

平成22年12月期 決算短信

平成23年2月15日

上場取引所 大

上場会社名 株式会社 日本エスコ

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

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 直江啓文

問合せ先責任者 (役職名) 取締役

(氏名) 明石啓子

TEL 06-6223-8055

定時株主総会開催予定日 平成23年3月24日

有価証券報告書提出予定日 平成23年3月25日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 22年12月期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	15,079	△44.6	1,497	—	690	—	522	—
21年12月期	27,235	△23.3	△7,424	—	△9,159	—	△8,685	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年12月期	1,564.13	—	16.5	1.2	9.9
21年12月期	△42,743.80	—	△128.7	△11.5	△27.3

(参考) 持分法投資損益 22年12月期 一百万円 21年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年12月期	49,196	3,430	7.0	10,273.53
21年12月期	63,309	2,907	4.6	8,709.41

(参考) 自己資本 22年12月期 3,430百万円 21年12月期 2,907百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年12月期	10,739	△164	△12,082	1,408
21年12月期	10,407	2,831	△14,565	2,915

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年12月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 23年12月期の連結業績予想(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	2,800	△58.4	400	△34.4	50	△69.6	45	△97.4	134.78
通期	11,200	△25.7	1,200	△19.9	500	△27.6	490	△6.2	1,467.58

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 —社 (社名) 除外 —社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

詳細は24ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	22年12月期	333,964株	21年12月期	333,964株
② 期末自己株式数	22年12月期	81株	21年12月期	81株

(参考)個別業績の概要

1. 22年12月期の個別業績(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	10,923	△41.2	1,040	—	517	—	672	—
21年12月期	18,561	△45.1	△5,787	—	△6,807	—	△8,777	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年12月期	2,013.85	—
21年12月期	△43,198.70	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
22年12月期	30,432		3,375		11.1	10,110.06		
21年12月期	43,160		2,703		6.3	8,096.22		

(参考) 自己資本 22年12月期 3,375百万円 21年12月期 2,703百万円

2. 23年12月期の個別業績予想(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。
2. 個別業績予想の情報の開示につきましては、連結数値との乖離が小さく重要性が低いため省略しております。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、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ております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、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。

事業の種類別セグメントの業績を示しますと、次のとおりであります。

① 分譲事業

分譲事業におきましては、平成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。

(次期の業績見通し)

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望しますと、新興国を中心とした海外経済の改善や、企業収益の改善により、個人消費はやや持ち直しの動きが見られたものの、円高や欧米諸国の景気減退、国内のデフレ経済の進行、依然として続く厳しい雇用情勢等先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

一方、当社グループが属する業界においては、厳しい雇用情勢からも将来不安は払拭されず、デフレ経済からも脱却できない中、個人消費も生活防衛反応はまだまだ色濃く、強い住宅購入意欲の押し上げには至らない状況であり、引き続き厳しい状況が続くものと思われま。

このような環境下、当連結会計年度において、事業再生のための諸施策の実行により業績の回復に努め、3期ぶりに黒字化となり、「継続企業の前提に関する注記」の記載についても解消をいたしております。引き続き事業再生に全力を尽くし、安定的かつ強固な収益基盤の確立を目指してまいります。

業績については、売上高11,200百万円、営業利益1,200百万円、経常利益500百万円、当期純利益490百万円を見込んでおります。

また、各セグメントにおける業績の見通しは、次のとおりであります。

不動産販売事業については、分譲マンション在庫の早期売却を促進するとともに、新規分譲案件についても販売を進めてまいります。また、資産規模の最適化を図りながら、一部保有資産について市況等を勘案し適正価格にて売却を行ってまいります。売上高は8,600百万円を見込んでおります。

不動産賃貸事業については、保有資産の賃貸収入の計上を行うとともに、プロパティーマネジメント事業にも注力をしてまいります。売上高は2,100百万円を見込んでおります。

