者割当増資による資金調達を行うとともに、当該増資引受先である日成ビルド工業株式会社とは、不動産に係る事業展開において協力関係を構築することにより互いの事業シナジー効果及びさらなる企業価値の向上が期待できることから業務提携を行っております。

なお、当連結会計年度末時点において、当社グループの資産効率及び財務体質のさらなる向上を目的に、当社子会社が保有する固定資産の一部の物件について、その活用方法の見直しを行った結果、減損損失として452百万円を特別損失に計上しております。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高10,184百万円（前連結会計年度比9.7%増）、営業利益1,504百万円（前連結会計年度比60.7%増）、経常利益860百万円（前連結会計年度比196.0%増）、当期純利益392百万円（前連結会計年度比49.9%増）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。

#### 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するとともに、「ネバーランド西中島南方」（大阪市淀川区）、「ネバーランド桃山エグゼス」（京都市伏見区）、「ネバーランド阿波座アライヴ」（大阪市西区）、「ネバーランド川口本町メルディア」（埼玉県川口市）といった新規分譲マンションの竣工に伴い引渡を行いました。また、保有資産の最適化を目的に仕掛販売用不動産、販売用不動産を販売した結果、売上高7,556百万円（前連結会計年度比9.5%増）、セグメント利益789百万円（前連結会計年度比79.7%増）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2,209百万円（前連結会計年度比5.3%増）、セグメント利益1,488百万円（前連結会計年度比12.1%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、事業間でのシナジー効果を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託及び取引仲介等に積極的に取り組んだ結果、売上高418百万円（前連結会計年度比47.0%増）、セグメント利益257百万円（前連結会計年度比5.4%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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797百万円増加し、1,887百万円（前連結会計年度末は1,089百万円）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1,112百万円（前連結会計年度は3,296百万円の資金の増加）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益を400百万円計上したこと、非資金的費用である減価償却費が246百万円、減損損失が452百万円あったこと、たな卸資産の増加額が287百万円となったこと及び未払金の増加額が258百万円となっ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増加した資金は241百万円（前連結会計年度は35百万円の資金の減少）となりました。これは主として、預り保証金の受入・返還による純収入314百万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いて財務活動により減少した資金は556百万円（前連結会計年度は3,579百万円の資金の減少）となりました。これは主として、株式の発行による収入117百万円、長期・短期借入金の借入れ、返済による純支出663百万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23年1月1日 至 平成23年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	145	4,845	47	1,245	194	5,495	75	1,971
その他	—	3,873	—	694	—	2,092	—	—
計	145	8,718	47	1,939	194	7,588	75	1,971

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	102	3,724	分譲マンション	166	4,769
	南船場	—	1,300	福岡春日	—	1,200
	福岡春日	—	509	江東区南砂	—	392
	その他	—	1,370	阿倍野区昭和町	—	349
				さいたま市浦和区常盤	—	320
				日本橋兜町	—	300
				その他	—	224
	小計	102	6,903	小計	166	7,556
不動産賃貸事業			2,098			2,209
不動産企画仲介 コンサル事業			285			418
合計			9,287	合計		10,184

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
	金額(百万円)	割合 (%)	金額(百万円)	割合 (%)
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、お客様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事業環境であります。当社グループは、様々な不動産が持つ無限の可能性を最大限に引き出し、お客様に心から満足いただける新たな価値を創造していくため、「創る」ことに特化し、用地仕入れ、商品企画・事業企画に経営資源を集中させ、いかなる事業環境においても柔軟かつ迅速に変化に対応し、不動産における“ベストソリューション”を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、高齢社会やグローバル化等、将来の事業展望を見据えた事業戦略の構築や、新規事業の模索、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向上に取り組み、“Make The One”をキーワードに、どのような状況においてもオリジナリティあふれる企画力、どこにも負けないスピード感、ものづくりへのあくなき挑戦と情熱をもって、世界にひとつしかない価値を創造し、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25年3月25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」、「住宅瑕疵担保履行法」、「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、予想し得ない地中障害等の瑕疵、建築遅延等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、当社の保有する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ならびに減損処理が適用され、当社グループの業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または売却までに時間を要し、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。今後、当社グループとしては、主力行をはじめとする金融機関との良好な取引関係の構築に努めるとともに、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針ですが、調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、資金調達が不十分あるいは不調に至ったときには、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22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	43,696	40,126	39,463
総資産額（百万円）	(B)	49,196	45,553	45,910
有利子負債依存度（%）	(A/B)	88.8	88.1	86.0
支払利息（百万円）		806	680	678

(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しており、「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各部門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356百万円増加し、45,910百万円となりました。これは主に現金及び預金が807百万円増加したこと、用地仕入等によりたな卸資産が489百万円増加したこと、減損損失及び減価償却等により有形固定資産が854百万円減少したこと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163百万円減少し、41,697百万円となりました。これは主に借入金が663百万円減少したこと、未払金が259百万円増加したこと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520百万円増加し、4,212百万円となりました。これは当期純利益392百万円を計上したこと、第三者割当増資により資本金が59百万円、資本剰余金が59百万円増加したこと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10,184百万円（前連結会計年度比9.7%増）、営業利益1,504百万円（前連結会計年度比60.7%増）、経常利益860百万円（前連結会計年度比196.0%増）、当期純利益392百万円（前連結会計年度比49.9%増）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797百万円増加し、1,887百万円（前連結会計年度末は1,089百万円）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25百万円となりました。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、有形固定資産から販売用不動産に186百万円の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24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	1,796	1,343 (3,601.77)	2	3,141	—
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	1,543	1,164 (12,405.42)	—	2,707	—
京都六角 (京都市中京区)	不動産賃貸事業	商業施設	515	1,568 (1,004.91)	—	2,083	—
東京本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	4	—	0	4	5
大阪本社 (大阪府中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	87	—	23	111	48
福岡事務所 (福岡県博多市)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	1	—	0	1	—

- (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、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	9
大阪本社 (大阪府中央区)	全社（共通）	事務所	55
福岡事務所 (福岡県博多市)	全社（共通）	事務所	0

(2) 国内子会社

平成24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	—	10,749 (126,088.34)	10,749	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	1,139	8,263 (20,711.62)	9,402	—

(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

当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	72,000,000
計	72,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成24年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成25年3月25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	35,196,400	35,196,400	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、単元株式数は100株であります。
計	35,196,400	35,196,400	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成24年3月28日開催の定時株主総会決議及び平成24年4月24日開催の取締役会決議

	事業年度末現在 (平成24年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年2月28日)
新株予約権の数(個)	853,500(注)1,3	853,500(注)1,3
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	853,500(注)1,3	853,500(注)1,3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	67(注)1,4	同左
新株予約権の行使期間	自平成26年4月25日 至平成28年4月24日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 97(注)2 資本組入額 49	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)6	同左

- (注) 1 平成24年12月1日付株式分割(株式1株につき100株)に伴い、「新株予約権の数」「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」を調整しております。
- 2 新株予約権の行使により株式を発行する場合の発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額67円と新株予約権付与時における公正な評価単価30円26銭の合計額を記載しております。
- 3 新株予約権1個当たりの目的たる株式の数(以下、「付与株式数」という。)は1株とする。
- 4 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行また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、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

- 5 (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、当社または当社子会社の取締役また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退職した場合、その他当社取締役会が正当な理由であると認めた場合は、この限りではない。
- (2) 新株予約権の相続は認めない。
- (3) その他権利行使の条件は、平成24年3月28日開催の定時株主総会決議及び平成24年4月24日開催の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書」に定めるところによる。

6 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

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、株式交換または株式移転（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、株式交換契約また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）3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）4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設置会社ではない場合は、「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）5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一括して行うことができるものとする。

(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20年2月29日 (注) 1	705	181,964.47	4	3,808	4	3,862
平成20年7月31日 (注) 2	△0.47	181,964	—	3,808	—	3,862
平成21年10月30日 (注) 3	94,000	275,964	235	4,043	235	4,097
平成21年11月30日 (注) 4	58,000	333,964	168	4,211	168	4,265
平成24年11月20日 (注) 5	18,000	351,964	59	4,270	59	4,325
平成24年12月1日 (注) 6	34,844,436	35,196,400	—	4,270	—	4,325

(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 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。

3 有償第三者割当増資

発行価格 5,000円

資本組入額 2,500円

4 有償第三者割当増資

発行価格 5,800円

資本組入額 2,900円

5 有償第三者割当増資

発行価格 6,590円

資本組入額 3,295円

6 株式分割 1:100

7 平成25年3月22日開催の定時株主総会において、資本準備金を4,325百万円減少し、欠損填補することを決議しております。

## (6) 【所有者別状況】

平成24年12月31日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数100株)								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)	—	8	14	27	15	10	3,035	3,109	—
所有株式数 (単元)	—	18,006	10,819	131,572	4,994	53,373	133,197	351,961	300
所有株式数の 割合 (%)	—	5.1	3.1	37.4	1.4	15.2	37.8	100.0	—

(注) 1 自己株式8,100株は、「個人その他」に81単元を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単元含まれております。

3 平成24年10月23日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日をもって1単元の株式数を1株から100株に変更しております。

## (7) 【大株主の状況】

平成24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(%)
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	3,200,000	9.1
王 淑華	大阪市中央区	3,000,000	8.5
王 厚龍	大阪市中央区	2,300,000	6.5
直江 啓文	奈良県香芝市	1,883,100	5.4
有限会社エヌエスコポレーション	大阪市中央区南久宝寺町4丁目5番6号	1,800,000	5.1
日成ビルド工業株式会社	石川県金沢市金石北3丁目16番10号	1,800,000	5.1
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6階	1,500,000	4.3
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	1,500,000	4.3
株式会社正厚レジャー	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	1,500,000	4.3
株式会社天満正龍	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	1,500,000	4.3
計	—	19,983,100	56.8

(注) 前事業年度末において主要株主であった王淑華氏は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成24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 8,100	—	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 35,188,000	351,880	同上
単元未満株式	普通株式 300	—	—
発行済株式総数	普通株式 35,196,400	—	—
総株主の議決権	—	351,880	—

(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1,200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24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	東京都千代田区内神田 二丁目15番9号	8,100	—	8,100	0.0
計	—	8,100	—	8,100	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24年11月20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日成ビルド工業株式会社より、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にその内容を報告する旨の確約を得ております。なお、当該株式について払込期日から有価証券報告書提出日(平成25年3月25日)までの間に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、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、次のとおりであります。

(平成24年3月28日開催の定時株主総会決議及び平成24年4月24日開催の取締役会決議)

決議年月日	平成24年4月24日
付与対象者の区分及び人数	当社社内取締役4名及び従業員58名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

## 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	8,100	—	8,100	—

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

平成24年12月期の期末配当につきましては、関西圏、首都圏において複数の新規分譲マンションの着手や、Fイービジネスへの注力等積極的な事業展開を行い、当期を含め3期連続で利益を計上いたしておりますが、新規事業用地取得等による事業の推進や平成25年5月から予定されている社債の分割償還等、今後の事業展開及び財務状況ならびに内部留保の充実等を総合的に勘案し、慎重に検討いたしました結果、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、次期平成25年12月期につきましては、4期連続で利益計上を計画しており、株主様への利益還元を勘案し、期末配当予想については、平成20年12月期以降5期ぶりに1株当たり1円の復配をさせていただく方針であります。新たなステージにおいてスタートをきり、引き続き収益体制の強化、財務体質の向上を図り、更なる事業の積極的展開、内部留保の充実に努めてまいります。

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
最高(円)	110,000	13,500	8,960	10,600	12,200 □ 115
最低(円)	6,110	3,410	4,920	3,465	3,350 □ 88

(注) 1 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 □印は、株式分割 (平成24年12月1日、1株→100株) による権利落後の最高・最低株価を示しております。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	6,730	6,040	5,820	7,180	12,200	□ 115
最低(円)	5,250	5,400	5,100	5,400	6,270	□ 88

(注) 1 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。

2 □印は、株式分割 (平成24年12月1日、1株→100株) による権利落後の最高・最低株価を示しております。

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) 当社代表取締役社長(現任) 当社東京本店長(現任)	(注)4	368,000
取締役	企画営業部長 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 平成25年2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 当社企画営業部長(現任)	(注)4	46,200
取締役	内部監査室長	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 平成24年6月 平成24年10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 当社経営企画室長 当社内部監査室長(現任)	(注)4	18,300
取締役	財務経理部長	中西 稔	昭和27年9月14日生	昭和50年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成23年8月 平成24年1月 平成24年6月 平成25年3月	安田信託銀行株式会社入行 (現 みずほ信託銀行株式会社) 同行執行役員 大阪支店支店長 小林住宅産業株式会社入社 株式会社創建入社 専務取締役就任 当社入社 当社執行役員 経営企画室長 当社財務部長 当社財務経理部長(現任) 当社取締役(現任)	(注)4	4,100
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 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 IPA X総合法律事務所 パートナー (現任) 当社取締役(現任)	(注)4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)	
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	41,200	
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	41,200	
監査役	—	高橋 邦夫	昭和26年11月22日生	昭和50年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成17年6月 平成22年6月 平成25年3月	株式会社大和銀行入行 (現 株式会社りそな銀行) 同社執行役 大阪公務部長 株式会社埼玉りそな銀行 監査役 株式会社近畿大阪銀行 監査役 日本金属工業株式会社 監査役 (現任) 当社監査役(現任)	(注)7	—	
計								519,000

