

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22年1月1日
(第16期) 至 平成22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	9
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	13
5. 経営上の重要な契約等	15
6. 研究開発活動	15
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	15
第3 設備の状況	16
1. 設備投資等の概要	16
2. 主要な設備の状況	16
3. 設備の新設、除却等の計画	17
第4 提出会社の状況	18
1. 株式等の状況	18
(1) 株式の総数等	18
(2) 新株予約権等の状況	19
(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	20
(4) ライツプランの内容	20
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	20
(6) 所有者別状況	22
(7) 大株主の状況	22
(8) 議決権の状況	23
(9) ストックオプション制度の内容	24
2. 自己株式の取得等の状況	25
3. 配当政策	25
4. 株価の推移	26
5. 役員の状況	27
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	28
第5 経理の状況	32
1. 連結財務諸表等	33
(1) 連結財務諸表	33
(2) その他	72
2. 財務諸表等	73
(1) 財務諸表	73
(2) 主な資産及び負債の内容	98
(3) その他	100
第6 提出会社の株式事務の概要	101
第7 提出会社の参考情報	102
1. 提出会社の親会社等の情報	102
2. その他の参考情報	102
第二部 提出会社の保証会社等の情報	103

[監査報告書]

平成21年12月期連結会計年度

平成22年12月期連結会計年度

平成21年12月期事業年度

平成22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23年3月25日
【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）
【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】	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
【電話番号】	03(5512)7020（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 明石 啓子
【最寄りの連絡場所】	大阪市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 （大阪市中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成18年12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
(1) 連結経営指標等					
売上高 (百万円)	51,842	89,546	35,492	27,235	15,079
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	5,324	7,598	△1,535	△9,159	690
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	2,910	4,473	△10,895	△8,685	522
純資産額 (百万円)	18,472	22,349	10,611	2,907	3,430
総資産額 (百万円)	98,360	111,740	96,366	63,309	49,196
1株当たり純資産額 (円)	102,270.86	123,132.51	58,192.14	8,709.41	10,273.53
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)	16,641.30	24,738.59	△59,940.75	△42,743.80	1,564.13
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	14,514.81	22,043.94	—	—	—
自己資本比率 (%)	18.7	20.0	11.0	4.6	7.0
自己資本利益率 (%)	17.8	22.0	△66.2	△128.7	16.5
株価収益率 (倍)	11.5	4.3	△0.1	△0.1	3.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△25,721	2,777	△21,518	10,407	10,739
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△3,473	△560	△1,887	2,831	△164
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	26,328	9,013	△2,447	△14,565	△12,082
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	18,866	30,097	4,243	2,915	1,408
従業員数 (人)	134	112	127	94	73
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (百万円)	51,654	49,878	33,791	18,561	10,923
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	6,402	7,612	△1,324	△6,807	517
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	3,820	4,460	△11,972	△8,777	672
資本金 (百万円)	3,795	3,803	3,808	4,211	4,211
発行済株式総数 (株)	180,273.47	181,259.47	181,964	333,964	333,964
純資産額 (百万円)	19,405	23,305	10,513	2,703	3,375
総資産額 (百万円)	64,898	86,593	68,221	43,160	30,432
1株当たり純資産額 (円)	107,693.59	128,632.61	57,804.47	8,096.22	10,110.06
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	1,500.00 (—)	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)	21,841.30	24,669.37	△65,865.38	△43,198.70	2,013.85
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	19,050.34	21,982.26	—	—	—
自己資本比率 (%)	29.9	26.9	15.4	6.3	11.1
自己資本利益率 (%)	22.7	20.9	△70.8	△132.8	22.1
株価収益率 (倍)	8.8	4.3	△0.1	△0.1	2.9
配当性向 (%)	6.9	10.1	—	—	—
従業員数 (人)	79	96	103	93	72

- (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 本店を大阪市中央区谷町一丁目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 大阪本社を大阪市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。

3 【事業の内容】

当社グループは、分譲マンションの企画・開発・販売事業及び賃貸マンション・商業施設等の企画・開発事業を京阪神地区、首都圏ならびにその周辺地域を中心に展開しております。

また、それらの関連事業として、不動産企画販売事業及び不動産関連業務受託事業を行っております。

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

(1) 分譲事業

分譲事業は、自社を事業主とする事業であり、分譲マンションにおいては「ネバーランド」の名称で、関西地区においては大阪市内をはじめ京阪神地区のターミナル近郊、関東地区においては首都圏近郊において展開しております。当社の分譲事業は、用地仕入れを含む商品企画に特化し、基本的に販売は外部に委託しており、商品で顧客に訴求する戦略を選択しており、商品の第一条件となる用地仕入れと暮らしやすさを追求する商品企画へ人的資源を集中させ、また、ライフスタイルの変化や地域の特性に着目した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体として、当該事業を中核事業として位置づけ事業を推進しております。

なお、当該事業は当社が行っております。

(2) 不動産企画販売事業

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

なお、当該事業は当社が行っております。

(3) 不動産関連業務受託事業

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

なお、当該事業は当社が行っております。

(4) アセット開発事業

アセット開発事業は、賃貸マンション、商業施設、複合施設、大型施設等様々なカテゴリでの事業化コンサルティングや事業計画、土地の購入、建築のための許認可申請等を行った上で、他の事業者による事業企画として土地又は土地建物を一括して販売する事業、保有資産の賃料収入や配当収入等を得る事業を行っております。

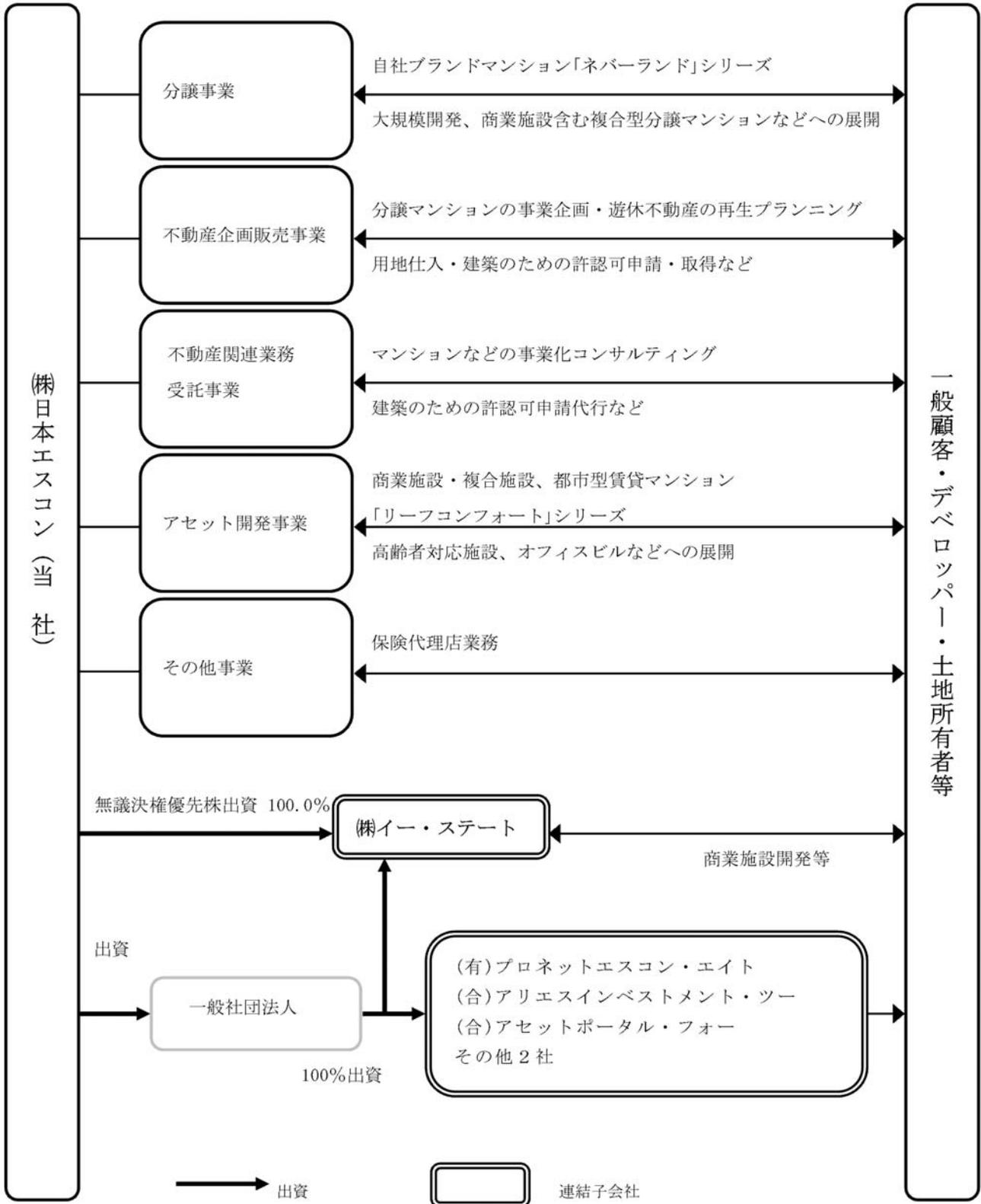
なお、当該事業は、当社及び連結子会社である株式会社イー・ステートならびに特別目的会社（SPC）3社の合計5社で行っております。

(5) その他事業

当該事業は、分譲事業等にかかる保険の代理店業を行っております。

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	アセット開発事業	— [100.0]	—	業務受託 資金の貸付	(注) 2、8
有限会社 プロネットエスコン・エイト	大阪市中央区	3	アセット開発事業	— [100.0]	—	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	アセット開発事業	— [100.0]	—	債務保証 資金の貸付	
合同会社 アセットポータル・フォー	東京都千代田区	3	アセット開発事業	— [100.0]	—	匿名組合出資 債務保証 社債の引受	
その他2社	—	—	—	—	—	—	

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。また、議決権の所有割合における[]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22年12月末時点で4,447百万円となっております。
- 3 合同会社アリエスインベストメント・スリーにつきましては、平成21年10月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成22年3月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 4 合同会社アリエスインベストメント・フォーにつきましては、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成22年6月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 5 合同会社アセットポータル・ツーにつきましては、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成22年6月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 6 合同会社アリエスインベストメント・ファイブにつきましては、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成22年6月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 7 合同会社アリエスインベストメント・ワンにつきましては、平成22年8月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成22年11月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 8 株式会社イー・ステートにつきましては、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	4,096百万円
	②経常利益	1百万円
	③当期純利益	0百万円
	④純資産額	△4,447百万円
	⑤総資産額	14,422百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
分譲事業	33
不動産企画販売事業	1
不動産関連業務受託事業	6
アセット開発事業	16
全社（共通）	17
合計	73

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
2 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3 従業員が前連結会計年度末に比べ21名減少しましたのは、主に経営の合理化によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成22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）
72	39歳6ヶ月	5年1ヶ月	6,183,188

- (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 従業員が前事業年度末に比べ21名減少しましたのは、主に経営の合理化によるものであります。

(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】

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や中国、インド等を中心とした新興国の景気上昇による輸出及び生産の増加等により、景気に一部持ち直しの兆しが見られるものの、欧州の金融不安の影響や中国との外交問題、円高の進行ならびに厳しい雇用環境等、依然として先行き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、低金利、住宅ローン減税等政府の経済対策の効果もあり、一部回復の兆しは見られるものの、雇用情勢においては依然として失業率は高水準にあり、また、デフレの長期化による影響等、景気を下押しするリスクは存在し、本格的な市況の回復にはなお時間を要するものと考えられます。

このような事業環境のもと、当社グループは事業再生計画に基づき、コスト削減ならびに財務基盤の強化・安定化を図るとともに、在庫の早期販売及び資産のスリム化に努めてまいりました。

また、平成22年1月に社債の買入消却を行ったことにより、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上する一方、当社が保有する固定資産について直近の市場環境を勘案し、特別損失として減損損失1,700百万円を計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高15,079百万円（前連結会計年度比44.6%減）、営業利益1,497百万円（前連結会計年度は営業損失7,424百万円）、経常利益690百万円（前連結会計年度は経常損失9,159百万円）、当期純利益522百万円（前連結会計年度は当期純損失8,685百万円）となりました。

(1) 業績

① 分譲事業

分譲事業におきましては、平成22年12月末時点において前期末在庫135戸を30戸に圧縮し、販売を促進いたしました。

これにより、売上高4,041百万円（前連結会計年度比71.4%減）、営業利益279百万円（前連結会計年度は営業損失2,343百万円）となりました。

② 不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、福岡県糟屋郡における商業施設の売却及び仲介案件等の売上を計上し、売上高4,429百万円（前連結会計年度比1,047.1%増）、営業利益407百万円（前連結会計年度は営業損失1,195百万円）となりました。

③ 不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、リノベーション事業における業務受託等コンサルティング業務を中心に売上を計上し、売上高226百万円（前連結会計年度比104.8%増）、営業利益71百万円（前連結会計年度比193.2%増）となりました。

④ アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、資産の圧縮に注力し、福岡春日プロジェクトにおける戸建てエリアの一部売却及び保有物件の賃料収入の売上計上により、売上高6,379百万円（前連結会計年度比48.2%減）、営業利益1,233百万円（前連結会計年度は営業損失3,327百万円）となりました。

⑤ その他事業

その他事業におきましては、保険手数料等の売上により、売上高1百万円（前連結会計年度比99.5%減）、営業利益0百万円（前連結会計年度比98.3%減）となりました。これは、前連結会計年度（平成21年7月）に連結子会社であったエヌエス管理株式会社の株式を売却し、同社が連結子会社ではなくなったことによるものであります。

(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1,507百万円減少し、1,408百万円（前連結会計年度末は2,915百万円）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10,739百万円（前連結会計年度は10,407百万円の資金の増加）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益546百万円を計上したこと及びたな卸資産が9,813百万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164百万円（前連結会計年度は2,831百万円の資金の増加）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204百万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12,082百万円（前連結会計年度は14,565百万円の資金の減少）となりました。これは主として、短期・長期借入金の借入れ、返済による純支出12,088百万円、社債の償還による支出278百万円によるものであります。

2 【契約及び販売の状況】

(1) 契約実績

最近2連結会計年度の分譲事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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	307	13,507	14	459	95	3,706	4	124
計	307	13,507	14	459	95	3,706	4	124

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 主な販売実績

最近2連結会計年度の主な販売実績は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)					
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)		
分譲事業	ネバーランド 新深江ステイシス	42	1,347		ネバーランド平野 本町テラスタワー	40	1,145			
	ネバーランド平野 本町テラスタワー	41	1,455		ネバーランド 神戸下山手通	22	757			
	ネバーランドシエル 箕面ロワイヤル	38	1,367		ネバーランドシエル 箕面ロワイヤル	16	771			
	ネバーランド 江坂江の木町	33	1,125		ネバーランド 新深江ステイシス	14	442			
	ネバーランド 伊丹中央	27	788		ネバーランド 江坂江の木町	8	288			
	ネバーランド 神崎川ナチュリア	27	748		ネバーランド 東大寺前	4	120			
	ネバーランド 神戸下山手通	24	743		ネバーランド 京都岡崎	1	36			
	ネバーランド 京都岡崎	21	880		その他		478			
	ネバーランド千里 五月が丘北	21	731							
	ネバーランド吹田 クラシオン	13	402							
	ネバーランド六甲	11	413							
	その他中高層住宅等	27	4,118							
	小計		325	14,122	△52.8	小計		105	4,041	△71.4
	不動産企画 販売事業	小計		386	1,171.7	小計		4,429	1,047.1	
不動産関連 業務受託事業	小計		110	△15.4	小計		226	104.8		
アセット開発 事業	小計		12,309	153.9	小計		6,379	△48.2		
その他事業	小計		307	△44.5	小計		1	△99.5		
	合計		27,235	△23.3	合計		15,079	△44.6		

(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

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

相手先	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	
	金額 (百万円)	割合 (%)	金額 (百万円)	割合 (%)
合同会社ジェイ・エル・エイチ	3,937	14.5	—	—
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

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】

今後の当社グループを取り巻く環境を展望しますと、企業収益の改善等もあり、景気は一部回復の兆しはあるものの、雇用・所得環境は引き続き厳しい状況にあり、またデフレ経済の長期化も予想され、先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

このような状況下、抜本的な事業再生を実現すべく、事業の選択と集中により安定的かつ継続的な収益を確保できる攻めの体制と、コスト削減や経営管理体制の整備強化等による守りの体制を併せ持つ柔軟かつ機動的な経営体制の構築及び財務基盤の安定化を目指しております。

加えて、経営環境のめまぐるしい変化や購入者の選別・評価が厳しくなる等、企業の生き残りや競争が激化する現状こそが、商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟かつ迅速な変化に対応できる少数精鋭のプロ集団である当社グループにとっては、ビジネスチャンスであると考え、不動産分野における市場ニーズを創出する提案型企業グループを目指してまいります。そして、「安心・安全・自治」をキーワードに将来を見据えた、社内ベンチャー、他社とのアライアンス等の新規事業を模索するとともに、コンプライアンス経営を実践することでCSRを踏まえた不動産業界におけるベンチマーク企業となるべく事業展開を推進してまいりたいと考えております。

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

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23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、建設業法、消費者契約法、不動産特定協同事業法、貸金業法等により法的規制を受けております。

当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産販売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、用地仕入れを含む商品企画に特化しており、立地条件はもとより、設計・工法・仕様・設備といった質の面でも、価格面でも競争力を有し、魅力ある商品を販売することが可能となっているものと考えております。

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

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) 分譲マンション等の引渡し時期による売上の変動について

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

(5) 価格競争の激化等について

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

(6) 有利子負債への依存等について

当社グループは、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で金融機関から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信用回復による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、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20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
有利子負債残高（百万円） (A)	75,692	57,645	43,696
総資産額（百万円） (B)	96,366	63,309	49,196
有利子負債依存度（%） (A/B)	78.5	91.1	88.8
支払利息（百万円）	2,415	1,811	806

(7) 小規模組織であることについて

当社グループは、当連結会計年度末時点で、取締役6名（うち2名は社外取締役）、監査役4名（うち3名は社外監査役）、従業員73名と組織が小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。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まいります。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、また、管理業務等に関しても優秀な人材の確保が必要であり、これまで専門性の高い人材の確保に努めてまいりました。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や現時点における有能な人材が社外流出した場合には、当社グループの事業遂行に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 特定の人物への依存について

当社グループの代表取締役社長である伊藤貴俊は、当社グループの事業を推進するに当たり、経営方針や経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化及び事業推進に至るまで重要な役割を担っております。このため当社グループでは、ノウハウ・情報の共有化、従業員の継続的能力の向上、各種業務規程の整備及び制度的運営などを行うことに努めておりますが、同氏ならびに現役員のうちいずれかが、何らかの理由により当社グループの経営者としての業務を遂行できなくなった場合、又は当社グループを退任するような事態になった場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び分譲戸建住宅をご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様等の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱業者であります。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、又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。

(10) 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。

「継続企業の前提に関する注記の解消について」

当社グループは、前々連結会計年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上し、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、前連結会計年度においても、重要な営業損失、経常損失及び当期純損失を計上しておりました。

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

しかし、当連結会計年度において、当該状況を解消すべく事業再生計画を確実に実行し、安定した収益の確保と財務体質の改善を推進した結果、着実なコスト低減の効果もあり、黒字化を達成し、今後も継続的な利益計上が見込まれること、これに必要な一定の資金確保もできたことから、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断し、当連結会計年度において、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消することといたしました。

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】

文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（平成23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) 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14,112百万円減少し、49,196百万円となりました。これは主に現金及び預金の減少1,797百万円、たな卸資産の売却及び固定資産への振替による減少19,968百万円、有形固定資産の減損損失の計上、売却及びたな卸資産からの振替による増加8,638百万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14,634百万円減少し、45,766百万円となりました。これは主に短期・長期の借入金の減少12,088百万円、買入消却による社債の減少1,855百万円及び未払金の減少357百万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522百万円増加し、3,430百万円となりました。これは当期純利益の計上による利益剰余金の増加522百万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15,079百万円（前連結会計年度比44.6%減）、営業利益1,497百万円（前連結会計年度は営業損失7,424百万円）、経常利益690百万円（前連結会計年度は経常損失9,159百万円）、当期純利益522百万円（前連結会計年度は当期純損失8,685百万円）となりました。

なお、事業の種類別セグメントの売上高及び営業利益の概況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (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1,507百万円減少し、1,408百万円（前連結会計年度末は2,915百万円）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0百万円となりました。また、アセット開発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10,795百万円及び有形固定資産から販売用不動産に498百万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22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)	
東京本社 (東京都 千代田区)	分譲事業 不動産企画販売事業 不動産関連業務受託事業 アセット開発事業	管理・ 営業業 務設備	13	—	3	16	5
大阪本社 (大阪市 中央区)	分譲事業 不動産企画販売事業 不動産関連業務受託事業 アセット開発事業 その他事業	管理・ 営業業 務設備	141	—	15	157	67
ガーデンモ ール南千里 (大阪府 吹田市)	アセット開発事業	商業 施設	1,947	1,343 (13,980.17)	3	3,293	—
京都六角 (京都府 中京区)	アセット開発事業	商業 施設	549	1,568 (1,004.91)	—	2,118	—

(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)
東京本社 (東京都 千代田区)	分譲事業 不動産企画販売事業 不動産関連業務受託事業 アセット開発事業	事務所	21
大阪本社 (大阪市 中央区)	分譲事業 不動産企画販売事業 不動産関連業務受託事業 アセット開発事業 その他事業	事務所	74

(2) 国内子会社

平成22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)	アセット 開発事業	賃貸用 商業用地	—	11,102 (116,345.74)	11,102	1
(有)プロネットエスコ ン・エイト	千里ビル (大阪府吹田市)	アセット 開発事業	商業 施設	1,253	8,263 (20,711.43)	9,516	—
(合)アセットポ ータ ル・フォー	ガーデンモ ール清和台 (兵庫県川西市)	アセット 開発事業	商業 施設	1,655	1,164 (12,405.42)	2,820	—

(注) 1 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	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22年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成23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	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	—	—

(注) 提出日現在発行数には、平成23年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づく新株予約権の権利行使を含む。)により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

新株予約権

株主総会の特別決議日（平成18年3月24日）		
	事業年度末現在 （平成22年12月31日）	提出日の前月末現在 （平成23年2月28日）
新株予約権の数（個）	4,274	4,272
新株予約権うち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	4,274	4,272
新株予約権の行使時の払込金額（円）	270,184	同左
新株予約権の行使期間	自 平成20年4月1日 至 平成25年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 270,184 資本組入額 135,092	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権の行使時においても当社取締役及び従業員の地位にあることを要するものとする。その他の条件については、平成18年3月24日開催の定時株主総会決議及び平成18年4月28日開催の取締役会決議に基づき、当社と対象取締役及び従業員との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

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

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

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

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

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

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

(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】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(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18年2月28日 (注) 1	132.49	55,887.72	35	2,707	35	2,761
平成18年3月31日 (注) 2	1,012.62	56,900.34	267	2,974	267	3,029
平成18年4月1日 (注) 3	113,800.68	170,701.02	—	2,974	—	3,029
平成18年4月28日 (注) 4	3,293.45	173,994.47	290	3,264	290	3,319
平成18年6月30日 (注) 5	4,700	178,694.47	470	3,734	470	3,789
平成18年8月31日 (注) 6	954	179,648.47	6	3,740	6	3,795
平成18年9月30日 (注) 7	625	180,273.47	55	3,795	55	3,850
平成19年4月30日 (注) 8	939	181,212.47	5	3,801	5	3,856
平成19年11月30日 (注) 9	47	181,259.47	2	3,803	2	3,858
平成20年2月29日 (注) 10	705	181,964.47	4	3,808	4	3,862
平成20年7月31日 (注) 11	△0.47	181,964	—	3,808	—	3,862
平成21年10月30日 (注) 12	94,000	275,964	235	4,043	235	4,097
平成21年11月30日 (注) 13	58,000	333,964	168	4,211	168	4,265

(注) 1 新株予約権の権利行使

発行価格 528,316円

資本組入額 264,158円

2 新株予約権の権利行使

発行価格 528,316円

資本組入額 264,158円

3 株式分割 1 : 3

4 新株予約権の権利行使

発行価格 176,105円

資本組入額 88,052円

5 有償第三者割当増資

発行価格 200,000円

資本組入額 100,000円

6 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

- 7 新株予約権の権利行使
 - 発行価格 175,277円
 - 資本組入額 87,638円
- 8 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
- 9 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
- 10 新株引受権の権利行使
 - 発行価格 12,778円
 - 資本組入額 6,389円
- 11 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。
- 12 有償第三者割当増資
 - 発行価格 5,000円
 - 資本組入額 2,500円
- 13 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22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)	—	7	15	32	11	12	3,532	3,609	—
所有株式数 (株)	—	6,745	13,799	83,891	2,312	83,323	143,894	333,964	—
所有株式数の 割合 (%)	—	2.0	4.1	25.1	0.7	24.9	43.2	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22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 郵政福祉心斎橋ビル6階	32,000	9.6
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	30,000	9.0
王 厚龍	大阪市中央区	23,000	6.9
直江 啓文	奈良県香芝市	18,715	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
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川4丁目12番3号	10,537	3.2
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号	3,000	0.9
礪波 豊	東京都江東区	2,800	0.8
山崎 貢	群馬県太田市	2,771	0.8
計	—	200,823	60.1

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成22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22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22年1月1日から有価証券報告書提出日 (平成23年3月25日) までの間に当該株式の移動は行われておりません。

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22年1月1日から有価証券報告書提出日 (平成23年3月25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、旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を付与する方法によるものであります。

平成18年3月24日定時株主総会決議

決議年月日	平成18年3月24日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名及び当社従業員75名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	9,000株
新株予約権の行使時の払込金額	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

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

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
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、継続的且つ企業の成長力に応じた安定的な利益還元に努めることを基本方針といたしております。

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

当事業年度につきましては事業再生計画に基づき事業を推進し、当期純利益を計上いたしておりますが、抜本的な再生のための対応策を実行している途上であり、今後の事業展開及び財務状態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、誠に遺憾ながら当期末の配当は見送らせていただくこととなりました。

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成18年12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
最高(円)	826,000 □ 295,000	212,000	110,000	13,500	8,960
最低(円)	500,000 □ 167,000	100,000	6,110	3,410	4,920

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

2 最高・最低株価は、平成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22年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	6,470	8,010	6,450	6,070	6,100	6,050
最低(円)	5,290	5,280	5,300	5,300	5,150	5,450

(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) 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	—	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	当社入社 当社執行役員 当社常務取締役 当社事業本部長 当社代表取締役 (現任)	※4	2,469	
取締役	東京本店長 東京営業部長	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	当社入社 当社執行役員 当社取締役 東京本店長 (現任) 当社東京営業部長 (現任)	※4	1,010	
取締役	事業管理室長 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	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 (現任) 当社取締役 (現任) 当社管理部長 (現任)	※4	71	
取締役	財務部長	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 昭和14年9月 昭和22年3月 平成23年3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)	※4	—	
取締役 (非常勤)	—	菊地 潤也	昭和42年10月1日生	平成3年4月 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17年6月 平成22年3月	弁護士登録 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 (現任) 日成ビルド工業株式会社非常勤取締役 (現任) 当社取締役 (現任)	※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16年6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 TAC株式会社 社外監査役 (現任) 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)	※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 同社取締役就任 同社監査役就任 当社常勤監査役就任 (現任) 当社常任監査役就任 (現任)	※5	94	
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 当社常勤監査役就任 (現任)	※6	101	
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 当社監査役就任 (現任) 弁護士法人第一法律事務所代表社員 就任 (現任)	※6	94	
計								3,839

- (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22年12月31日現在の株式数であります。
4 平成23年3月24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20年3月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6 【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。

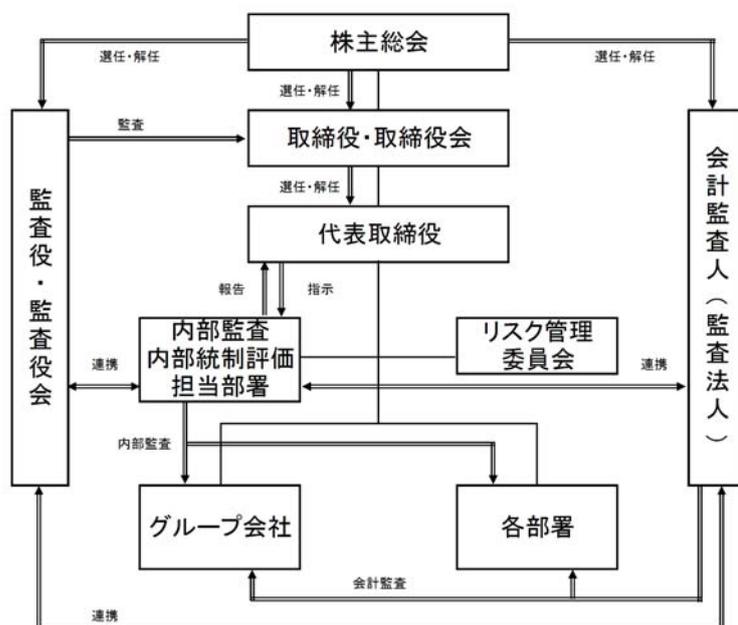
当社の取締役会は、経営監督機能を高めるべく、取締役6名のうち2名が社外取締役で構成されております。取締役会は、原則月1回以上開催され、重要事項は全て審議され、決定事項の執行状況の報告がおこなわれることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。

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およ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）につきましても、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、有益なご発言、ご指摘をいただくことで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与していただいております。

取締役丹羽厚太郎氏は、平成23年3月24日開催の定時株主総会において取締役に選任され、社外取締役に就任されており、弁護士としての豊富な経験と専門的な知識を有しておられ、その見識に基づき、取締役会等において適宜ご発言、ご指摘いただくことにより、今後コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与していただく予定であります。

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、適宜ご発言いただいております、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、社外取締役及び社外監査役と当社との間に、人的関係、資金的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

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)	122	122	—	—	—	4
監査役(社外監査役を除く)	7	7	—	—	—	1
社外役員	17	17	—	—	—	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 10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うち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の

100分の1を超える銘柄

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	3年
業務執行社員	坂下 藤男	三優監査法人	1年

[監査業務に係る補助者の構成]

公認会計士1名、その他6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21年1月1日から平成21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22年1月1日から平成22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。

なお、当連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）は、「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20年8月7日内閣府令第50号）附則第3条第1項第2号ただし書きにより、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21年1月1日から平成21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22年1月1日から平成22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。

なお、当事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）は、「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20年8月7日内閣府令第50号）附則第2条第1項第2号ただし書きにより、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21年1月1日から平成21年12月31日まで）及び当連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）及び当事業年度（平成22年1月1日から平成22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、また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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 3,529	※1 1,732
受取手形及び売掛金	94	104
販売用不動産	※1 11,074	※1 4,531
仕掛販売用不動産	※1 25,629	※1 12,203
前払費用	106	—
その他	※1, ※2 1,601	799
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	42,034	19,370
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,691	6,352
減価償却累計額	△572	△792
建物及び構築物（純額）	※1 6,119	※1 5,560
土地	※1 13,452	※1 23,441
リース資産	9	—
減価償却累計額	△4	—
リース資産（純額）	5	—
建設仮勘定	※1 773	—
その他	129	98
減価償却累計額	△94	△76
その他（純額）	35	22
有形固定資産合計	20,386	29,024
無形固定資産		
その他	78	48
無形固定資産合計	78	48
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 469	462
その他	※1 342	290
貸倒引当金	△2	△1
投資その他の資産合計	809	752
固定資産合計	21,275	29,825
資産合計	63,309	49,196

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 77	※1 1,925
リース債務	5	—
未払金	※1 984	627
未払法人税等	4	4
前受金	81	109
その他	※1, ※2 972	※2 356
流動負債合計	3,126	3,022
固定負債		
社債	4,285	2,430
長期借入金	※1 52,277	※1 39,341
資産除去債務	—	67
その他	712	※1 905
固定負債合計	57,275	42,744
負債合計	60,401	45,766
純資産の部		
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	△5,557	△5,035
自己株式	△11	△11
株主資本合計	2,907	3,430
純資産合計	2,907	3,430
負債純資産合計	63,309	49,196

②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
売上高	27,235	15,079
売上原価	※1 30,836	11,766
売上総利益又は売上総損失(△)	△3,601	3,312
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,225	310
販売手数料	408	157
役員報酬	183	148
給料及び手当	702	501
接待交際費	5	—
支払手数料	553	131
租税公課	108	173
貸倒引当金繰入額	2	—
その他	632	392
販売費及び一般管理費合計	3,823	1,815
営業利益又は営業損失(△)	△7,424	1,497
営業外収益		
受取利息	7	0
受取配当金	2	0
解約金収入	49	1
保険解約返戻金	69	—
金利スワップ評価益	—	26
その他	12	5
営業外収益合計	142	34
営業外費用		
支払利息	1,811	806
金利スワップ評価損	5	—
その他	61	34
営業外費用合計	1,877	841
経常利益又は経常損失(△)	△9,159	690

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 0
貸倒引当金戻入額	—	0
投資有価証券売却益	6	—
社債買入消却益	6,064	1,605
関係会社株式売却益	240	—
特別利益合計	6,311	1,606
特別損失		
固定資産売却損	※3 230	—
固定資産除却損	※4 0	※4 1
減損損失	※5 2,578	※5 1,700
投資有価証券売却損	1,231	—
投資有価証券評価損	1,368	—
事業再編損失	20	—
解約金損失	186	—
ヘッジ会計終了損	106	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	22
その他	38	25
特別損失合計	5,762	1,750
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△8,611	546
法人税、住民税及び事業税	24	7
法人税等調整額	40	16
法人税等合計	65	24
少数株主利益	8	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,685	522

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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	3,808	4,211
当期変動額		
新株の発行	403	—
当期変動額合計	403	—
当期末残高	4,211	4,211
資本剰余金		
前期末残高	3,862	4,265
当期変動額		
新株の発行	403	—
当期変動額合計	403	—
当期末残高	4,265	4,265
利益剰余金		
前期末残高	3,127	△5,557
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,685	522
当期変動額合計	△8,685	522
当期末残高	△5,557	△5,035
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	10,786	2,907
当期変動額		
新株の発行	806	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,685	522
当期変動額合計	△7,878	522
当期末残高	2,907	3,430

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△47	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	47	—
当期変動額合計	47	—
当期末残高	—	—
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△155	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	155	—
当期変動額合計	155	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△202	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	202	—
当期変動額合計	202	—
当期末残高	—	—
少数株主持分		
前期末残高	27	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△27	—
当期変動額合計	△27	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	10,611	2,907
当期変動額		
新株の発行	806	—
当期純利益又は当期純損失（△）	△8,685	522
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	174	—
当期変動額合計	△7,703	522
当期末残高	2,907	3,430

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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△8,611	546
減価償却費	508	288
減損損失	2,578	1,700
株式交付費	39	—
投資有価証券売却損益(△は益)	1,225	—
社債買入消却益	△6,064	△1,605
関係会社株式売却損益(△は益)	△240	—
投資有価証券評価損益(△は益)	1,368	—
固定資産売却損益(△は益)	230	△0
固定資産除却損	0	1
ヘッジ会計終了損	106	—
事業再編損失	9	—
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	△2
受取利息及び配当金	△9	△0
支払利息	1,811	806
金利スワップ評価損益(△は益)	5	△26
売上債権の増減額(△は増加)	16	△7
たな卸資産の増減額(△は増加)	21,133	9,813
前払費用の増減額(△は増加)	467	24
仕入債務の増減額(△は減少)	△6	—
未払金の増減額(△は減少)	△2,695	△353
未払又は未収消費税等の増減額	325	△76
前受金の増減額(△は減少)	△94	27
預り金の増減額(△は減少)	△749	△79
その他の資産の増減額(△は増加)	483	317
その他の負債の増減額(△は減少)	24	48
小計	11,866	11,443
利息及び配当金の受取額	9	0
利息の支払額	△1,608	△778
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	140	73
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,407	10,739

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却による収入	492	—
固定資産の取得による支出	△43	△4
固定資産の売却等による収入	2,473	44
保険積立金の解約による収入	187	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	※2 201	—
預り保証金の受入による収入	16	128
預り保証金の返還による支出	△495	△333
その他	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,831	△164
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	10,122	—
短期借入金の返済による支出	△9,161	△1,000
長期借入れによる収入	9,600	—
長期借入金の返済による支出	△24,145	△11,088
社債の償還による支出	△1,728	△278
リース債務の返済による支出	△4	△5
割賦債務の返済による支出	△1	△0
株式の発行による収入	766	—
預金の担保解除による収入	2,309	290
預金の担保提供による支出	△2,323	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,565	△12,082
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,327	△1,507
現金及び現金同等物の期首残高	4,243	2,915
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,915	※1 1,408

【継続企業の前提に関する注記】

<p>前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>当社グループは、前連結会計年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上しましたが、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、当連結会計年度においても、営業損失7,424百万円、経常損失9,159百万円及び当期純損失8,685百万円計上しました。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社グループといたしましては、以下の施策の実行による、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指しております。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>(1) 事業の選択と集中</p> <p>① 分譲事業</p> <p>ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動に拘わらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開により、ブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。</p> <p>(a) 未着工プロジェクト</p> <p>経済合理性に基づき、各プロジェクトについて、素地売却又は事業化を決定、早期に事業収益（竣工販売）を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>(b) 新規プロジェクト</p> <p>分譲事業をコア事業として位置づけ、良質の物件を厳選して仕入に着手し、早期に事業収益を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>② アセット開発事業</p> <p>(a) 大規模開発案件</p> <p>昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現すべく経営資源を投入してまいります。</p> <p>(b) 開発済みプロジェクト</p> <p>賃貸マンション物件に関しては高い入居率を維持し、商業施設に関してはバリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できておりますが、資産規模を適性規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。</p> <p>一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。</p> <p>(c) 未着工プロジェクト</p> <p>既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。</p> <p>(2) コスト削減</p> <p>当社は、現在の経営状況を鑑み、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。</p>	

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>事業収益を確保し、取引金融機関との信用回復及び良好な取引関係の構築に努め、早期に資金調達に取り組み、財務基盤の強化・安定化を図ってまいります。</p> <p>しかし、これらの対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、連結財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に反映しておりません。</p>	

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 11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・ワン (合)アリエスインベストメント・ツー (合)アリエスインベストメント・スリー (合)アリエスインベストメント・フォー (合)アセットポータル・ツー (合)アセットポータル・フォー その他3社</p> <p>当連結会計年度において、(合)レオインベストメント・ワン、(合)レオインベストメント・ツーを新たに設立し、連結の範囲に含めております。</p> <p>前連結会計年度まで連結子会社としておりました(有)コンステレーション・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>また、エヌエス管理(株)については平成21年7月に、当社が所有する株式をすべて売却したため、連結子会社ではなくなっております。</p> <p>なお、(合)アリエスインベストメント・スリーについては、平成21年10月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成22年3月に清算終了しております。また、(合)アセットポータル・ツーとその他2社については、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。</p> <p>(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 (合)アセットポータル・フォー その他2社</p> <p>前連結会計年度まで連結子会社としておりました(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 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

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ) 有価証券 その他の有価証券 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） (会計方針の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。 これにより、営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は、それぞれ5,862百万円増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ) 有価証券 その他の有価証券 時価のないもの 同左</p> <p>(ロ) デリバティブ 同左</p> <p>(ハ) たな卸資産 販売用不動産 同左</p> <p>仕掛販売用不動産 同左</p> <hr/>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
	<p>(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。</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。 (会計方針の変更)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買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>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を適用しております。</p> <p>この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(ニ)長期前払費用 均等償却をしております。</p>	<p>(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> <hr/> <p>(ニ)長期前払費用 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
	<p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(4)重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(イ)ヘッジ会計の方法 (ニ)に記載の通り当連結会計年度においてヘッジ会計の終了処理を行っております。</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段 デリバティブ取引（金利キャップ取引及び金利スワップ取引） ・ヘッジ対象 借入金 <p>(ハ)ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において、ヘッジ対象となっている借入金が消滅した金利キャップ取引及び金利スワップ取引について、ヘッジ会計の終了処理を行っており、特別損失に「ヘッジ会計終了損」として計上しております。</p> <p>(5)その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>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。</p> <p>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>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 同左</p> <hr/> <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>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【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21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>
	<p>(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、当連結会計年度末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>

【表示方法の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 「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20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」はそれぞれ19,753百万円、39,568百万円であります。</p> <p>(2) 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「SPC保有たな卸資産」については、当連結会計年度より「販売用不動産」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「販売用不動産」に含めて表示している「SPC保有たな卸資産」はありません。</p> <p>(3) 前連結会計年度において、流動負債として区分掲記しておりました「1年以内返済予定長期借入金」と「1年以内返済予定ノンリコースローン」及び固定負債として区分掲記しておりました「長期借入金」と「ノンリコースローン」については、当連結会計年度より「1年以内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」に一括掲記する方法に変更いたしました。</p> <p>なお、当連結会計年度末において「1年以内返済予定の長期借入金」に含めて表示している「1年以内返済予定ノンリコースローン」はありません。「長期借入金」に含めて表示している「ノンリコースローン」は9,000百万円であります。</p> <p>(4) 前連結会計年度において、固定資産の「投資その他の資産」として区分掲記しておりました「長期前払費用」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「長期前払費用」は17百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>販売費及び一般管理費の「支払手数料」については、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「支払手数料」は392百万円であります。</p>	<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>

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
(連結キャッシュ・フロー計算書)	
<p>(1) 前連結会計年度において、財務活動によるキャッシュ・フローとして区分掲記しておりました「長期借入れによる収入」と「ノンリコースローンの借入れによる収入」及び「長期借入金の返済による支出」と「ノンリコースローンの返済による支出」については、当連結会計年度より「長期借入れによる収入」及び「長期借入金の返済による支出」に一括掲記する方法に変更いたしました。</p> <p>なお、当連結会計年度において、「長期借入れによる収入」に含めて表示している「ノンリコースローンの借入れによる収入」は9,000百万円、「長期借入金の返済による支出」に含めて表示している「ノンリコースローンの返済による支出」は17,144百万円であります。</p> <p>(2) 営業活動によるキャッシュ・フローの「預り金の増減額(△は減少)」については、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含めて表示している「預り金の増減額(△は減少)」は△472百万円であります。</p>	—————

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																
<p>保有目的の変更により、当連結会計年度において、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">6,028百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,313百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">1,051百万円</td> </tr> <tr> <td><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>22,393百万円</u></td> </tr> </table>	建物及び構築物	6,028百万円	土地	15,313百万円	建設仮勘定	1,051百万円	<u>合計</u>	<u>22,393百万円</u>	<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><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>10,795百万円</u></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><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>498百万円</u></td> </tr> </table>	土地	10,795百万円	<u>合計</u>	<u>10,795百万円</u>	販売用不動産	498百万円	<u>合計</u>	<u>498百万円</u>
建物及び構築物	6,028百万円																
土地	15,313百万円																
建設仮勘定	1,051百万円																
<u>合計</u>	<u>22,393百万円</u>																
土地	10,795百万円																
<u>合計</u>	<u>10,795百万円</u>																
販売用不動産	498百万円																
<u>合計</u>	<u>498百万円</u>																

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22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;">614百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,029百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,453百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(流動資産)</td> <td style="text-align: right;">429百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,894百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,452百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">773百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">79百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">108百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">56,834百万円</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年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">77百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">206百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">290百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">50,474百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">51,048百万円</td> </tr> </table> <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>	現金及び預金	614百万円	販売用不動産	11,029百万円	仕掛販売用不動産	24,453百万円	その他(流動資産)	429百万円	建物及び構築物	5,894百万円	土地	13,452百万円	建設仮勘定	773百万円	投資有価証券	79百万円	その他(投資その他の資産)	108百万円	計	56,834百万円	1年以内返済予定の長期借入金	77百万円	未払金	206百万円	その他(流動負債)	290百万円	長期借入金	50,474百万円	計	51,048百万円	<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;">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> <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>	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	614百万円																																																		
販売用不動産	11,029百万円																																																		
仕掛販売用不動産	24,453百万円																																																		
その他(流動資産)	429百万円																																																		
建物及び構築物	5,894百万円																																																		
土地	13,452百万円																																																		
建設仮勘定	773百万円																																																		
投資有価証券	79百万円																																																		
その他(投資その他の資産)	108百万円																																																		
計	56,834百万円																																																		
1年以内返済予定の長期借入金	77百万円																																																		
未払金	206百万円																																																		
その他(流動負債)	290百万円																																																		
長期借入金	50,474百万円																																																		
計	51,048百万円																																																		
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																																																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																				
<p>※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 5,862百万円</p> <hr/> <p>※3 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。 建物 69百万円 土地 160百万円 計 230百万円</p> <p>※4 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) 0百万円 無形固定資産(その他) 0百万円 計 0百万円</p> <p>※5 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おります。 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不動産市況の更なる悪化により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、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、土地及び建設仮勘定については、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>	<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> <hr/> <p>※4 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>※5 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おります。 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おります。 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"> <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>土地及び 建設仮勘定</td> <td>1,059</td> </tr> <tr> <td>神奈川県厚木市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td>485</td> </tr> <tr> <td>大阪府吹田市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td>1,032</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td>2,578</td> </tr> </tbody> </table> <p>(場所ごとの減損損失の内訳) 京都市中京区 1,059百万円 (内 土地769百万円、建設仮勘定289百万円) 神奈川県厚木市 485百万円 (内 建物295百万円、土地190百万円) 大阪府吹田市 1,032百万円 (内 建物119百万円、土地913百万円)</p>	場所	用途	種類	金額 (百万円)	京都市中京区	賃貸用 不動産	土地及び 建設仮勘定	1,059	神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485	大阪府吹田市	賃貸用 不動産	建物及び土地	1,032	合計			2,578	<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>建物及び土地</td> <td>1,040</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td>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
場所	用途	種類	金額 (百万円)																																		
京都市中京区	賃貸用 不動産	土地及び 建設仮勘定	1,059																																		
神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485																																		
大阪府吹田市	賃貸用 不動産	建物及び土地	1,032																																		
合計			2,578																																		
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																																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	181,964	152,000	—	333,964
合計	181,964	152,000	—	333,964
自己株式				
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

(注) 普通株式の発行済株式数の増加152,000株は、第三者割当による新株の発行によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(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。

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,529百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に供している預金</td> <td style="text-align: right;">△614百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,915百万円</td> </tr> </table> <p>※2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却により、エヌエス管理株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにこれら株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">136百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">34百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△75百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△35百万円</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">240百万円</td> </tr> <tr> <td>子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">300百万円</td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△98百万円</td> </tr> <tr> <td>差引:子会社株式の売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">201百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,529百万円	担保に供している預金	△614百万円	現金及び現金同等物	2,915百万円	流動資産	136百万円	固定資産	34百万円	流動負債	△75百万円	少数株主持分	△35百万円	株式売却益	240百万円	子会社株式の売却価額	300百万円	子会社の現金及び現金同等物	△98百万円	差引:子会社株式の売却による収入	201百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">1,732百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に供している預金</td> <td style="text-align: right;">△324百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,408百万円</td> </tr> </table> <p>3 重要な非資金取引の内容</p> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td>資産除去債務</td> <td style="text-align: right;">66百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	1,732百万円	担保に供している預金	△324百万円	現金及び現金同等物	1,408百万円	建物及び構築物	43百万円	資産除去債務	66百万円
現金及び預金勘定	3,529百万円																																
担保に供している預金	△614百万円																																
現金及び現金同等物	2,915百万円																																
流動資産	136百万円																																
固定資産	34百万円																																
流動負債	△75百万円																																
少数株主持分	△35百万円																																
株式売却益	240百万円																																
子会社株式の売却価額	300百万円																																
子会社の現金及び現金同等物	△98百万円																																
差引:子会社株式の売却による収入	201百万円																																
現金及び預金勘定	1,732百万円																																
担保に供している預金	△324百万円																																
現金及び現金同等物	1,408百万円																																
建物及び構築物	43百万円																																
資産除去債務	66百万円																																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																																																														
<p>(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>有形固定資産</p> <p>アセット開発事業における機械装置であります。</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: 15%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 15%; 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;">6</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">2</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: 15%;">1年内</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2百万円</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: 15%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td></td> <td style="text-align: center;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td></td> <td style="text-align: center;">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>		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	6	2	計	8	6	2	1年内		1百万円	1年超		1百万円	計		2百万円	支払リース料		15百万円	減価償却費相当額		11百万円	支払利息相当額		0百万円	<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>① リース資産の内容</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p style="text-align: center;">同左</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: 15%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 15%; 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: 15%;">1年内</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td style="text-align: center;">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: 15%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td></td> <td style="text-align: center;">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: center;">同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: center;">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: 15%;">1年内</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">133百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> <td style="text-align: center;">850百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td style="text-align: center;">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: 15%;">1年内</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">572百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> <td style="text-align: center;">8,203百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td style="text-align: center;">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
	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	6	2																																																																												
計	8	6	2																																																																												
1年内		1百万円																																																																													
1年超		1百万円																																																																													
計		2百万円																																																																													
支払リース料		15百万円																																																																													
減価償却費相当額		11百万円																																																																													
支払利息相当額		0百万円																																																																													
	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																																																																													

(金融商品関係)

当連結会計年度(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、「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。

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。

(注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。

(注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	—	—	—

(注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。

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
492	6	1,231

2 時価評価されていない有価証券

	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式	79
その他	390
計	469

(注) 「連結貸借対照表計上額」は、減損処理後の帳簿価額であります。

なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損1,368百万円を計上しております。

当連結会計年度(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。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。

(2) 取引に対する取組方針

当社グループは、将来の金利変動リスクを回避する目的のみにデリバティブ取引を利用しており、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。

(3) 取引の利用目的

当社グループは、金融機関からの借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避するため、金利キャップ取引及び金利スワップ取引を利用しております。

(4) 取引に係るリスクの内容

金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関に限定されており、相手先の契約不履行によるリスクは殆どないと判断しております。

(5) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引のリスク管理体制については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が取締役会の承認を得て行っております。

(6) その他

当連結会計年度において、ヘッジ対象となっている借入金が消滅した金利キャップ取引及び金利スワップ取引について、ヘッジ会計の終了処理を行っており、特別損失に「ヘッジ会計終了損」として計上しております。

2 取引の時価等に関する事項 (平成21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	3,930	1,930	△104	△5
合計		3,930	1,930	△104	△5

(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 (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。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21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。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21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tock・オプションの規模及びその変動状況

①ストック・オプションの数

	平成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	4,406
権利確定	—
権利行使	—
失効	94
未行使残	4,312

(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22年1月1日 至 平成22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	4,312
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)	—

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)		当連結会計年度 (平成22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
	2,407百万円		3,234百万円
	たな卸資産評価損		たな卸資産評価損
	4,369百万円		2,817百万円
	減損損失		減損損失
	1,046百万円		1,616百万円
	投資有価証券評価損		投資有価証券評価損
	591百万円		751百万円
	未収利息未計上額		資産除去債務
	60百万円		27百万円
	その他		未収利息未計上額
	146百万円		61百万円
	繰延税金資産計		その他
	8,622百万円		67百万円
	評価性引当額		繰延税金資産計
	△8,605百万円		8,576百万円
	繰延税金資産の純額		評価性引当額
	16百万円		△8,561百万円
			繰延税金資産合計
			15百万円
			繰延税金負債
			資産除去費用
			△15百万円
			繰延税金負債合計
			△15百万円
			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
	税金等調整前当期純損失が計上されているため、記載を省略しております。		法定実効税率
			41.0%
			(調整)
			交際費等永久に損金に算入されない項目
			6.2%
			評価性引当額の増減
			△45.0%
			住民税均等割
			1.4%
			その他
			0.9%
			税効果会計適用後の法人税等の負担率
			4.5%

(企業結合等関係)

前連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21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。

(賃貸等不動産関係)

(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。

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(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。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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	14,122	386	110	12,309	307	27,235	—	27,235
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	6	63	70	(70)	—
計	14,122	386	110	12,316	370	27,306	(70)	27,235
営業費用	16,465	1,582	86	15,644	334	34,112	547	34,660
営業利益又は営業損失 (△)	△2,343	△1,195	24	△3,327	36	△6,805	(618)	△7,424
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出								
資産	7,983	4,891	4	47,752	24	60,656	2,652	63,309
減価償却費	37	9	1	436	3	488	19	508
減損損失	—	—	—	2,578	—	2,578	—	2,578
資本的支出	5	1	0	30	0	37	2	40

(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 (618百万円) 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 (2,652百万円) 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「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業損失は、分譲事業で1,640百万円、不動産企画販売事業で1,246百万円、アセット開発事業で2,975百万円、それぞれ増加しております。

当連結会計年度（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21年1月1日 至 平成21年12月31日）及び当連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）及び当連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者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13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

関連当事者との取引

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)
役員	直江啓文	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 5.6	—	増資の引受 (注1)(注2) 債務被保証 (注3)	24 434	— —	— —
役員	伊藤貴俊	—	—	当社常務取締役	(被所有) 直接 0.5	—	増資の引受 (注1)(注2)	9	—	—
役員	寺内孝春	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.2	—	増資の引受 (注1)(注2)	4	—	—
主要株主 (個人)	王淑華	—	—	—	(被所有) 直接 18.0	—	増資の引受 (注2)	174	—	—
主要株主 (個人) 及びその 近親者	王厚龍	—	—	王淑華の 配偶者 (注4)	(被所有) 直接 6.9	—	増資の引受 (注2)	46	—	—
主要株主 (個人) 及びその 近親者が 議決権の 過半数を 所有している会社 (当該会社の子会社 を含む)	㈱三愛ハウジング (注5)	大阪市 中央区	10	不動産の売買	(被所有) 直接 9.6	—	増資の引受 (注2)	98	—	—

(注) 1 増資の引受けにつきましては、当社が平成21年10月30日に行った第三者割当を1株につき5,000円で引受けたものです。

2 増資の引受けにつきましては、当社が平成21年11月30日に行った第三者割当を1株につき5,800円で引受けたものです。

3 当社の工事請負代金債務に対して連帯保証を受けております。なお、取引金額は期末時点の保証残高であります。

4 王厚龍につきましては、平成22年3月25日開催の第15回定時株主総会において非常勤取締役に選任されております。

5 当社の主要株主の近親者である王厚龍が議決権の52.0%を直接所有しております。

当連結会計年度（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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額	8,709円41銭	10,273円53銭
1株当たり当期純利益金額又は 当期純損失金額(△)	△42,743円80銭	1,564円13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、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。	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。

(注) 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△8,685	522
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失 (△)(百万円)	△8,685	522
普通株式の期中平均株式数(株)	203,192	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 4,312株	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 4,274株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>社債の買入消却について</p> <p>当社は、平成21年10月27日開催の取締役会の決議に基づき、社債権者と買入希望社債権者のみを予約完結権者とする任意の社債買入予約契約を締結し、平成22年1月に全ての買入予約完結権が行使されたため、買入契約が成立し、買入消却を実施いたしました。</p> <p>(1) 買入消却する社債の銘柄及び消却額面金額</p> <p>第1回無担保社債 700百万円 第2回無担保社債 300百万円 平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 855百万円 合計 1,855百万円</p> <p>(2) 買入価格</p> <p>額面100円につき金15円(額面金額の15%)</p> <p>(3) 買入消却実施日</p> <p>平成22年1月20日買入実施、平成22年1月27日消却</p> <p>(4) 業績に与える影響</p> <p>平成22年12月期第1四半期連結会計期間において、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上する見込であります。</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)日本エスコン	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	1,885	1,030	1.475	なし	平成28年11月10日
(株)日本エスコン	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	900	200	1.475	なし	平成28年11月10日
(株)日本エスコン	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	1,500	1,200	1.475	なし	平成28年11月10日
合計		—	4,285	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

【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	1,000	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	77	1,925	1.1	—
1年以内に返済予定のリース債務	5	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	52,277	39,341	1.5	平成24年12月(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	53,360	41,266	—	—

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

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

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金(注)3	39,341	—	—	—

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。

【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22年1月1日 至平成22年3月31日	第2四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日	第3四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第4四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日
売上高（百万円）	3,810	2,913	2,724	5,631
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）	1,659	85	66	△1,264
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額（△） （百万円）	1,657	83	64	△1,282
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）	4,964.58	248.76	193.21	△3,842.42

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21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 2,062	※1 1,266
売掛金	14	82
販売用不動産	※1 11,074	※1 4,531
仕掛販売用不動産	※1 17,379	※1 9,190
前渡金	—	2
前払費用	45	22
その他	※1 605	223
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	31,181	15,318
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,783	2,974
減価償却累計額	△256	△344
建物（純額）	※1, ※3 2,526	※1, ※3 2,629
構築物	36	36
減価償却累計額	△9	△13
構築物（純額）	※1 26	※1 22
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
車両運搬具	1	—
減価償却累計額	△1	—
車両運搬具（純額）	0	—
工具、器具及び備品	126	96
減価償却累計額	△92	△75
工具、器具及び備品（純額）	33	21
土地	※1 3,595	※1 2,911
リース資産	9	—
減価償却累計額	△4	—
リース資産（純額）	5	—
建設仮勘定	※1 773	—
有形固定資産合計	6,963	5,585
無形固定資産		
ソフトウェア	77	47
その他	0	0
無形固定資産合計	78	48

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 469	462
関係会社債	1,700	1,107
その他の関係会社有価証券	※1 2,331	1,037
関係会社長期貸付金	5,471	11,696
敷金保証金	※1 260	247
その他	※1 89	74
貸倒引当金	△5,387	△5,146
投資その他の資産合計	4,936	9,479
固定資産合計	11,978	15,114
資産合計	43,160	30,432
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,000	—
リース債務	5	—
未払金	※1 884	404
未払費用	39	12
前受金	81	77
預り金	※3 687	※3 489
その他	64	144
流動負債合計	2,763	1,127
固定負債		
社債	4,285	2,430
長期借入金	※1 32,851	※1 22,895
預り保証金	※1 471	458
資産除去債務	—	67
その他	85	77
固定負債合計	37,693	25,928
負債合計	40,457	27,056
純資産の部		
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	△19,353	△18,680
利益剰余金合計	△5,762	△5,089
自己株式	△11	△11
株主資本合計	2,703	3,375
純資産合計	2,703	3,375
負債純資産合計	43,160	30,432

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
売上高		
分譲売上高	14,122	4,041
不動産企画販売高	386	4,429
不動産関連業務受託収入	110	226
アセット関連売上高	3,938	2,224
その他の売上高	3	1
売上高合計	18,561	10,923
売上原価		
分譲売上原価	14,272	3,124
不動産企画販売原価	1,329	3,825
不動産関連業務受託収入原価	50	127
アセット関連売上原価	5,082	1,125
その他の原価	—	0
売上原価合計	※1 20,734	8,202
売上総利益又は売上総損失 (△)	△2,173	2,720
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,225	310
販売手数料	351	152
役員報酬	179	148
給料及び手当	644	495
法定福利費	87	77
福利厚生費	5	—
旅費及び交通費	61	41
租税公課	88	68
接待交際費	5	—
支払手数料	517	120
賃借料	149	104
消耗品費	13	9
減価償却費	75	69
貸倒引当金繰入額	0	—
貸倒損失	86	—
その他	122	83
販売費及び一般管理費合計	3,614	1,680
営業利益又は営業損失 (△)	△5,787	1,040
営業外収益		
受取利息	5	0
有価証券利息	0	—
受取配当金	2	0
解約金収入	49	1
保険解約返戻金	69	—
金利スワップ評価益	—	26
その他	16	3
営業外収益合計	143	32

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
営業外費用		
支払利息	760	472
社債利息	326	38
株式交付費	39	—
金利スワップ評価損	5	—
その他	31	44
営業外費用合計	1,163	555
経常利益又は経常損失 (△)	△6,807	517
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 0
投資有価証券売却益	6	—
貸倒引当金戻入額	—	※3 228
社債買入消却益	6,064	1,605
関係会社株式売却益	275	—
特別利益合計	6,346	1,834
特別損失		
固定資産除却損	※4 0	※4 1
減損損失	※5 1,545	※5 741
投資有価証券売却損	1,231	—
投資有価証券評価損	1,368	—
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	1,339	289
事業再編損失	20	—
解約金損失	186	—
ヘッジ会計終了損	99	—
貸倒引当金繰入額	※6 2,479	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	22
その他	38	25
特別損失合計	8,310	1,673
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△8,772	678
法人税、住民税及び事業税	5	5
法人税等合計	5	5
当期純利益又は当期純損失 (△)	△8,777	672

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)		当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1 分譲売上原価					
I 用地代		4,751		808	
II 外注工事費		6,895		2,041	
III 設計監理料		238		50	
IV 支払手数料		350		82	
V たな卸資産評価損		1,640		—	
VI その他経費		396		141	
計		14,272	68.9	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		5		1,505	
III 設計監理料		—		42	
IV 支払手数料		21		179	
V たな卸資産評価損		1,246		—	
VI その他経費		55		145	
計		1,329	6.4	3,825	46.6
3 不動産関連業務受託 収入原価					
I 業務委託費		50		127	
II その他経費		0		0	
計		50	0.2	127	1.6
4 アセット関連売上原価					
I 用地代		1,266		196	
II 外注工事費		1,666		232	
III 設計監理費		54		13	
IV 支払手数料		881		443	
V 減価償却費		102		91	
VI たな卸資産評価損		898		—	
VII その他経費		211		149	
計		5,082	24.5	1,125	13.7
5 その他					
I 支払手数料		—		0	
計		—	—	0	0.0
売上原価		20,734	100.0	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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	3,808	4,211
当期変動額		
新株の発行	403	—
当期変動額合計	403	—
当期末残高	4,211	4,211
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	3,862	4,265
当期変動額		
新株の発行	403	—
当期変動額合計	403	—
当期末残高	4,265	4,265
資本剰余金合計		
前期末残高	3,862	4,265
当期変動額		
新株の発行	403	—
当期変動額合計	403	—
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	△10,575	△19,353
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,777	672
当期変動額合計	△8,777	672
当期末残高	△19,353	△18,680
利益剰余金合計		
前期末残高	3,015	△5,762
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,777	672
当期変動額合計	△8,777	672
当期末残高	△5,762	△5,089

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
自己株式		
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	10,674	2,703
当期変動額		
新株の発行	806	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,777	672
当期変動額合計	△7,971	672
当期末残高	2,703	3,375
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△47	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	47	—
当期変動額合計	47	—
当期末残高	—	—
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△113	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	113	—
当期変動額合計	113	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△160	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	160	—
当期変動額合計	160	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	10,513	2,703
当期変動額		
新株の発行	806	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△8,777	672
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	160	—
当期変動額合計	△7,810	672
当期末残高	2,703	3,375

【継続企業の前提に関する注記】

<p>前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>当社は、前事業年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上しましたが、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、当事業年度においても、営業損失5,787百万円、経常損失6,807百万円及び当期純損失8,777百万円計上しました。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社といたしましては、以下の施策の実行による、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指しております。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>(1) 事業の選択と集中</p> <p>① 分譲事業</p> <p>ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動に拘わらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開により、ブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。</p> <p>(a) 未着工プロジェクト</p> <p>経済合理性に基づき、各プロジェクトについて、素地売却又は事業化を決定、早期に事業収益（竣工販売）を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>(b) 新規プロジェクト</p> <p>分譲事業をコア事業として位置づけ、良質の物件を厳選して仕入に着手し、早期に事業収益を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>② アセット開発事業</p> <p>(a) 大規模開発案件</p> <p>昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現すべく経営資源を投入してまいります。</p> <p>(b) 開発済みプロジェクト</p> <p>賃貸マンション物件に関しては高い入居率を維持し、商業施設に関してはバリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できておりますが、資産規模を適性規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。</p> <p>一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。</p> <p>(c) 未着工プロジェクト</p> <p>既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。</p> <p>(2) コスト削減</p> <p>当社は、現在の経営状況を鑑み、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。</p>	

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>事業収益を確保し、取引金融機関との信用回復及び良好な取引関係の構築に努め、早期に資金調達に取り組み、財務基盤の強化・安定化を図ってまいります。</p> <p>しかし、これらの対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映しておりません。</p>	

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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</p> <p>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>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 同左</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） （会計方針の変更）</p> <p>当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。</p> <p>これにより、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は、それぞれ3,785百万円増加しております。</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>

項目	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
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。 (会計方針の変更)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買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>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を適用しております。</p> <p>この変更により損益に与える影響は軽微であります。</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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
5 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	—
6 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左
7 ヘッジ会計の方法	(イ) ヘッジ会計の方法 (ニ) に記載のとおり、当事業年度においてヘッジ会計の終了処理を行っております。 (ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 デリバティブ取引（金利スワップ取引） ・ヘッジ対象 借入金 (ハ) ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。 (ニ) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。 なお、当事業年度において、ヘッジ対象となっている借入金が消滅した金利スワップ取引について、ヘッジ会計の終了処理を行っており、特別損失に「ヘッジ会計終了損」として計上しております。	—
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。	(1) 消費税等の会計処理 同左

【会計処理方法の変更】

<p>前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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。</p> <p>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。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(貸借対照表関係)</p> <p>(1) 固定負債の「預り保証金」については、前事業年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。なお、前事業年度の「その他」に含めて表示している「預り保証金」は489百万円であります。</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(貸借対照表関係)</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>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>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">703百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,212百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">1,051百万円</td> </tr> <tr> <td><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>4,966百万円</u></td> </tr> </table>	建物及び構築物	703百万円	土地	3,212百万円	建設仮勘定	1,051百万円	<u>合計</u>	<u>4,966百万円</u>	<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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">498百万円</td> </tr> <tr> <td><u>合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>498百万円</u></td> </tr> </table>	販売用不動産	498百万円	<u>合計</u>	<u>498百万円</u>
建物及び構築物	703百万円												
土地	3,212百万円												
建設仮勘定	1,051百万円												
<u>合計</u>	<u>4,966百万円</u>												
販売用不動産	498百万円												
<u>合計</u>	<u>498百万円</u>												

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22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>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">549百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">11,029百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">9,460百万円</td></tr> <tr><td>その他(流動資産)</td><td style="text-align: right;">29百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,301百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">26百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,595百万円</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">773百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">79百万円</td></tr> <tr><td>その他の関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">998百万円</td></tr> <tr><td>敷金保証金</td><td style="text-align: right;">85百万円</td></tr> <tr><td>その他(投資その他の資産)</td><td style="text-align: right;">23百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,952百万円</td></tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">206百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">31,049百万円</td></tr> <tr><td>預り保証金</td><td style="text-align: right;">290百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,545百万円</td></tr> </table> <p>2 債務保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">金融機関からの借入に対する保証</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">保証先</td><td style="text-align: center;">金額</td></tr> <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;">8,500百万円</td></tr> <tr><td>(合)アセットポータル・フォー</td><td style="text-align: right;">2,003百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,503百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	549百万円	販売用不動産	11,029百万円	仕掛販売用不動産	9,460百万円	その他(流動資産)	29百万円	建物	2,301百万円	構築物	26百万円	土地	3,595百万円	建設仮勘定	773百万円	投資有価証券	79百万円	その他の関係会社有価証券	998百万円	敷金保証金	85百万円	その他(投資その他の資産)	23百万円	計	28,952百万円	未払金	206百万円	長期借入金	31,049百万円	預り保証金	290百万円	計	31,545百万円	金融機関からの借入に対する保証		保証先	金額	(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円	(合)アセットポータル・フォー	2,003百万円	計	10,503百万円	<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>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>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> <p>2 債務保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">金融機関からの借入に対する保証</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">保証先</td><td style="text-align: center;">金額</td></tr> <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> </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	金融機関からの借入に対する保証		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
現金及び預金	549百万円																																																																								
販売用不動産	11,029百万円																																																																								
仕掛販売用不動産	9,460百万円																																																																								
その他(流動資産)	29百万円																																																																								
建物	2,301百万円																																																																								
構築物	26百万円																																																																								
土地	3,595百万円																																																																								
建設仮勘定	773百万円																																																																								
投資有価証券	79百万円																																																																								
その他の関係会社有価証券	998百万円																																																																								
敷金保証金	85百万円																																																																								
その他(投資その他の資産)	23百万円																																																																								
計	28,952百万円																																																																								
未払金	206百万円																																																																								
長期借入金	31,049百万円																																																																								
預り保証金	290百万円																																																																								
計	31,545百万円																																																																								
金融機関からの借入に対する保証																																																																									
保証先	金額																																																																								
(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円																																																																								
(合)アセットポータル・フォー	2,003百万円																																																																								
計	10,503百万円																																																																								
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																																																																								
金融機関からの借入に対する保証																																																																									
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>※3 当社が匿名組合出資を行った合同会社アセットポータル・フォーに対して、当社が所有する販売用不動産を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された資産及び負債は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> </table>	建物	24百万円	預り金	24百万円	<p>※3 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>預り金</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> </table>	預り金	24百万円																																																																		
建物	24百万円																																																																								
預り金	24百万円																																																																								
預り金	24百万円																																																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																
<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 3,785百万円</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p>																																
<p>※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0百万円</td> </tr> </table>	工具、器具及び備品	0百万円	ソフトウェア	0百万円	計	0百万円	<p>※2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1百万円</td> </tr> </table>	車両運搬具	0百万円	工具、器具及び備品	1百万円	計	1百万円																				
工具、器具及び備品	0百万円																																
ソフトウェア	0百万円																																
計	0百万円																																
車両運搬具	0百万円																																
工具、器具及び備品	1百万円																																
計	1百万円																																
<p>※5 減損損失</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>その結果、当事業年度において不動産市況の更なる悪化により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。</p> <p>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、土地及び建設仮勘定については、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>	<p>※5 減損損失</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>土地及び 建設仮勘定</td> <td>1,059</td> </tr> <tr> <td>神奈川県厚木市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td>485</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>1,545</td> </tr> </tbody> </table> <p>(場所ごとの減損損失の内訳)</p> <p>京都市中京区 1,059百万円 (内 土地769百万円、建設仮勘定289百万円)</p> <p>神奈川県厚木市 485百万円 (内 建物295百万円、土地190百万円)</p>	場所	用途	種類	金額 (百万円)	京都市中京区	賃貸用 不動産	土地及び 建設仮勘定	1,059	神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485	合計			1,545	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>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">合計</td> <td>741</td> </tr> </tbody> </table> <p>(場所ごとの減損損失の内訳)</p> <p>京都市中京区 659百万円 (内 建物171百万円、土地488百万円)</p> <p>兵庫県川西市 81百万円 (内 建物81百万円)</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	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	土地及び 建設仮勘定	1,059																														
神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485																														
合計			1,545																														
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>※6 貸倒引当金繰入額は、関係会社に対するものであります。</p>	<p>_____</p>																																

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21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

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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>有形固定資産</p> <p>アセット開発事業における機械装置であります。</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 10%; 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;">6</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">8</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">6</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">2</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: 60%;">1年内</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">2百万円</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: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</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きましては、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 style="text-align: center;">_____</p> <p>(貸主側)</p> <p style="text-align: center;">_____</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	工具、器具及び備品	8	6	2	計	8	6	2	1年内	1百万円	1年超	1百万円	計	2百万円	支払リース料	15百万円	減価償却費相当額	11百万円	支払利息相当額	0百万円	<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>① リース資産の内容</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p style="text-align: center;">同左</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: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 10%; 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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">8</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">7</td> <td style="border-top: 1px solid black; 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: 60%;">1年内</td> <td style="width: 40%; 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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; 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: 60%;">支払リース料</td> <td style="width: 40%; 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 style="text-align: center;">同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: center;">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: 60%;">1年内</td> <td style="width: 40%; 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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; 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: 60%;">1年内</td> <td style="width: 40%; 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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; 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
	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	6	2																																																										
計	8	6	2																																																										
1年内	1百万円																																																												
1年超	1百万円																																																												
計	2百万円																																																												
支払リース料	15百万円																																																												
減価償却費相当額	11百万円																																																												
支払利息相当額	0百万円																																																												
	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																																																												

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年12月31日)

時価のある子会社株式及び関連会社株式は所有しておりません。

当事業年度(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。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)																																																												
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,603百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">2,023百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">627百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">591百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の関係会社有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">1,545百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">2,187百万円</td> </tr> <tr> <td>未収利息未計上額</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,708百万円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△8,708百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-百万円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		繰越欠損金	1,603百万円	たな卸資産評価損	2,023百万円	減損損失	627百万円	投資有価証券評価損	591百万円	その他の関係会社有価証券評価損	1,545百万円	貸倒引当金	2,187百万円	未収利息未計上額	60百万円	その他	69百万円	繰延税金資産計	8,708百万円	評価性引当額	△8,708百万円	繰延税金資産の純額	-百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,674百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">1,224百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">738百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">751百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社社債評価損</td> <td style="text-align: right;">242百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の関係会社有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">1,625百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">2,115百万円</td> </tr> <tr> <td>資産除去債務</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>未収利息未計上額</td> <td style="text-align: right;">61百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,515百万円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△8,499百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資産除去費用</td> <td style="text-align: right;">△15百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△15百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-百万円</td> </tr> </table>	繰延税金資産		繰越欠損金	1,674百万円	たな卸資産評価損	1,224百万円	減損損失	738百万円	投資有価証券評価損	751百万円	関係会社社債評価損	242百万円	その他の関係会社有価証券評価損	1,625百万円	貸倒引当金	2,115百万円	資産除去債務	27百万円	未収利息未計上額	61百万円	その他	53百万円	繰延税金資産計	8,515百万円	評価性引当額	△8,499百万円	繰延税金資産合計	15百万円	繰延税金負債		資産除去費用	△15百万円	繰延税金負債合計	△15百万円	繰延税金資産の純額	-百万円
繰延税金資産																																																													
繰越欠損金	1,603百万円																																																												
たな卸資産評価損	2,023百万円																																																												
減損損失	627百万円																																																												
投資有価証券評価損	591百万円																																																												
その他の関係会社有価証券評価損	1,545百万円																																																												
貸倒引当金	2,187百万円																																																												
未収利息未計上額	60百万円																																																												
その他	69百万円																																																												
繰延税金資産計	8,708百万円																																																												
評価性引当額	△8,708百万円																																																												
繰延税金資産の純額	-百万円																																																												
繰延税金資産																																																													
繰越欠損金	1,674百万円																																																												
たな卸資産評価損	1,224百万円																																																												
減損損失	738百万円																																																												
投資有価証券評価損	751百万円																																																												
関係会社社債評価損	242百万円																																																												
その他の関係会社有価証券評価損	1,625百万円																																																												
貸倒引当金	2,115百万円																																																												
資産除去債務	27百万円																																																												
未収利息未計上額	61百万円																																																												
その他	53百万円																																																												
繰延税金資産計	8,515百万円																																																												
評価性引当額	△8,499百万円																																																												
繰延税金資産合計	15百万円																																																												
繰延税金負債																																																													
資産除去費用	△15百万円																																																												
繰延税金負債合計	△15百万円																																																												
繰延税金資産の純額	-百万円																																																												
<p>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</p> <p>税引前当期純損失が計上されているため、記載を省略しております。</p>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">5.0%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.9%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△46.4%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.4%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.9%</td> </tr> </table>	法定実効税率	41.0%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	5.0%	住民税均等割	0.9%	評価性引当額の増減	△46.4%	その他	0.4%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.9%																																														
法定実効税率	41.0%																																																												
(調整)																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	5.0%																																																												
住民税均等割	0.9%																																																												
評価性引当額の増減	△46.4%																																																												
その他	0.4%																																																												
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)

当事業年度末 (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。

(企業結合等関係)

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (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。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額	8,096円22銭	10,110円6銭
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	△43,198円70銭	2,013円85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、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。	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。

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失金額の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△8,777	672
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△8,777	672
普通株式の期中平均株式数(株)	203,192	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 4,312株	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 4,274株

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>社債の買入消却について</p> <p>当社は、平成21年10月27日開催の取締役会の決議に基づき、社債権者と買入希望社債権者のみを予約完結権者とする任意の社債買入予約契約を締結し、平成22年1月に全ての買入予約完結権が行使されたため、買入契約が成立し、買入消却を実施いたしました。</p> <p>(1) 買入消却する社債の銘柄及び消却額面金額</p> <p>第1回無担保社債 700百万円 第2回無担保社債 300百万円 平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 855百万円 合計 1,855百万円</p> <p>(2) 買入価格</p> <p>額面100円につき金15円(額面金額の15%)</p> <p>(3) 買入消却実施日</p> <p>平成22年1月20日買入実施、平成22年1月27日消却</p> <p>(4) 業績に与える影響</p> <p>平成22年12月期第1四半期会計期間において、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上する見込であります。</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 8 銘柄	1,730	0
計	179,740	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	—	375
一般社団法人エヌエス・ホールディング	—	1
一般社団法人エヌエル・ホールディング	—	5
計	—	382

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	2,783	787	596 (252)	2,974	344	129	2,629
構築物	36	—	—	36	13	4	22
機械及び装置	2	—	—	2	0	0	1
車両運搬具	1	—	1	—	—	0	—
工具、器具及び備品	126	0	29	96	75	10	21
土地	3,595	—	684 (488)	2,911	—	—	2,911
リース資産	9	—	9	—	—	5	—
建設仮勘定	773	—	773	—	—	—	—
有形固定資産計	7,328	787	2,095 (741)	6,020	434	149	5,585
無形固定資産							
ソフトウェア	178	—	—	178	130	29	47
その他	0	—	—	0	—	—	0
無形固定資産計	178	—	—	178	130	29	48

(注) 1 当期の建物の増加額のうち主なものは、建設仮勘定からの振替724百万円であります。

2 当期の建物の減少額のうち主なものは、保有目的の変更による販売用不動産への振替316百万円及び減損損失252百万円であります。

3 当期の土地の減少額のうち主なものは、保有目的の変更による販売用不動産への振替196百万円及び減損損失488百万円であります。

4 当期減少額欄の()内は内数で、減損損失の計上額であります。

【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	5,388	0	13	229	5,146

(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(228百万円)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	34
普通預金	972
通知預金	259
計	1,265
合計	1,266

ロ 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)アウルトラスト	69
(株)りそな銀行	10
その他	2
合計	82

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
14	243	175	82	68.1	72.8

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

ハ 販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
大阪府 (マンション)	1,270	394
大阪府 (ビル)	13,246	3,650
その他近畿圏 (マンション)	1,327	476
その他首都圏 (マンション)	165	10
合計	16,008	4,531

(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	4,897	4,480
その他近畿圏	13,582	2,260
東京都内	1,876	1,921
その他首都圏	4,368	528
合計	24,722	9,190

(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	8,866
(合)アリエスインベストメント・ツー	2,829
合計	11,696

b 負債の部
イ 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。

ロ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
㈱三井住友銀行	14,967
㈱関西アーバン銀行	3,390
㈱池田泉州銀行	1,028
みずほ信託銀行㈱	999
㈱りそな銀行	645
その他（7行）	1,864
合計	22,895

（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。

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 http://www.es-conjapan.co.jp/
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15期（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日） 平成22年3月26日関東財務局に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年3月26日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第16期第1四半期（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日） 平成22年5月14日関東財務局に提出。

第16期第2四半期（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日） 平成22年8月13日関東財務局に提出。

第16期第3四半期（自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日） 平成22年11月15日関東財務局に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年 3月26日

株式会社 日 本 エ ス コ ン

取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員
業 務 執 行 社 員

公 認 会 計 士 小 林 昌 敏 ㊞

代 表 社 員
業 務 執 行 社 員

公 認 会 計 士 鳥 居 陽 ㊞

<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21年1月1日から平成21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21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

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は当連結会計年度においても重要な営業損失、経常損失及び当期純損失を計上しているため、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は連結財務諸表に反映されていない。
2. 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(1)重要な資産の評価基準及び評価方法(ハ)たな卸資産」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年1月27日付で、社債の買入消却を実施している。

<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21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21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 ④
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 坂 下 藤 男 ④

<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

平成22年 3月26日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 小 林 昌 敏 ⑩
業 務 執 行 社 員

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽 ⑩
業 務 執 行 社 員

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21年1月1日から平成21年12月31日までの第15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21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

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は当事業年度においても重要な営業損失、経常損失及び当期純損失を計上しているため、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。
2. 重要な会計方針「3たな卸資産の評価基準及び評価方法」に記載されているとおり、会社は当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年1月27日付で、社債の買入消却を実施している。

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XBR Lデータ自体は含まれていません。