不動産企画仲介コンサル事業については、仲介、業務受託等フィービジネス事業及び、創業以来培ったノウハウを生かしながら、前期実績のあるリノベーション事業等を含む不動産に関する企画・コンサルティング業を推進してまいります。売上高は500百万円を見込んでおります。

なお、平成23年12月期より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）の適用に伴い、「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」の5事業区分から、分譲マンションを含む物件売却を「不動産販売事業」、保有物件における賃貸事業を「不動産賃貸事業」、仲介・業務受託・企画及びコンサルティング業を「不動産企画仲介コンサル事業」とする3事業区分に変更することとしております。

*本資料に記載されている業績予想や今後の見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき分析・判断したものであり、実際の業績等は経営環境の変化等様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債および純資産の状況

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額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額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額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。これは主に長期・短期の借入金の減少額12,088百万円、買入消却による社債の減少額1,855百万円及び未払金の減少額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額522百万円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。当連結会計年度末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、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、長期・短期借入金の借入れ、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。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 12月期	平成21年 12月期	平成22年 12月期
自己資本比率（％）	18.7	20.0	11.0	4.6	7.0
時価ベースの株主資本比率（％）	35.2	17.2	1.7	2.7	3.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（％）	—	2,762.4	—	553.9	406.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	1.1	—	6.5	13.8

自己資本比率：自己資本／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

（注）1 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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

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

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

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

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

(3)利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

当社は株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実ならびに配当性向等を総合的に勘案し決定していき、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元を努めることを基本方針といたしております。

平成22年12月期の期末配当については、事業再生計画に基づき事業を推進し、当期において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況ならびに内部留保の充実等を総合的に勘案し、慎重に検討いたしました結果、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、次期の期末配当については、当期に引続き事業再生計画に基づき事業を推進し、さらなる財務体質の安定化を図るため、遺憾ながら、当期に引続き無配とさせていただく見込みであります。安定的かつ継続的な収益基盤を確立し、早期復配を目指してまいります。

(4)事業等のリスク

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

④ 分譲マンション等の引渡し時期による売上の変動について

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

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、あらゆる工法、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連続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

当社グループの創業者の一人であり代表取締役社長である直江啓文は、当社グループの事業を推進するに当たり、経営方針や経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化及び事業推進に至るまで重要な役割を担っております。このため当社グループでは、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門のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をいたしております。将来、重要な訴訟等が提起された場合には当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 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す。

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、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、平成22年12月期決算短信において、「継続企業の前提に関する事項」の記載を解消することといたしました。