- (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、高橋 邦夫は会社法第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24年12月31日現在の株式数であります。
- 4 平成25年3月22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 平成25年3月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 8 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、開発事業部長 江頭 智彦の1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、取締役に付きましては6名、監査役に付きましては3名の体制となっております。

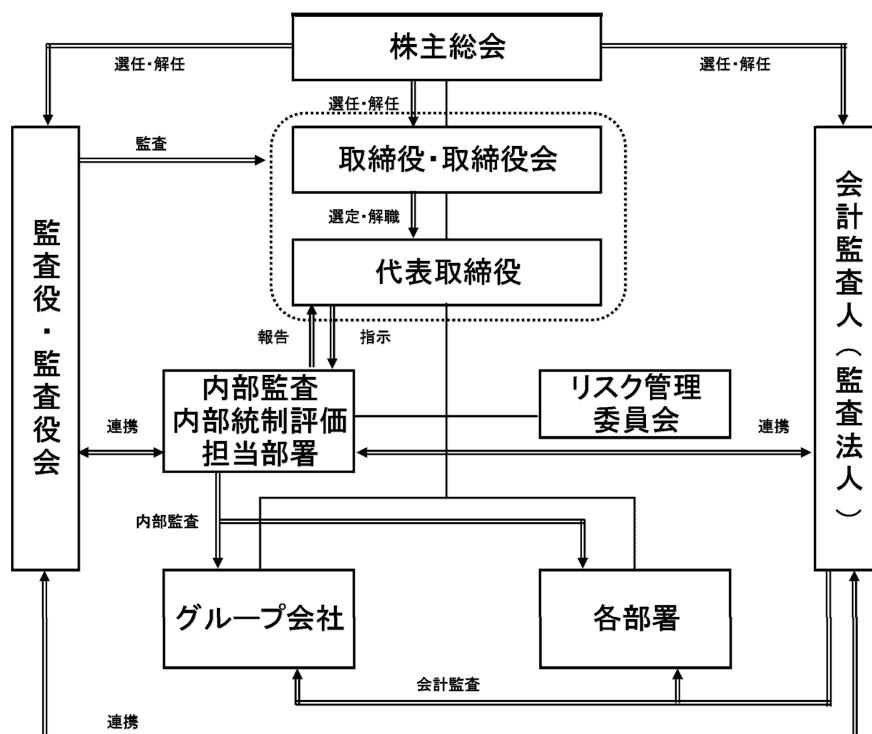
当社の取締役会は、経営監督機能を高めるべく、取締役6名のうち2名が社外取締役に構成されております。取締役会は、原則月1回以上開催され、重要事項は全て審議され、決定事項の執行状況の報告が行なわれることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。

当社の監査役会は、独立性を高めるべく、監査役全員が社外監査役に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

当社は業務の適正性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」を取締役に於いて決議し、内部統制評価担当部署である内部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」に定めております。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おります。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・実施しております。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、全員が社外監査役であり、社外監査役の1名は上場会社において経理担当取締役を歴任するなど、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、内部監査担当部署である内部監査室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、内部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評価担当部署との関係

財務報告の信頼性の確保及び金融商品取引法の内部統制報告書の有効かつ適切な提出のため、代表取締役社長の指示のもと、各部署において内部統制システムを整備・運用し、その整備状況・運用状況については、内部監査室が評価を実施し、是正の確認をしております。内部監査室は、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

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役及び社外監査役を選任するための特段の定めはありませんが、専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査といった機能及び役割が期待され、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを基本的な考え方として、選任しております。

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、監査役家近直氏は、会社法令を専門分野とする経験豊富な弁護士であります。また、監査役高橋邦夫氏は、金融機関の要職及び監査役の経験を有しており、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、社外監査役のうち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)	82	78	4	—	—	4
監査役(社外監査役を除く)	7	7	—	—	—	1
社外役員	16	16	—	—	—	5

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. 役員報酬等の額の決定に関する方針

当社は、役員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 6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	5年
業務執行社員	坂下 藤男	三優監査法人	3年

[監査業務に係る補助者の構成]

公認会計士3名、その他3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おります。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おります。

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おります。

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」にて定めております。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おります。

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）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）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、連結会計年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年1月1日から平成24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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,426	※1 2,234
受取手形及び売掛金	37	48
販売用不動産	※1 5,813	※1 5,716
仕掛販売用不動産	※1 7,469	※1 8,055
その他	984	846
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,730	16,900
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,106	6,094
減価償却累計額	△794	△1,006
建物及び構築物（純額）	※1 5,311	※1 5,087
土地	※1 23,726	※1 23,088
その他	98	97
減価償却累計額	△79	△70
その他（純額）	18	27
有形固定資産合計	29,057	28,202
無形固定資産		
その他	19	11
無形固定資産合計	19	11
投資その他の資産		
投資有価証券	459	478
その他	288	317
貸倒引当金	△1	△2
投資その他の資産合計	746	792
固定資産合計	29,823	29,007
繰延資産		
株式交付費	—	2
繰延資産合計	—	2
資産合計	45,553	45,910

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※1 335	※1 570
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,290	※1 6,521
1年内償還予定の社債	—	607
未払金	372	※1 632
未払法人税等	4	1
前受金	271	266
事務所移転費用引当金	12	—
資産除去債務	6	—
その他	150	119
流動負債合計	4,444	8,718
固定負債		
社債	2,430	1,822
長期借入金	※1 34,071	※1 29,941
資産除去債務	46	49
その他	※1 868	※1 1,165
固定負債合計	37,416	32,979
負債合計	41,861	41,697
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,211	4,270
資本剰余金	4,265	4,325
利益剰余金	△4,773	△4,380
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,692	4,203
新株予約権	—	8
純資産合計	3,692	4,212
負債純資産合計	45,553	45,910

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高	9,287	10,184
売上原価	※1 6,861	※1 7,038
売上総利益	2,425	3,146
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	295	490
販売手数料	131	128
役員報酬	105	102
給料及び手当	427	388
支払手数料	91	105
租税公課	91	116
貸倒引当金繰入額	—	0
その他	346	310
販売費及び一般管理費合計	1,489	1,642
営業利益	935	1,504
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
解約金収入	16	20
金利スワップ評価益	17	17
その他	4	2
営業外収益合計	37	41
営業外費用		
支払利息	680	678
株式交付費	—	0
その他	2	7
営業外費用合計	683	685
経常利益	290	860
特別利益		
貸倒引当金戻入額	0	—
投資有価証券売却益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	※2 1	※2 3
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	4
減損損失	—	※3 452
特別損失合計	21	459
税金等調整前当期純利益	269	400
法人税、住民税及び事業税	7	7
法人税等合計	7	7
少数株主損益調整前当期純利益	262	392
当期純利益	262	392

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	262	392
包括利益	262	392
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	262	392
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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	4,211	4,211
当期変動額		
新株の発行	—	59
当期変動額合計	—	59
当期末残高	4,211	4,270
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	4,265	4,265
当期変動額		
新株の発行	—	59
当期変動額合計	—	59
当期末残高	4,265	4,325
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	△5,035	△4,773
当期変動額		
当期純利益	262	392
当期変動額合計	262	392
当期末残高	△4,773	△4,380
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△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>		
当期首残高	3,430	3,692
当期変動額		
新株の発行	—	118
当期純利益	262	392
当期変動額合計	262	511
当期末残高	3,692	4,203
<b>新株予約権</b>		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	8
当期変動額合計	—	8
当期末残高	—	8
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	3,430	3,692
当期変動額		
新株の発行	—	118
当期純利益	262	392
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	8
当期変動額合計	262	520
当期末残高	3,692	4,212

## 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	269	400
減価償却費	270	246
減損損失	—	452
株式交付費	—	0
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0	—
固定資産除却損	1	3
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	1
事務所移転費用引当金の増減額 (△は減少)	12	△12
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	680	678
金利スワップ評価損益 (△は益)	△17	△17
売上債権の増減額 (△は増加)	67	△11
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,127	△287
前払費用の増減額 (△は増加)	△205	37
未払金の増減額 (△は減少)	△254	258
未払又は未収消費税等の増減額	△56	68
前受金の増減額 (△は減少)	162	△5
預り金の増減額 (△は減少)	△146	△22
その他の資産の増減額 (△は増加)	138	17
その他の負債の増減額 (△は減少)	△91	13
小計	3,958	1,819
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△659	△687
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2	△19
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,296	1,112
<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	△18
定期預金の払戻による収入	—	18
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	△10	△95
固定資産の売却等による収入	4	29
資産除去債務の履行による支出	—	△6
預り保証金の受入による収入	22	360
預り保証金の返還による支出	△42	△45
出資金の払込による支出	△6	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35	241



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	965
短期借入金の返済による支出	—	△730
長期借入れによる収入	2,098	1,945
長期借入金の返済による支出	△6,003	△2,844
株式の発行による収入	—	117
預金の担保解除による収入	65	—
預金の担保提供による支出	△75	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,579	△556
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△318	797
現金及び現金同等物の期首残高	1,408	1,089
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,089	※ 1,887

## 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

### 1 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 3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

なお、前連結会計年度において連結子会社でありました(合)アセットポータル・フォー他2社につきましては清算終了したため、連結の範囲から除いております。

#### (2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

### 2 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。

### 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。

### 4 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

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。

##### ② デリバティブ

時価法

##### ③ 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）

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### 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

##### 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。

##### 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。

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。

#### (3) 重要な引当金の計上基準

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。

(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。

(5)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①繰延資産の処理方法

株式交付費は、定額法（3年）により償却しております。

②消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、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。

【会計方針の変更】

(1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。

当連結会計年度において1株につき100株の株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

【追加情報】

(保有目的の変更)

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186百万円を販売用不動産に振替えております。

(繰延資産の処理方法)

株式交付費については、従来、支出時に全額費用として処理しておりましたが、今後の資金調達に伴う支出の効果が数年に及ぶと想定されることから、より適正な期間損益計算を行うため、当連結会計年度より3年間の定額法により償却する方法に変更しております。なお、これにより、従来と同一の基準によった場合に比べ、経常利益及び税金等調整前当期純利益は2百万円増加しております。

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
現金及び預金	334百万円	344百万円
販売用不動産	5,803	5,706
仕掛販売用不動産	7,469	8,027
建物及び構築物	5,196	4,994
土地	23,726	23,088
計	42,529	42,160

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	335百万円	570百万円
1年内返済予定の長期借入金	3,195	6,268
未払金	—	339
長期借入金	31,981	28,308
その他(固定負債)	146	146
計	35,658	35,632

2 保証債務  
債務保証

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
エムズ都市開発(株)	—百万円	28百万円
(注) 宅地建物取引業法に基づく、購入者から受領する手付金等の保全につき、共同事業者であるエムズ都市開発(株)の連帯保証(保証限度額100百万円)を行っております。		

(連結損益計算書関係)

※1 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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上原価	35百万円	50百万円

※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物	—百万円	0百万円
有形固定資産(その他)	1	2
無形固定資産(その他)	—	0
計	1	3

※3 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おります。

場所	用途	種類
福岡県春日市	賃貸用不動産	土地

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、資産のグルーピングを行っております。

当社グループは、資産効率及び財務体質のさらなる向上を目的に、当社子会社が保有する固定資産の活用方法について見直しを行った結果、一部の物件について回収可能価額に変動があったため、当該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（452百万円）として特別損失に計上しております。

なお、当該資産グループの回収可能額は正味売却価額により算定しており、正味売却価額については売却想定価額により算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（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

	当連結会計年度期首 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24年1月1日 至 平成24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

	当連結会計年度期首 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	34,862,436	—	35,196,400
合計	333,964	34,862,436	—	35,196,400
自己株式				
普通株式	81	8,019	—	8,100
合計	81	8,019	—	8,100

(注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加34,862,436株は、第三者割当による新株の発行による増加18,000株及び株式分割（1株を100株に分割）による増加34,844,436株であります。

2 普通株式の自己株式の株式数の増加8,019株は、株式分割（1株を100株に分割）による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストックオプションとしての 新株予約権	普通株式	—	—	—	—	8
合計		—	—	—	—	—	8

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)

※ 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

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	1,426百万円	2,234百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△3	△3
担保に供している預金	△334	△344
現金及び現金同等物	1,089	1,887

(リース取引関係)

(借主側)

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

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。

(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

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成23年12月31日)		
	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
合計	4	3	0

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成24年12月31日)		
	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	—	—	—
合計	—	—	—

(注) 当連結会計年度において対象となるリース契約が終了したため、該当事項はありません。

## (2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	0	—
1年超	—	—
合計	0	—

(注) 当連結会計年度において対象となるリース契約が終了したため、該当事項はありません。

## (3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
支払リース料	0	0
減価償却費相当額	0	0
支払利息相当額	0	0

## (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。

## (5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。

## (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。

## 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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1年内	77	117
1年超	839	731
合計	916	848

## (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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1年内	594	1,218
1年超	7,803	11,543
合計	8,398	12,761

(金融商品関係)

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

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。)

前連結会計年度(平成23年12月31日)

	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。



当連結会計年度（平成24年12月31日）

	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	2,234	2,234	—
(2)受取手形及び売掛金 貸倒引当金	48 △0		
	48	48	—
資産計	2,282	2,282	—
(1)未払金	632	632	—
(2)短期借入金	570	570	—
(3)長期借入金(※1)	36,463	34,981	△1,481
(4)社債(※2)	2,430	2,400	△29
負債計	40,095	38,584	△1,511
デリバティブ取引(※3)	(43)	(43)	—

(※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)社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※3)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

注記事項「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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
①非上場株式	79	79
②匿名組合出資金等	379	398
合計	459	478

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  
前連結会計年度（平成23年12月31日）

	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	—	—	—

当連結会計年度（平成24年12月31日）

	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	2,232	—	—	—
受取手形及び売掛金	48	—	—	—
合計	2,281	—	—	—

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  
前連結会計年度（平成23年12月31日）

	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	—	—	—	—	—
長期借入金	3,290	2,177	848	854	857	29,332
社債	—	607	607	607	607	—
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。

当連結会計年度（平成24年12月31日）

	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	570	—	—	—	—	—
長期借入金	6,521	3,453	1,127	1,112	1,199	23,048
社債	607	607	607	607	—	—
合計	7,699	4,060	1,734	1,720	1,199	23,048

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。

なお、事業再生ADR手続における対象債務については、当連結会計年度において各金融機関と個別に金銭消費貸借契約を締結し、約定返済を開始しております。

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

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

前連結会計年度 (平成23年12月31日)

区分	種類	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。

当連結会計年度 (平成24年12月31日)

区分	種類	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	1,544	1,466	△43	17
合計		1,544	1,466	△43	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)

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)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
販売費及び一般管理費	—	8

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成24年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名及び当社従業員58名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 900,000株
付与日	平成24年4月27日
権利確定条件	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。
対象勤務期間	自平成24年4月27日 至平成26年4月24日
権利行使期間	自平成26年4月25日 至平成28年4月24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。なお、平成24年12月1日付株式分割 (1株につき100株の割合) による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成24年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	平成24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	900,000
失効	46,500
権利確定	—
未確定残	853,500
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末未行使残	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

(注) 平成24年12月1日付株式分割（1株につき100株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

②単価情報

	平成24年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	67
行使時平均株価 (円)	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	30.26

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された平成24年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

- ① 使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式  
 ② 主な基礎数値及び見積方法

	平成24年ストック・オプション
株価変動性 (注) 1	82.86%
予想残存期間 (注) 2	3年
予想配当 (注) 3	0円/株
無リスク利子率 (注) 4	0.15%

(注) 1 3年間（平成21年4月28日から平成24年4月27日）の株価実績に基づき算定しております。

2 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3 平成21年12月期、平成22年12月期及び平成23年12月期の配当実績によっております。

4 償還日が予想残存期間から前後3ヶ月以内に到来する長期国債の複利回りの平均値であります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	3,292百万円	3,361百万円
たな卸資産評価損	2,194	1,954
減損損失	1,014	1,177
投資有価証券評価損	678	669
資産除去債務	19	17
未収利息未計上額	53	53
その他	57	31
繰延税金資産計	7,310	7,265
評価性引当額	△7,304	△7,261
繰延税金資産合計	6	4
繰延税金負債		
資産除去費用	△6	△4
繰延税金負債合計	△6	△4
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.6%	40.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8	1.8
住民税均等割	2.8	1.9
評価性引当額の増減	△42.4	△42.4
その他	0.0	△0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.8	1.9

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

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、大阪本社及び福岡事務所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3年～18年と見積り、割引率は0.9%～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、前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. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
期首残高	67百万円	53百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	1
時の経過による調整額	1	0
資産除去債務の履行による減少額	—	△6
見積りの変更による減少額	△15	—
期末残高	53	49

#### (賃貸等不動産関係)

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。前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。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1,241百万円（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452百万円であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	28,850	28,926
期中増減額	75	△841
期末残高	28,926	28,084
期末時価	27,926	26,387

- (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 期中増減額のうち、前連結会計年度の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。当連結会計年度の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(186百万円)、減損損失(452百万円)及び減価償却費(203百万円)であります。
- 3 期末の時価は、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)

【セグメント情報】

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。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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	7,556	2,209	418	10,184	—	10,184
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,556	2,209	418	10,184	—	10,184
セグメント利益	789	1,488	257	2,534	△1,030	1,504
セグメント資産	14,264	29,237	10	43,512	2,397	45,910
その他の項目						
減価償却費	—	203	—	203	43	246
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	—	—	—	—	34	34

(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△1,030百万円は、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2,397百万円は、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43百万円は、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34百万円は、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。



**【関連情報】**

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

**【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】**

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

(単位：百万円)

	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	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	—	452	—	—	452

**【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】**

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】**

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

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。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

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)正龍アセットマネジメント (注) 1	大阪市中央区	50	不動産賃貸	被所有 4.3	役員の兼任	業務の受託 (注) 3	75	前受金	5

(注) 1 当社の主要株主である王厚龍氏が議決権の100%を直接所有している会社が、議決権の過半数を保有しております。

2 取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれておりません。

3 不動産開発に係る業務受託であり、業務内容及びその成果に基づき価格を決定しております。

(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)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	110円58銭	119円46銭
1株当たり当期純利益金額	7円85銭	11円70銭

- (注) 1 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 2 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。

## (会計方針の変更)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

当連結会計年度において1株につき100株の株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前連結会計年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額は、以下のとおりであります。なお、これによる潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に与える影響はありません。

1株当たり純資産額	11,058円33銭
1株当たり当期純利益金額	784円80銭

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

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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)	262	392
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)	262	392
普通株式の期中平均株式数(株)	33,388,300	33,594,857
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については、当連結会計年度中に全て失効しております。	平成24年4月24日取締役会決議による第3回新株予約権普通株式 853,500株

(重要な後発事象)

1. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分

当社は、平成25年2月8日開催の取締役会において、平成25年3月22日開催の定時株主総会に、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分について付議することを決議し、当該株主総会にて承認されました。

(1) 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分の目的

これまで生じました損失計上に伴う繰越利益剰余金の欠損を補填することにより、今後の資本政策の柔軟性を確保することを目的として、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分を行うものであります。

(2) 資本準備金及び利益準備金の額の減少の要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の全額を減少させ、その他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えるものであります。

①減少する準備金の項目及びその額

資本準備金	4,325,133,008円
利益準備金	10,742,000円

②増加する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	4,325,133,008円
繰越利益剰余金	10,742,000円

(3) 剰余金の処分の要領

会社法452条の規定に基づき、その他資本剰余金、別途積立金の全額を減少させ、繰越利益剰余金に振り替えることにより、欠損を補填するものであります。

①減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	4,325,133,008円
別途積立金	13,580,000,000円

②増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金	17,905,133,008円
---------	-----------------

③増減後の剰余金の項目及びその残高

その他資本剰余金	0円
別途積立金	0円
繰越利益剰余金	△55,244,836円

(4) 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分の日程

①取締役会決議日	平成25年2月8日
②定時株主総会決議日	平成25年3月22日
③効力発生日	平成25年3月22日

2. 重要な訴訟事件の解決

当社は、平成22年7月8日に、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」という。）に対して不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟の提起をいたしました。

訴訟の提起から約2年8ヵ月が経過した今般、東京地方裁判所より、平和不動産が当社に対して900百万円の解決金を支払うことを内容とする和解案が提示され、当社及び平和不動産がこれを受け入れ、平成25年3月14日付で和解が成立しました。

これにより、平成25年12月期において、当社が収受する解決金900百万円のうち、平和不動産による不動産売買契約の不履行及び訴訟の継続により発生し当社が負担するに至った損失を差し引いた残額の420百万円を特別利益に計上する見込みであります。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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 (257)	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 (50)	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 (300)	1.475	なし	平成28年 11月10日
合計		—	2,430	2,430 (607)	—	—	—

(注) 1 ( )内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 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	当期首残高 (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	570	3.0	—
1年以内に返済予定の長期借入金	3,290	6,521	1.7	—
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。)	34,071	29,941	1.7	平成26年～59年(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	37,696	37,033	—	—

(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	3,453	1,127	1,112	1,199

3 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。なお、事業再生ADR手続における対象債務については、当連結会計年度において各金融機関と個別に金銭消費貸借契約を締結し、約定返済を開始しております。

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における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等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	1,337	3,519	4,809	10,184
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	42	175	217	400
四半期(当期)純利益金額(百万円)	40	172	211	392
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	1.22	5.15	6.33	11.70

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	1.22	3.93	1.18	5.31

(注) 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

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日に、平和不動産株式会社(以下「平和不動産」という。)に対して不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟の提起をいたしました。

訴訟の提起から約2年8ヵ月が経過した今般、東京地方裁判所より、平和不動産が当社に対して900百万円の解決金を支払うことを内容とする和解案が提示され、当社及び平和不動産がこれを受け入れ、平成25年3月14日付で和解が成立しました。

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,040	※1 1,913
売掛金	38	38
販売用不動産	※1 5,486	※1 5,398
仕掛販売用不動産	※1 5,445	※1 6,825
前渡金	43	37
前払費用	226	197
その他	375	297
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	12,656	14,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,573	4,560
減価償却累計額	△476	△629
建物（純額）	※1 4,096	※1 3,931
構築物	36	36
減価償却累計額	△17	△20
構築物（純額）	※1 18	※1 15
機械及び装置	2	2
減価償却累計額	△0	△1
機械及び装置（純額）	1	0
工具、器具及び備品	96	95
減価償却累計額	△78	△69
工具、器具及び備品（純額）	17	26
土地	※1 4,075	※1 4,075
有形固定資産合計	8,210	8,050
無形固定資産		
ソフトウェア	18	5
その他	0	5
無形固定資産合計	19	11
投資その他の資産		
投資有価証券	459	478
その他の関係会社有価証券	1,105	1,025
出資金	7	7
関係会社長期貸付金	11,557	11,252
敷金保証金	249	280
その他	17	14
貸倒引当金	△4,917	△5,027
投資その他の資産合計	8,479	8,031
固定資産合計	16,708	16,093
繰延資産		
株式交付費	—	2
繰延資産合計	—	2
資産合計	29,365	30,805

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※1 335	※1 570
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,494	※1 2,508
1年内償還予定の社債	—	607
未払金	336	※1 611
未払費用	18	19
前受金	168	225
預り金	357	293
事務所移転費用引当金	12	—
資産除去債務	6	—
その他	0	74
流動負債合計	3,731	4,912
固定負債		
社債	2,430	1,822
長期借入金	※1 18,828	※1 18,944
預り保証金	578	820
資産除去債務	46	49
その他	60	43
固定負債合計	21,945	21,680
負債合計	25,676	26,592
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,211	4,270
資本剰余金		
資本準備金	4,265	4,325
資本剰余金合計	4,265	4,325
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	△18,367	△17,971
利益剰余金合計	△4,776	△4,380
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,688	4,203
新株予約権	—	8
純資産合計	3,688	4,212
負債純資産合計	29,365	30,805



## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>売上高</b>		
不動産販売事業売上高	6,394	6,130
不動産賃貸事業売上高	1,349	1,496
不動産企画仲介コンサル事業売上高	295	428
売上高合計	8,038	8,056
<b>売上原価</b>		
不動産販売事業原価	※1 5,563	※1 4,873
不動産賃貸事業原価	555	545
不動産企画仲介コンサル事業原価	40	161
売上原価合計	6,159	5,580
<b>売上総利益</b>	1,879	2,475
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	295	481
販売手数料	131	124
役員報酬	105	102
給料及び手当	421	382
法定福利費	70	63
旅費及び交通費	31	36
租税公課	64	66
支払手数料	75	82
賃借料	96	75
消耗品費	7	7
減価償却費	60	43
貸倒引当金繰入額	—	0
その他	74	79
販売費及び一般管理費合計	1,435	1,546
<b>営業利益</b>	443	929
<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	5	20
金利スワップ評価益	17	17
その他	3	5
営業外収益合計	25	44
<b>営業外費用</b>		
支払利息	371	410
社債利息	36	36
株式交付費	—	0
その他	3	7
営業外費用合計	411	454
<b>経常利益</b>	58	518

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
特別利益		
貸倒引当金戻入額	※2 229	—
投資有価証券売却益	0	—
関係会社債取立益	52	—
特別利益合計	282	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 1	※3 3
貸倒引当金繰入額	1	※2 109
事務所移転費用引当金繰入額	12	—
ゴルフ会員権評価損	5	4
特別損失合計	21	116
税引前当期純利益	319	402
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	313	396

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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		2,320	
II 外注工事費		1,601		2,251	
III たな卸資産評価損		35		50	
IV その他経費		233		251	
計		5,563	90.3	4,873	87.3
2 不動産賃貸事業原価					
I 賃借料		66		69	
II 租税公課		81		111	
III 水道光熱費		156		155	
IV 減価償却費		111		146	
V その他経費		139		63	
計		555	9.0	545	9.8
3 不動産企画仲介コンサル事業原価					
I 業務委託費		39		69	
II その他経費		0		92	
計		40	0.7	161	2.9
売上原価		6,159	100.0	5,580	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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
当期首残高	4,211	4,211
当期変動額		
新株の発行	—	59
当期変動額合計	—	59
当期末残高	4,211	4,270
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	4,265	4,265
当期変動額		
新株の発行	—	59
当期変動額合計	—	59
当期末残高	4,265	4,325
資本剰余金合計		
当期首残高	4,265	4,265
当期変動額		
新株の発行	—	59
当期変動額合計	—	59
当期末残高	4,265	4,325
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	△18,680	△18,367
当期変動額		
当期純利益	313	396
当期変動額合計	313	396
当期末残高	△18,367	△17,971
利益剰余金合計		
当期首残高	△5,089	△4,776
当期変動額		
当期純利益	313	396
当期変動額合計	313	396
当期末残高	△4,776	△4,380

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
自己株式		
当期首残高	△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		
当期首残高	3,375	3,688
当期変動額		
新株の発行	—	118
当期純利益	313	396
当期変動額合計	313	514
当期末残高	3,688	4,203
新株予約権		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	8
当期変動額合計	—	8
当期末残高	—	8
純資産合計		
当期首残高	3,375	3,688
当期変動額		
新株の発行	—	118
当期純利益	313	396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	8
当期変動額合計	313	523
当期末残高	3,688	4,212

## 【重要な会計方針】

### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

#### (1) 子会社株式

移動平均法による原価法

#### (2) その他有価証券

時価のないもの

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。

### 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

### 3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 販売用不動産

個別法による原価法（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）

#### (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）

### 4 固定資産の減価償却の方法

#### (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

#### (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。

#### (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。

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。

### 5 繰延資産の処理方法

株式交付費

定額法（3年）により償却しております。

### 6 引当金の計上基準

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。

### 7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理については、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。

## 【会計方針の変更】

### (1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。

当事業年度において1株につき100株の株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

## 【追加情報】

### (繰延資産の処理方法)

株式交付費については、従来、支出時に全額費用として処理しておりましたが、今後の資金調達に伴う支出の効果が数年に及ぶと想定されることから、より適正な期間損益計算を行うため、当事業年度より3年間の定額法により償却する方法に変更しております。なお、これにより、従来と同一の基準によった場合に比べ、経常利益及び税引前当期純利益は2百万円増加しております。

### (会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
現金及び預金	334百万円	344百万円
販売用不動産	5,476	5,388
仕掛販売用不動産	5,445	6,797
建物	3,981	3,838
構築物	18	15
土地	4,075	4,075
計	19,332	20,461

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	335百万円	570百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,399	2,255
未払金	—	339
長期借入金	16,738	17,311
計	19,472	20,476

2 保証債務  
債務保証

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
(合)アリエスインベストメント・ツー (借入債務)	7,038百万円	6,009百万円
(有)プロネットエスコン・エイト (借入債務)	—	9,000
エムズ都市開発 (株) (注)	—	28
計	7,038	15,038

(注) 宅地建物取引業法に基づく、購入者から受領する手付金等の保全につき、共同事業者であるエムズ都市開発 (株) の連帯保証 (保証限度額100百万円) を行っております。



(損益計算書関係)

※1 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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上原価	35百万円	50百万円

※2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
貸倒引当金戻入額	229百万円	—百万円
貸倒引当金繰入額	—	109

※3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物	—百万円	0百万円
工具、器具及び備品	1	2
ソフトウェア	—	0
計	1	3

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (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

	当事業年度期首 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 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	8,019	—	8,100
合計	81	8,019	—	8,100

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加8,019株は、株式分割 (1株を100株に分割) による増加であります。

(リース取引関係)

(借主側)

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

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。

(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

(単位：百万円)

	前事業年度（平成23年12月31日）		
	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
合計	4	3	0

(単位：百万円)

	当事業年度（平成24年12月31日）		
	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	—	—	—
合計	—	—	—

(注) 当事業年度において対象となるリース契約が終了したため、該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	0	—
1年超	—	—
合計	0	—

(注) 当事業年度において対象となるリース契約が終了したため、該当事項はありません。

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
支払リース料	0	0
減価償却費相当額	0	0
支払利息相当額	0	0

(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。

(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。

(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。

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1年内	77	117
1年超	839	731
合計	916	848

(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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1年内	208	217
1年超	942	744
合計	1,150	961

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度及び前事業年度の貸借対照表計上額はともに零であります。)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)

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

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	1,954百万円	2,017百万円
たな卸資産評価損	823	723
減損損失	636	629
投資有価証券評価損	670	661
その他の関係会社有価証券評価損	1,429	1,282
貸倒引当金	1,750	1,789
資産除去債務	19	17
未収利息未計上額	53	53
その他	54	29
繰延税金資産計	7,391	7,205
評価性引当額	△7,385	△7,200
繰延税金資産合計	6	4
繰延税金負債		
資産除去費用	△6	△4
繰延税金負債合計	△6	△4
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.6%	40.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6	1.8
住民税均等割	1.8	1.4
評価性引当額の増減	△42.2	△42.4
その他	—	△0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.8	1.4

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

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、大阪本社及び福岡事務所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3年～18年と見積り、割引率は0.9%～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、前事業年度において、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. 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
期首残高	67百万円	53百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	1
時の経過による調整額	1	0
資産除去債務の履行による減少額	—	△6
見積りの変更による減少額	△15	—
期末残高	53	49

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	110円48銭	119円46銭
1株当たり当期純利益金額	9円38銭	11円79銭

- (注) 1 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 2 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。

## (会計方針の変更)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

当事業年度において1株につき100株の株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前事業年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額は、以下のとおりであります。なお、これによる潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に与える影響はありません。

1株当たり純資産額 11,048円33銭  
1株当たり当期純利益金額 938円26銭

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

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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)	313	396
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)	313	396
普通株式の期中平均株式数(株)	33,388,300	33,594,857
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については、当事業年度中に全て失効しております。	平成24年4月24日取締役会決議による第3回新株予約権普通株式 853,500株

(重要な後発事象)

1. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分

当社は、平成25年2月8日開催の取締役会において、平成25年3月22日開催の定時株主総会に、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分について付議することを決議し、当該株主総会にて承認されました。

(1) 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分の目的

これまで生じました損失計上に伴う繰越利益剰余金の欠損を補填することにより、今後の資本政策の柔軟性を確保することを目的として、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分を行うものであります。

(2) 資本準備金及び利益準備金の額の減少の要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の全額を減少させ、その他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えるものであります。

①減少する準備金の項目及びその額

資本準備金	4,325,133,008円
利益準備金	10,742,000円

②増加する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	4,325,133,008円
繰越利益剰余金	10,742,000円

(3) 剰余金の処分の要領

会社法452条の規定に基づき、その他資本剰余金、別途積立金の全額を減少させ、繰越利益剰余金に振り替えることにより、欠損を補填するものであります。

①減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	4,325,133,008円
別途積立金	13,580,000,000円

②増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金	17,905,133,008円
---------	-----------------

③増減後の剰余金の項目及びその残高

その他資本剰余金	0円
別途積立金	0円
繰越利益剰余金	△55,244,836円

(4) 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分の日程

①取締役会決議日	平成25年2月8日
②定時株主総会決議日	平成25年3月22日
③効力発生日	平成25年3月22日

2. 重要な訴訟事件の解決

当社は、平成22年7月8日に、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」という。）に対して不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟の提起をいたしました。

訴訟の提起から約2年8ヵ月が経過した今般、東京地方裁判所より、平和不動産が当社に対して900百万円の解決金を支払うことを内容とする和解案が提示され、当社及び平和不動産がこれを受け入れ、平成25年3月14日付で和解が成立しました。

これにより、平成25年12月期において、当社が収受する解決金900百万円のうち、平和不動産による不動産売買契約の不履行及び訴訟の継続により発生し当社が負担するに至った損失を差し引いた残額の420百万円を特別利益に計上する見込みであります。

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4銘柄	480	0
計	178,490	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	—	388
一般社団法人エヌエス・ホールディング	—	10
計	—	398

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	4,573	6	18	4,560	629	160	3,931
構築物	36	—	—	36	20	2	15
機械及び装置	2	—	—	2	1	0	0
工具、器具及び備品	96	19	20	95	69	8	26
土地	4,075	—	—	4,075	—	—	4,075
有形固定資産計	8,783	25	38	8,771	720	172	8,050
無形固定資産							
ソフトウェア	179	5	13	170	164	17	5
その他	0	5	—	5	—	—	5
無形固定資産計	179	10	13	176	164	17	11
繰延資産							
株式交付費	—	2	—	2	0	0	2
繰延資産計	—	2	—	2	0	0	2



【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	4,917	110	—	0	5,027
事務所移転費用引当金	12	—	12	—	—

(注) 貸倒引当金の「当期増加額」については、貸倒懸念債権の回収不能見込額の増加による繰入額（109百万円）、及び一般債権の貸倒実績率による繰入額（0百万円）であります。また、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による洗替額（0百万円）であります。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 資産の部

## イ 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	1
預金	
当座預金	1,023
普通預金	523
通知預金	259
積立預金	3
定期預金	103
小計	1,912
合計	1,913

## ロ 売掛金

## 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(株)りそな銀行	23
(株)日本ライフクリエイター	5
その他	10
合計	38

## 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{366}$
38	423	422	38	91.6	33.3

(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 (マンション)	1,459	474
大阪府 (ビル)	13,246	3,650
その他近畿圏 (マンション)	2,559	931
その他首都圏 (マンション)	838	342
合計	18,103	5,398

(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	11,354	4,158
その他近畿圏	783	387
東京都内	2,325	1,751
その他首都圏	4,367	528
合計	18,832	6,825

(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	8,514
(合)アリエスインベストメント・ツー	2,738
合計	11,252

② 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	764
(株)三井住友銀行	636
(株)りそな銀行	472
大阪厚生信用金庫	340
大阪市信用金庫	137
その他 (8行)	158
合計	2,508

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)	772
第1回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	150
第2回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	900
合計	1,822

(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	12,541
大阪厚生信用金庫	2,092
(株)関西アーバン銀行	773
みずほ信託銀行(株)	677
農林中央金庫	386
その他 (10行)	2,471
合計	18,944

(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日に、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」という。）に対して不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟の提起をいたしました。

訴訟の提起から約2年8ヶ月が経過した今般、東京地方裁判所より、平和不動産が当社に対して900百万円の解決金を支払うことを内容とする和解案が提示され、当社及び平和不動産がこれを受け入れ、平成25年3月14日付で和解が成立しました。

## 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	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 _____ 無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <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17期（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日） 平成24年3月29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24年3月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第18期第1四半期（自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日） 平成24年5月15日関東財務局長に提出

第18期第2四半期（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日） 平成24年8月10日関東財務局長に提出

第18期第3四半期（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日） 平成24年11月9日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年3月30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。

平成24年12月4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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成25年3月14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12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券届出書（第三者割当による増資）及びその添付書類

平成24年11月2日関東財務局長に提出

(6) 有価証券届出書の訂正届出書

平成24年11月5日関東財務局長に提出

平成24年11月2日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

平成24年11月9日関東財務局長に提出

平成24年11月2日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

## 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25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

### <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24年1月1日から平成24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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

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24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。

### 強調事項

- 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年2月8日開催の取締役会において、平成25年3月22日開催の定時株主総会に、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分について付議することを決議し、当該株主総会にて承認されている。
- 重要な後発事象に記載されているとおり、平和不動産株式会社との訴訟について、平成25年3月14日付で和解が成立している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### <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24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。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社日本エスコンが平成24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結果について、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。

#### 利害関係

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

---

(注) 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25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24年1月1日から平成24年12月31日までの第18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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

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24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。

### 強調事項

- 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年2月8日開催の取締役会において、平成25年3月22日開催の定時株主総会に、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分について付議することを決議し、当該株主総会にて承認されている。
- 重要な後発事象に記載されているとおり、平和不動産株式会社との訴訟について、平成25年3月14日付で和解が成立している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 利害関係

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

- 
- (注) 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。