2. 企業集団の状況

(1) 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。

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

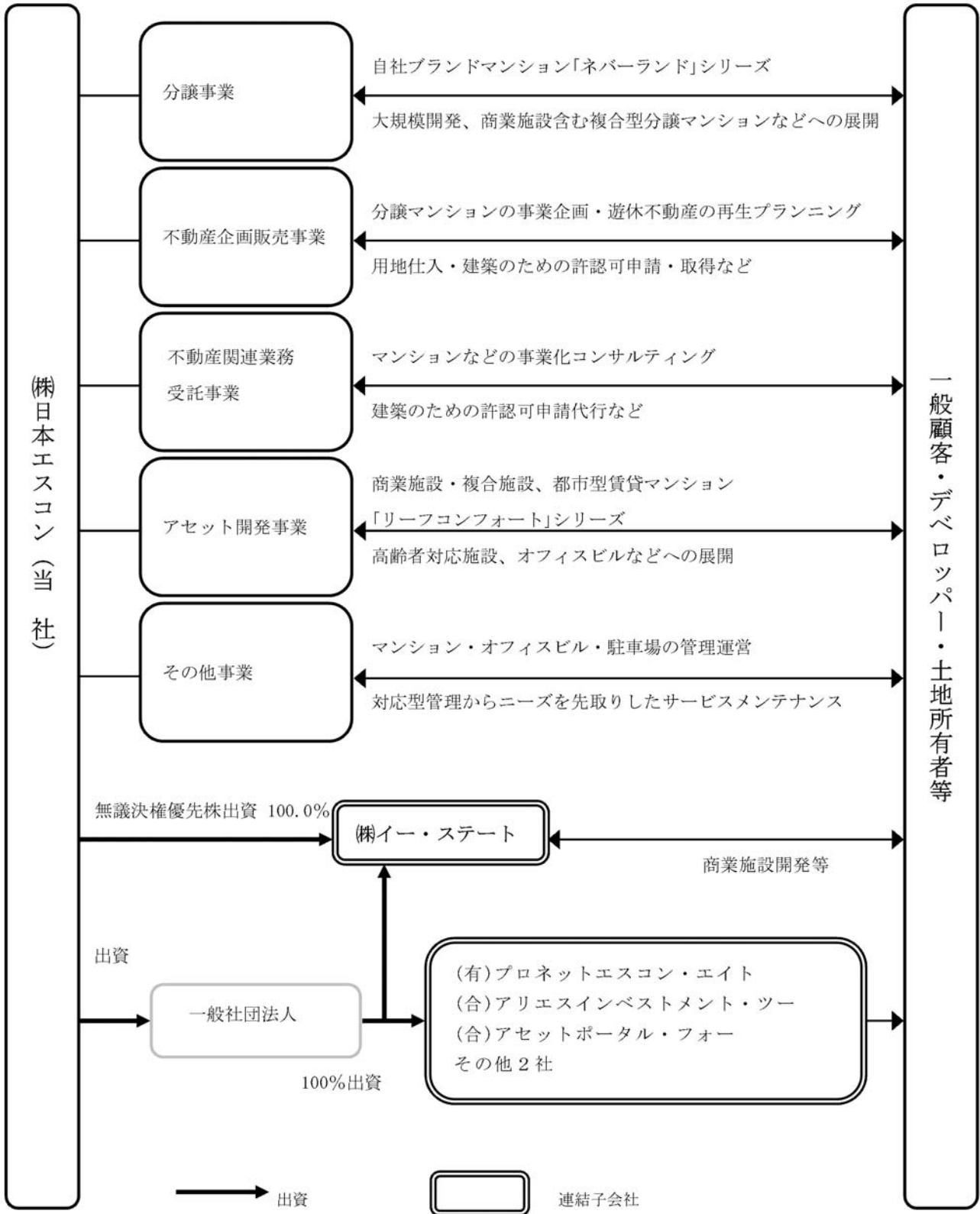
アセット開発事業は、賃貸マンション、商業施設、複合施設、大型施設等様々なカテゴリでの事業化コンサルティングや事業計画、土地の購入、建築のための許認可申請等を行った上で、他の事業者による事業企画として土地又は土地建物を一括して販売する事業、保有資産の賃料収入や配当収入等を得る事業を行っております。

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。

(2) 事業系統図



(3) 関係会社の状況

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有) 割合		関係内容	摘要
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)		
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	(注) 2
有限会社 プロネットエスコン・エイト	大阪市中央区	3	アセット開発事業	— (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
合同会社アリエスインベストメント・ツー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	— (100.0)	—	当社が債務保証	
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)	—	当社が匿名組合出資 当社が債務保証	
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括弧書きは、間接所有割合を表示しております。
- 2 株式会社イー・ステートにつきましては、当社が基金を全額拠出した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。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

私たちは日々を如何に生き、どのように社会参加するべきか。そして社会貢献を通じてどのような果実を社会にもたらし、その結果として如何にして私たち一人一人が望む幸福を実現することができるのか。この永遠とも言える命題の解答を探求し、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な『自己実現』への段階を大真面目に上って行けるフィールドを提供し続けることこそが、日本エスコングループが考える経営理念であります。この経営理念の実現のため、以下の経営方針を掲げ、その具現化に向け邁進しております。

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

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、収益性、成長性及び安定性の観点により、継続的な企業価値の向上を目指し、利益率の向上、労働生産性の向上、財務体質の改善を図ることを目標といたしております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

企業を取り巻く経営環境は厳しさを増し、予測が困難な状況下、当面は、抜本的な事業再生を実現すべく、事業セグメント毎の各プロジェクトの方針を明確化し、事業の選択と集中により、資産規模の最適化を図るとともに、安定的かつ継続的な収益を確保できる経営体制の構築、コスト削減や経営管理体制の整備強化、財務体質の健全化を目指してまいります。

また、需要が多様化する時代において、いつまでもお客様に必要とされ、選ばれるためには、常に新しく生まれるニーズを数歩先取りするとともに、これまで培った豊富なノウハウを活かしながら、さらに社員ひとりひとりの専門性や能力を高め、経営戦略におけるリスク要因の解明と対策を図り、生産性を高めた利益指向ならびに付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。継続的かつ安定的な成長と企業価値の極大化を図るためには、上記施策とともに、お客様第一主義という経営の原点に立ち返った、きめ細やかなサービスの提供が重要であると認識しております。

以上のような経営戦略を実現していくことにより、株主の皆様はもとより一般投資家や顧客、取引先の皆様はもちろんのこと、社会全体からのご支援とご期待を常にいただけるような企業体の構築を最大の経営目標に掲げ、全社一丸となって邁進してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後の当社グループを取り巻く環境を展望しますと、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。

*本資料に記載されている業績予想や今後の見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき分析・判断したものであり、実際の業績等は経営環境の変化等様々な要因により大きく異なる可能性があります。

4. 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
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	—
繰延ヘッジ損益	—	—
評価・換算差額等合計	—	—
少数株主持分	—	—
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
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	22
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	—
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	※1 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月に清算決了しております。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せ</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>

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、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、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「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>	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>	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																																																		
<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>	<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>																																																		

(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">230百万円</td> </tr> </table> <p>※4 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">無形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <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>	建物	69百万円	土地	160百万円	計	230百万円	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>※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="padding-left: 20px;">有形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <hr/> <p>※4 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> <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、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>	有形固定資産(その他)	0百万円	有形固定資産(その他)	1百万円																				
建物	69百万円																																				
土地	160百万円																																				
計	230百万円																																				
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																																				
有形固定資産(その他)	0百万円																																				
有形固定資産(その他)	1百万円																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 20%;">用途</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 40%;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都市中京区</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>土地及び 建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">1,032</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">2,578</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> <p>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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 20%;">用途</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 40%;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都市中京区</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: right;">659</td> </tr> <tr> <td>兵庫県川西市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: right;">1,040</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">1,700</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 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; border-top: 1px solid black;">△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>	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
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																												

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(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。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成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 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 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。

b. 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。

c. 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。

(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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成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
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
(うち新株予約権)	—	—
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. 個別財務諸表
 (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	2,062	1,266
売掛金	14	82
販売用不動産	11,074	4,531
仕掛販売用不動産	17,379	9,190
前渡金	—	2
前払費用	45	22
その他	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）	2,526	2,629
構築物	36	36
減価償却累計額	△9	△13
構築物（純額）	26	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	3,595	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	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	469	462
関係会社債	1,700	1,107
その他の関係会社有価証券	2,331	1,037
関係会社長期貸付金	5,471	11,696
敷金保証金	260	247
その他	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	884	404
未払費用	39	12
前受金	81	77
預り金	687	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	32,851	22,895
預り保証金	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	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	—	0
投資有価証券売却益	6	—
貸倒引当金戻入額	—	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	0	1
減損損失	1,545	741
投資有価証券売却損	1,231	—
投資有価証券評価損	1,368	—
その他の関係会社有価証券評価損	1,339	882
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	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

(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>	

注記事項

(重要な後発事象)

<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>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</p> <p>第2回無担保社債 300百万円</p> <p>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</p> <p>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>	

6. その他

(1) 役員の異動

①代表者の異動

該当事項はありません。

②その他

該当事項はありません。

(2) 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。

(3) 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		その他中高層住宅等		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. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺しております。