

平成20年12月期 中間決算短信

平成20年8月19日

上場会社名 株式会社日本エスコン 上場取引所 JASDAQ
 コード番号 8892 URL <http://www.es-conjapan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 直江 啓文 TEL (03) 5512-7020
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 堺 正幹
 半期報告書提出予定日 平成20年9月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年6月中間期の連結業績 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年6月中間期	12,569	△52.3	1,713	△66.8	370	△90.7	235	△90.0
19年6月中間期	26,327	56.0	5,163	109.8	3,976	112.5	2,355	180.2
19年12月期	89,546		10,168		7,598		4,473	

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年6月中間期	1,298	79	1,297	40
19年6月中間期	13,048	63	11,607	50
19年12月期	24,738	59	22,043	94

(参考) 持分法投資損益 20年6月中間期 - 百万円 19年6月中間期 - 百万円 19年12月期 - 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
20年6月中間期	114,096		21,887		19.1	120,088	75
19年6月中間期	120,255		20,378		16.9	112,278	73
19年12月期	111,740		22,349		20.0	123,132	51

(参考) 自己資本 20年6月中間期 21,842百万円 19年6月中間期 20,337百万円 19年12月期 22,308百万円

(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
20年6月中間期	△14,856	△1,971	5,563	18,832
19年6月中間期	△11,207	2,769	20,176	30,604
19年12月期	2,777	△560	9,013	30,097

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					
	中間期末		期末		年間	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年12月期	-	-	2,500	00	2,500	00
20年12月期(実績)	-	-	-	-	2,500	00
20年12月期(予想)	-	-	2,500	00		

3. 平成20年12月期の連結業績予想 (平成20年1月1日～平成20年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	56,000	△37.5	5,600	△44.9	3,000	△60.5	1,700	△62.0	9,352	51

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
- (2) 中間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（中間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 無
- ② ①以外の変更 無
- （注）詳細は、23ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」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） 20年6月中間期 181,964株 19年6月中間期 181,212株 19年12月期 181,259株
- ② 期末自己株式数 20年6月中間期 81株 19年6月中間期 81株 19年12月期 81株
- （注）1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、42ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成20年6月中間期の個別業績（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年6月中間期	11,823	△41.5	1,385	△69.0	474	△87.8	308	△86.5
19年6月中間期	20,224	22.0	4,467	83.9	3,894	96.1	2,284	84.5
19年12月期	49,878		8,893		7,612		4,460	

	1株当たり中間（当期）純利益	
	円	銭
20年6月中間期	1,700	59
19年6月中間期	12,654	28
19年12月期	24,669	37

(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
20年6月中間期	87,717	22,906	26.1	125,940	80
19年6月中間期	84,298	21,268	25.2	117,417	89
19年12月期	86,593	23,305	26.9	128,632	61

（参考）自己資本 20年6月中間期 22,906百万円 19年6月中間期 21,268百万円 19年12月期 23,305百万円

2. 平成20年12月期の個別業績予想（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	55,000	10.3	4,900	△44.9	3,300	△56.7	2,000	△55.2	11,002	96

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、多分に不確定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。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

〔当中間期の経営成績〕

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱や原油価格の高騰等による物価上昇から個人消費は伸び悩み、景気の減速感が強まっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題に加え、建築資材の高騰や金融機関の不動産案件向け融資の厳格化に伴う不動産取引の減速等により、経営環境は急激に変化をいたしております。

このような状況の下、当社グループは、不動産全般へ融資姿勢が変化する金融環境においても、主力行を初めとする金融機関との良好な関係を維持することに努め、着実に資金調達基盤を拡充するとともに、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事業の推進を行ってまいりました。しかし、昨今の市場環境悪化の影響により、当中間連結会計期間の業績につきましては、売上高12,569百万円（前年同期比52.3%減）、経常利益370百万円（前年同期比90.7%減）、中間純利益235百万円（前年同期比90.0%減）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりです。

① 分譲事業

分譲事業におきましては、個人所得の伸び悩み、消費者物価の上昇など経済環境の急激な変化を背景とする買い控えなど需要の減退という厳しい環境下、人気の北摂エリアにおいて、緑豊かな環境と端正な街並みを実現した総戸数431戸（うち当社シェア172戸）の大規模プロジェクト『千里ディアヒルズ（大阪府吹田市）』における『千里ディアヒルズ ブライト・リッジ』（総戸数252戸（うち当社シェア101戸））、けやき並木の緑があふれる恵まれた住環境と大阪都心へダイレクトにアクセス可能な好立地を実現した『ネバーランド古川橋 並木通り（大阪府門真市）』、400年を超える歴史を持つ城下町大和郡山において、上質でスタイリッシュな住空間を提供した『ネバーランド大和郡山（奈良県大和郡山市）』、都心に近接した隣地において環境創造をテーマとし、街の将来と環境に配慮した『ネバーランド守口西郷通（大阪府守口市）』の新規4プロジェクト、完工引渡戸数258戸の売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、8,558百万円（前年同期比9.3%減）、営業利益730百万円（前年同期比31.5%減）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、関西圏を中心にディベロップメントビジネスのノウハウを活かした事業計画の販売により売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、4百万円（前年同期比99.0%減）、営業利益2百万円（前年同期比88.9%減）となりました。

③ 不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、123百万円（前年同期比442.7%増）、営業利益77百万円（前年同期比290.6%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、神奈川県川崎市におけるアセット開発案件の事業売却や、稼働中の保有物件及び新たに加わった『リーフコンフォート赤羽（東京都北区）』等、収益物件の賃料収入等による売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、3,610百万円（前年同期比77.6%減）、営業利益1,367百万円（前年同期比68.9%減）となりました。

⑤ その他事業

その他事業におきましては、分譲事業やアセット開発事業に関連してエヌエス管理株式会社が行う不動産管理事業等による売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、272百万円（前年同期比5.5%増）、営業利益25百万円（前年同期比20.9%減）となりました。

〔当期の見通し〕

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望いたしますと、原油価格の高騰やサブプライムローン問題をはじめとした国際情勢の不透明な動向に加えて、国内においては消費者物価の上昇、年金問題をはじめとする将来不安、依然として続く個人所得の伸び悩み等により、個人消費は低調に推移し、景気の減速感が強まる厳しい状況にあります。

一方、当社グループが属する業界においては、サブプライムローン問題による世界的な信用収縮を発端とする金融機関の融資姿勢の変化、消費者物価の上昇や年金問題をはじめとする将来不安による個人消費の低迷、建築コストの高騰や優良事業用地獲得競争の激化など、多方面で変化への対応が急務となっております。このような混乱を極める経済情勢から、顧客の商品選別並びに企業選択が更に激化し、業界の優勝劣敗がますます鮮明になっていくことが予想されます。

当社グループといたしましては、経営環境の急激な変化や購入者の評価が厳しくなる等の競争が激化する現状こそが、販売部門を持たず、商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟且つ迅速に変化対応できる体制を有する当社にとって大きな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、いち早くキャッチし、創出する提案型の企業グループを目指しております。また、従来の方譲マンション事業を中核とした成長戦略に加え経営基盤を更に強固なものとするため、アセット開発事業の積極的な構築を図っております。分譲マンション事業で培ったノウハウを使い、より付加価値の高い商品及びサービスを提供することで、他社との差別化を図り、更に企業価値を高め、次世代のオンリーワンカンパニーを目指してまいります。そして将来を見据えた高齢者対応ビジネス、社内ベンチャー、他社とのアライアンスなど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（企業の社会的貢献）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を推進してまいりたいと考えております。

このような事業環境の厳しい状況を踏まえ、分譲事業については、販売期間が更に長期化することや販売に係る費用が増加傾向にあることから、売上高33,400百万円（当初計画比16.5%減）、不動産企画販売事業150百万円、不動産関連業務受託事業600百万円、アセット開発事業については、市場の状況を勘案し、当初予定していた一部の保有物件に関し売却を来期以降へ延期することから、売上高21,300百万円（当初計画比45.1%減）、その他事業550百万円と当初予想より減収減益が予想されます。

以上の状況を踏まえ、平成20年2月19日に公表いたしました当期の業績見通しを、連結売上高56,000百万円（当初計画比30.0%減）、連結営業利益5,600百万円（当初計画比44.0%減）、連結経常利益3,000百万円（当初計画比62.5%減）、連結当期純利益1,700百万円（当初計画比62.2%減）に修正いたしております。

(2) 財政状態に関する分析

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて11,264百万円減少し、18,832百万円（前年同期末は30,604百万円）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間において営業活動により減少した資金は14,856百万円（前年同期は11,207百万円の資金の減少）となりました。これは主として、分譲事業及びアセット開発事業におけるたな卸資産の取得による支出が9,697百万円、売上債権の増加額が1,256百万円、法人税等の支払額が1,953百万円あったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当中間連結会計期間において投資活動により減少した資金は1,971百万円（前年同期は2,769百万円の資金の増加）となりました。これは主として、アセット開発事業における保有目的土地建物等の固定資産取得による支出が3,609百万円あったものの、預り保証金による入金693百万円、投資有価証券の売却による収入が413百万円、投資有価証券の償還による収入が500百万円あったこと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）

当中間連結会計期間において財務活動により増加した資金は5,563百万円（前年同期は20,176百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期、短期借入金の借入れ、返済による純収入が2,983百万円となったこと、ノンリコースローンの借入れ、返済による純収入が1,466百万円となったこと、社債の発行、償還による純収入が3,345百万円となったこと、不動産販売代金債権流動化による預り金の増加による収入が1,377百万円あったこと、コマースャル・ペーパーの発行、償還による純支出が3,000百万円となったこと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16年 12月期	平成17年 12月期	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 6月中間期
自己資本比率 (%)	17.1	16.8	18.7	20.0	19.1
時価ベースの株主資本比率 (%)	34.7	41.3	35.2	17.2	9.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	—	2,762.4	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	1.1	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュフロー

(中間期については、営業キャッシュ・フローを年額に換算するため2倍しております。)

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。

(注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。

(注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。

(注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。

(注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。

(注6) キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・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及び当期の配当

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を努めることを基本方針といたしております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、1株につき2,500円(うち中間配当0円)を予定いたしております。

(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、当中間連結会計期間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、当社グループの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、不動産特定共同事業法、住宅品質確保促進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、不動産企画販売、マンションの管理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 不動産市況、住宅関連税制等の影響について

当社グループは独自の商品企画を行うとともに、分譲マンション事業を中核として事業拡大をしております。当社は、販売部隊を持たず、用地仕入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、価格の面でも競争力を有し、魅力のある商品を取ることが可能になっているものと考えております。一方、コスト面におきましても、より柔軟な事業構造を構築していると考えております。

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・金利・地価の動向等による需給バランスの悪化や、価格競争の激化などにより、予定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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 有利子負債への依存等について

当社グループは、分譲事業及びアセット開発事業等において、用地取得資金等をプロジェクトファイナンス等で金融機関からの借入金（ノンリコースローン含む）及び社債の発行によって調達しており、また分譲事業においては、用地取得から顧客への引渡しまでに1年以上を要することから、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、当社グループといたしましては、資金調達手段の多様化に積極的に取り組み、自己資本の充実に注力する方針であります。調達金利が上昇したり、資金調達が不十分あるいは不調に至った時には、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、当社は、不動産を先行確保し、その後当該不動産を特別目的会社（SPC）へ譲渡することがあります。その際に、当該取引が金融取引として会計処理される場合があり、その時には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当連結中間会計期間及び最近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17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年 6月中間期
有利子負債残高（百万円）	(A)	54,507	66,054	76,736	81,638
総資産額（百万円）	(B)	84,954	98,360	111,740	114,096
有利子負債依存度（%）	(A/B)	64.2	67.2	68.7	71.5
支払利息（百万円）		1,553	1,808	2,711	1,252

⑥ 小規模組織であることについて

当社は、当中間連結会計期間末時点で、取締役 5 名、監査役 4 名（うち 3 名は社外監査役）、従業員 105 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。今後は事業拡大を指向する中で人的・組織的又は物的な体制の拡充を図っていく方針の下、少人数による効率的機動的な経営を指向しており、少数精鋭のプロ集団を目指しております。創業以来の中核事業である分譲事業に加え、新たな収益基盤となるアセット開発事業の強化等、ファンドの開設や商業開発デベロッパーとの業務提携等ノウハウを要する業務に関して優秀な人材の確保が必要となり、専門性の高い人材を確保してまいりました。また、グループ会社においても管理業務等に熟達した人材の確保に努めております。しかしながら、想像し得ない要因等により予定人材の確保が不可能となる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及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 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会社内外における教育研修を通じた従業員の継続的能力向上、ノウハウ・情報の共有化、管理部門の人材の充実、各種業務規程の整備及び制度的運営などを行うことにより、同氏並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。

⑧ 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、マンションをお借りいただいているお客様、並びにマンション管理業務における区分所有者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事業者であります。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・細則）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は、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等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。

⑨ 訴訟について

現在、当社はジェイオー建設株式会社より損害賠償請求として下記の訴訟の提起を受けております。当社は原告に対する損害賠償義務はないものとして、その旨を主張してまいります。訴訟の推移如何によっては当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ジェイオー建設株式会社から金40億3706万8000円の損害賠償請求が平成20年5月22日付にて東京地方裁判所に提起されております。

⑩ 当社の実質の筆頭株主について

平成20年6月30日時点における当社発行済株式総数は181,964.47株であり、そのうち当社の実質の筆頭株主であるタワー投資顧問株式会社は、平成20年6月26日付大量保有報告書に係る変更報告書によれば、当社株式61,550株（潜在株式を含めると61,635株）を所有し、その所有株式数の発行済株式総数に対する割合は、33.8%となっております。

同社は、投資顧問会社として、投資一任契約による純投資を目的に当社株式を保有しており、今後、当該株式の売却により、短期的に需給のバランスの悪化が生じる可能性があります。当社株式の市場価格が低下する可能性があります。

2. 企業集団の状況

1. 事業の内容

当社グループ（当社及び連結子会社）は、分譲マンションの企画・開発・販売を京阪神地区の都市部並びに首都圏及びその周辺地域を中心に展開しており、同地域を中心に国内において不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業及びアセット開発事業やその他の事業としてマンション・オフィスビル・駐車場の管理運営等を行っております。

(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をエリアとしております。当社の分譲事業は、用地仕入を含む商品企画に特化しているため、販売はすべて外部に委託しております。販売部門を持たない当社は、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と暮らしやすさを追求する商品企画への人的資源を集中させ、また、ライフスタイルの変化や地域特性に着目した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体として、当該事業の拡大に注力しております。

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、当社で分譲事業等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なく、資金効率化をも考慮にいたした事業特性をもっております。

なお、当該事業は、当社及び連結子会社である有限会社コンステレーション・ワンで行っております。

(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、そ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、レジデンス・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企画、土地の仕入、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と、プライベートファンド等において保有・稼働させることで賃料収入や配当収入等を獲得するという多面的な性格を有する事業となっております。

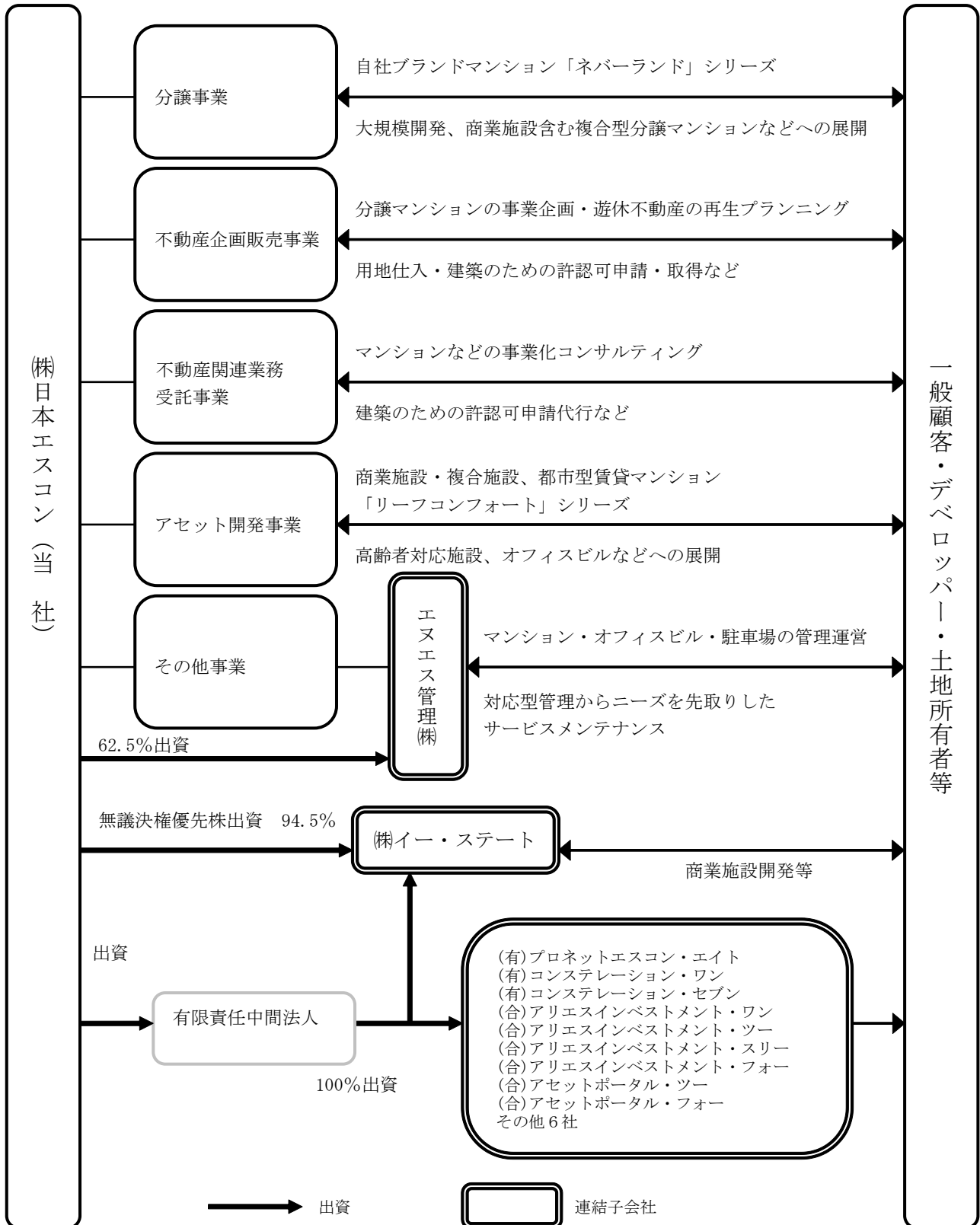
なお、当該事業は、当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート及び特別目的会社（SPC）8社の合計10社で当該事業を行っております。

(5) その他事業

当該事業は、分譲事業とアセット開発事業とのシナジー効果によるマンション等の運営管理等を行っており、対応型管理からニーズを先取りしたサービスメンテナンスへと展開しております。

なお、当該事業は、当社及び連結子会社であるエヌエス管理株式会社で行っております。

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 (%)		
(連結子会社) エヌエス管理株式会社	大阪市中央区	40	その他事業	62.5 (—)	—	役員の兼任 メンテナンス管理	
株式会社イー・ステート	大阪市中央区	910	アセット開発事業	94.5 (94.5)	—	開発業務受託	(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 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
有限会社 コンステレーション・ワン	大阪市中央区	403	不動産企画販売事業	100.0 (100.0)	—	—	(注) 3
有限会社 コンステレーション・セブン	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	—	
合同会社アリエスイベストメン ト・ワン	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	—	
合同会社アリエスイベストメン ト・ツー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が債務保証	
合同会社アリエスイベストメン ト・スリー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
合同会社アリエスイベストメン ト・フォー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
合同会社 アセットポータル・ツー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
合同会社 アセットポータル・フォー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)	—	当社が匿名組合出資	
その他 6 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、間接所有割合を内書きで表示しております。なお、株式会社イー・ステートにおける議決権の所有割合の欄は、無議決権優先株出資割合を記載しております。
- 2 株式会社イー・ステートについては、当社が基金を全額拠出した有限責任中間法人エヌエス・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。
- 3 有限会社コンステレーション・ワンについては、特定子会社であります。
- 4 前連結会計年度まで連結子会社としておりました有限会社コンステレーション・ファイブについては、平成19年11月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成20年4月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 5 有限会社プロネットエスコン・フォーについては、平成20年4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。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

私達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達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 コンプライアンス及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より、経常利益及び当期純利益の増益を確保するとともに、労働生産性の向上、財務体質の改善、アセット開発事業の安定収益化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

昨今のように急速に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るためには、常に新しく生まれる顧客ニーズを先取りするとともに、自らもまた顧客ニーズを積極的に創造していかなければならないと考えております。加えて、収益基盤のひとつであるアセット開発事業の展開を強化するとともに、中核事業である分譲事業との相互補完性の高い複合型の事業構成を目指して行かなければならないとも考えております。そのために、経営戦略におけるリスク要因の修正を図り、生産性を高めた利益指向並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。不透明な経営環境下ではありますが、継続的な成長を維持しつつ企業価値の極大化を図るためには、経験に裏付けられた先見性による選択と集中をベースとした積極的な経営姿勢とともに、お客様第一主義という経営の原点に立ち返った、きめ細かいサービスの提供が重要であると認識しております。

加えて、資金調達面においても、調達手法の多様化を進めることで安定した経営基盤を構築し、更に積極的に事業を推進し、企業価値向上を図りたいと考えております。

以上のような経営戦略を実現していくことにより、株主はもとより一般投資家や顧客、取引先の皆様のご支援とご期待を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、邁進して行きたいと存じます。

(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いたしますと、原油価格の高騰やサブプライムローン問題をはじめとした国際情勢の不透明な動向に加えて、国内においては消費者物価の上昇、年金問題をはじめとする将来不安、依然として続く個人所得の伸び悩み等により、個人消費は低調に推移し、景気の減速感が強まる厳しい状況にあり、中長期的な景気動向は不安定要素を払拭できない状況にあります。

このような状況の下、当社グループといたしましては、経営環境の変化や購入者の評価が厳しくなる等の競争が激化する現状こそが、販売部隊を持たず、商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟且つ迅速に変化に対応できる体制を有する当社にとっては、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。

また、従来に分譲マンション事業を中核とした成長戦略に加えて経営基盤を更に強固なものとするため、アセット開発事業の積極的な構築を図り、次世代のオンリーワンカンパニーを目指して付加価値指向の企業体の形成を目指してまいります。そして、将来を見据えた高齢者対応ビジネス、社内ベンチャー、他社とのアライアンスなど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（企業の社会的責任）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進めていきたいと考えております。

一方、財務面におきましても、機動的に活用できる資金の獲得を目的に、社債の発行や大都市銀行との調達スキームの開発など、資金調達の多様化に積極的に取り組み、財務基盤の強化・安定化を推進してまいります。

さらに、サブプライムローン問題に端を発する金融市場における信用収縮により、金融機関からの資金調達環境がますます厳しくなることを勘案し、適切な条件の下、保有資産の売却等によりオフバランス化を行い、バランスシートを調整していく方針であります。

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業績の伸長と飛躍を確信いたしております。

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

当該事項につきましては、別途ジャスダック証券取引所に開示しておりますコーポレート・ガバナンスに関する報告書の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況」をご参照ください。

*本資料に記載いたしました業績予想や目標数値につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいた分析・判断によるものであります。実際の業績につきましては、経営環境の変化等により異なる結果となる可能性があります。

4. 中間連結財務諸表

(1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年12月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
1	現金及び預金	※1	30,720		18,897		30,101	
2	受取手形及び売掛金		633		1,382		125	
3	たな卸資産	※1	48,297		56,734		46,940	
4	S P C保有たな卸資産	※1, 5	31,170		23,033		21,877	
5	前渡金		1,001		101		1,354	
6	前払費用		1,740		1,564		1,356	
7	繰延税金資産		762		676		970	
8	その他	※2	1,786		1,248		1,702	
	貸倒引当金		△83		△28		△151	
	流動資産合計		116,029	96.5	103,610	90.8	104,277	93.3
II 固定資産								
1 有形固定資産								
(1)	建物	※1	239		2,406		243	
	減価償却累計額		27	212	86	2,320	45	198
(2)	土地	※1	—		1,343		—	
(3)	その他		110		134		123	
	減価償却累計額		36	73	66	67	53	70
	有形固定資産合計		285	0.2	3,731	3.3	268	0.2
2	無形固定資産		159	0.1	149	0.1	159	0.2
3 投資その他の資産								
(1)	投資有価証券		2,528		4,808		5,713	
(2)	出資金		1		1		—	
(3)	その他		1,291		1,946		1,322	
	貸倒引当金		△41		△151		△1	
	投資その他の資産合計		3,780	3.2	6,604	5.8	7,034	6.3
	固定資産合計		4,226	3.5	10,485	9.2	7,462	6.7
	資産合計		120,255	100.0	114,096	100.0	111,740	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年 6 月30日)		当中間連結会計期間末 (平成20年 6 月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年12月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)								
I 流動負債								
1		12		14		15		
2	※ 1	11,547		13,792		13,126		
3	※ 1	9,769		17,508		21,744		
4	※ 1, 6	13,748		2,902		2,902		
5		404		5,625		466		
6		6,500		—		3,000		
7		3,340		1,377		—		
8		1,065		490		1,099		
9		1,668		145		1,977		
10		4,157		2,799		3,380		
11	※ 2	1,056		1,459		2,180		
		流動負債合計	53,269 44.3	46,115 40.4		49,893 44.7		
II 固定負債								
1		12,024		10,251		11,958		
2	※ 1	29,237		19,745		13,192		
3	※ 1, 6	5,130		15,518		14,052		
4		150		—		48		
5		64		578		246		
		固定負債合計	46,607 38.8	46,093 40.4		39,498 35.3		
		負債合計	99,877 83.1	92,209 80.8		89,391 80.0		
(純資産の部)								
I 株主資本								
1		3,801	3.1	3,808	3.3	3,803	3.4	
2		3,856	3.2	3,862	3.4	3,858	3.4	
3		12,358	10.3	14,259	12.5	14,476	13.0	
4		△12	△0.0	△12	△0.0	△12	△0.0	
		株主資本合計	20,004 16.6	21,918 19.2		22,126 19.8		
II 評価・換算差額等								
1		375	0.3	△15	△0.0	277	0.3	
2		△42	△0.0	△60	△0.0	△94	△0.1	
		評価・換算差額等合計	333 0.3	△75 △0.0		182 0.2		
III 少数株主持分								
		41	0.0	45	0.0	40	0.0	
		純資産合計	20,378 16.9	21,887 19.2		22,349 20.0		
		負債及び純資産合計	120,255 100.0	114,096 100.0		111,740 100.0		

(2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)				
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 売上高			26,327	100.0		12,569	100.0		89,546	100.0
II 売上原価			19,372	73.6		8,639	68.7		74,754	83.5
売上総利益			6,954	26.4		3,930	31.3		14,791	16.5
III 販売費及び一般管理費										
1 広告宣伝費		410			727			1,461		
2 販売手数料		266			269			797		
3 役員報酬		132			170			322		
4 給料手当		256			383			516		
5 賞与		62			17			144		
6 租税公課		156			89			296		
7 貸倒引当金繰入額		81			27			150		
8 のれん償却額		2			1			4		
9 その他		421	1,790	6.8	528	2,216	17.6	931	4,623	5.1
営業利益			5,163	19.6		1,713	13.7		10,168	11.4
IV 営業外収益										
1 受取利息・配当金		119			26			146		
2 解約違約金収入		10			11			38		
3 保険戻戻金収入		—			12			—		
4 その他		3	133	0.5	6	56	0.4	43	229	0.3
V 営業外費用										
1 支払利息		1,220			1,252			2,711		
2 その他		99	1,320	5.0	147	1,400	11.1	88	2,799	3.2
経常利益			3,976	15.1		370	3.0		7,598	8.5
VI 特別利益										
1 投資有価証券売却益		—			88			4		
2 関係会社株式売却益		20	20	0.1	—	88	0.7	20	24	0.0
VII 特別損失										
1 固定資産除却損	※1	2			2			11		
2 投資有価証券評価損		24			4			49		
3 投資有価証券売却損		—	27	0.1	16	23	0.2	—	61	0.1

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)			当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)			前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
税金等調整前中間 (当期) 純利益			3,969	15.1		435	3.5		7,561	8.4
法人税、住民税及び 事業税		1,647			143			3,350		
法人税等調整額		△30	1,616	6.2	51	194	1.6	△259	3,091	3.4
少数株主利益又は 少数株主損失 (△)			△2	△0.0		4	0.0		△3	△0.0
中間 (当期) 純利益			2,355	8.9		235	1.9		4,473	5.0

(3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間（自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日残高（百万円）	3,795	3,850	10,273	△12	17,906
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行	5	5			11
剰余金の配当			△270		△270
中間純利益			2,355		2,355
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計（百万円）	5	5	2,084	－	2,097
平成19年6月30日残高（百万円）	3,801	3,856	12,358	△12	20,004

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	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		
平成18年12月31日残高（百万円）	558	△36	521	43	18,472
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行					11
剰余金の配当					△270
中間純利益					2,355
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	△182	△5	△188	△2	△190
中間連結会計期間中の変動額合計（百万円）	△182	△5	△188	△2	1,906
平成19年6月30日残高（百万円）	375	△42	333	41	20,378

当中間連結会計期間（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年12月31日残高（百万円）	3,803	3,858	14,476	△12	22,126
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行	4	4			9
剰余金の配当			△452		△452
中間純利益			235		235
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計（百万円）	4	4	△217	—	△208
平成20年6月30日残高（百万円）	3,808	3,862	14,259	△12	21,918

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	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		
平成19年12月31日残高（百万円）	277	△94	182	40	22,349
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行					9
剰余金の配当					△452
中間純利益					235
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	△292	34	△258	4	△254
中間連結会計期間中の変動額合計（百万円）	△292	34	△258	4	△462
平成20年6月30日残高（百万円）	△15	△60	△75	45	21,887

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日残高 (百万円)	3,795	3,850	10,273	△12	17,906
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	7	7			15
剰余金の配当			△270		△270
当期純利益			4,473		4,473
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	7	7	4,202	—	4,219
平成19年12月31日残高 (百万円)	3,803	3,858	14,476	△12	22,126

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	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		
平成18年12月31日残高 (百万円)	558	△36	521	43	18,472
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					15
剰余金の配当					△270
当期純利益					4,473
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△281	△57	△338	△3	△342
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△281	△57	△338	△3	3,877
平成19年12月31日残高 (百万円)	277	△94	182	40	22,349

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動による キャッシュ・フロー				
1 税金等調整前中間 (当期) 純利益		3,969	435	7,561
2 減価償却費		35	71	90
3 のれん償却額		2	1	4
4 社債発行費		47	106	54
5 株式交付費		0	0	1
6 投資有価証券売却益		—	△88	△4
7 関係会社株式売却益		△20	—	△20
8 投資有価証券評価損		24	4	49
9 投資有価証券売却損		—	16	—
10 固定資産除売却損		2	2	11
11 貸倒引当金の増加額		81	27	150
12 役員賞与引当金の 減少額		△81	—	△81
13 事務所移転損失引当金の 減少額		△32	—	△32
14 受取利息及び配当金		△119	△26	△146
15 支払利息		1,220	1,252	2,711
16 売上債権の減少額 (△は増加額)		746	△1,256	1,298
17 たな卸資産の増加額		△13,811	△9,697	△3,513
18 前払費用の減少額 (△は増加額)		△333	△260	25
19 支払手形及び買掛金の 増加額 (△は減少額)		0	△1	3
20 未払金の減少額		△864	△618	△698
21 未払消費税等の増加額 (△は減少額)		△15	111	△205
22 前受金の増加額 (△は減少額)		450	△580	△326
23 その他資産の減少額 (△は増加額)		276	△197	654
24 その他負債の増加額 (△は減少額)		194	△981	1,016
小計		△8,226	△11,678	8,602
25 利息の受取額		177	35	198
26 利息の支払額		△1,195	△1,259	△2,631
27 法人税等の支払額		△1,962	△1,953	△3,391
営業活動による キャッシュ・フロー		△11,207	△14,856	2,777

		前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
Ⅱ 投資活動による キャッシュ・フロー				
1 定期預金の預入に よる支出		△24	—	△38
2 定期預金の払戻に よる収入		24	4	148
3 投資有価証券の取得に よる支出		△300	△21	△3,952
4 投資有価証券の売却に よる収入		1,700	413	14
5 投資有価証券の償還に よる収入		—	500	2,003
6 連結範囲の変更を伴う 関係会社株式の売却に よる支出		△1	—	△1
7 固定資産の取得による 支出		△906	△3,609	△1,139
8 固定資産の売却等に よる収入		1,370	48	1,385
9 預り保証金の増加に よる収入		—	693	112
10 貸付金の回収による 収入		904	—	904
11 その他		4	—	4
投資活動による キャッシュ・フロー		2,769	△1,971	△560

		前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
III 財務活動による キャッシュ・フロー				
1 短期借入れによる収入		15,967	19,712	34,725
2 短期借入金の返済に よる支出		△17,242	△19,046	△34,423
3 長期借入れによる収入		22,249	8,610	37,577
4 長期借入金の返済に よる支出		△15,485	△6,292	△34,883
5 ノンリコースローンの 借入れによる収入		7,410	1,600	16,980
6 ノンリコースローンの 返済による支出		△7,620	△134	△19,114
7 コマーシャル・ペー パー発行による収入		7,500	3,700	21,500
8 コマーシャル・ペー パー償還による支出		△1,000	△6,700	△18,500
9 不動産販売代金債権 流動化による預り金 の増加による収入		2,504	1,377	2,504
10 不動産販売代金債権 流動化による預り金 の減少による支出		△619	—	△3,959
11 社債の発行による収入		7,952	3,493	8,245
12 社債の償還による支出		△1,180	△148	△1,480
13 株式の発行による収入		11	8	10
14 配当金の支払額		△270	△452	△270
15 その他		—	△165	100
財務活動による キャッシュ・フロー		20,176	5,563	9,013
IV 現金及び現金同等物の増 加額 (△は減少額)		11,738	△11,264	11,231
V 現金及び現金同等物の期 首残高		18,866	30,097	18,866
VI 現金及び現金同等物の中 間期末 (期末) 残高		30,604	18,832	30,097

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社22社</p> <p>エヌエス管理㈱ ㈱イー・ステート (有)プロネットエスコン・フォー (有)プロネットエスコン・セブン (有)プロネットエスコン・エイト (有)コンステレーション・ワン (有)コンステレーション・ファイブ (有)コンステレーション・セブン (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)アセットポータル・ツー (合)アセットポータル・スリー (合)アセットポータル・フォー その他 8社</p> <p>上記のうち、(合)アセットポータル・スリー他 9社については新たに設立されたため、当中間連結会計期間より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)プロネットエスコン・スリーとその他 6社については、平成19年 5月に清算終了し連結子会社でなくなりました。</p> <p>その他 1社については、平成19年 2月 1日付で全株式を売却したことにより連結子会社でなくなりました。</p> <p>なお、(有)コンステレーション・ツー、(有)コンステレーション・スリーについては、平成19年 5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>(1)連結子会社17社</p> <p>エヌエス管理㈱ ㈱イー・ステート (有)プロネットエスコン・エイト (有)コンステレーション・ワン (有)コンステレーション・セブン (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 6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(有)コンステレーション・ファイブについては、平成20年 4月に清算終了し連結子会社でなくなりました。</p> <p>なお、(有)プロネットエスコン・フォーについては、平成20年 4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>(1)連結子会社18社</p> <p>エヌエス管理㈱ ㈱イー・ステート (有)プロネットエスコン・フォー (有)プロネットエスコン・エイト (有)コンステレーション・ワン (有)コンステレーション・セブン (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)アセットポータル・ツー (合)アセットポータル・フォー その他 7社</p> <p>上記のうち、(合)アリエスインベストメント・スリー他 8社については新たに設立されたため、当連結会計年度より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)プロネットエスコン・スリーとその他 9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>その他 1社については、株式の売却により連結子会社でなくなりました。</p> <p>当連結会計年度に設立し連結子会社としておりました(合)アセットポータル・スリーについては、平成19年10月に出資持分全てを譲渡したことにより連結子会社でなくなりました。</p> <p>なお、(有)コンステレーション・ファイブについては、平成19年11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>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
	(2) 主要な非連結子会社の 名称等 該当事項はありません。	(2) 主要な非連結子会社の 名称等 同左	(2) 主要な非連結子会社の 名称等 同左
2 持分法の適用に關 する事項	非連結子会社及び関連会社 はありません。	同左	同左
3 連結子会社の中間 決算日(決算日) 等に関する事項	連結子会社の中間決算日は 中間連結決算日と同一であり ます。	同左	連結子会社の決算日は連結 決算日と同一であります。
4 会計処理基準に關 する事項	(1) 重要な資産の評価基準 及び評価方法 (イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間連結会計期間末日 の市場価格等に基づく時 価法(評価差額は、全部 純資産直入法により処理 し、売却原価は移動平均 法により算定) 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 金は個別法によっており、 当社が出資する匿名組合 の損益のうち当社に帰属 する持分相当損益につい ては、「売上高」に計上 するとともに、「投資有 価証券」を加減する処理 を行っております。	(1) 重要な資産の評価基準 及び評価方法 (イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 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 金は個別法によっており、 匿名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。	(1) 重要な資産の評価基準 及び評価方法 (イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市 場価格等に基づく時価法 (評価差額は、全部純資 産直入法により処理し、 売却原価は移動平均法に より算定) 時価のないもの 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
	<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 仕掛販売用不動産 個別法による原価法 貯蔵品 最終仕入原価法</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 建物(附属設備を除く) 定額法 その他 定率法 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、 当中間連結会計期間から平 成19年 4月 1日以降に取得 した有形固定資産について、 改正後の法人税法に基づく 減価償却の方法を適用して おります。 なお、この変更による影 響額は軽微であります。</p> <p>(ロ)無形固定資産 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)長期前払費用 均等償却をしております。</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 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>(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 仕掛販売用不動産 同左 貯蔵品 同左</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 建物(附属設備を除く) 同左 その他 定率法 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、 当中間連結会計期間から平 成19年 3月 31日以前に取得 した有形固定資産について は、償却可能限度額まで償 却が終了した翌年から5年 間で均等償却する方法を適 用しております。 なお、この変更による影 響額は軽微であります。</p> <p>(ロ)無形固定資産 同左</p> <p>(ハ)長期前払費用 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 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 仕掛販売用不動産 同左 貯蔵品 同左</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 建物(附属設備を除く) 同左 その他 定率法 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、 当連結会計年度から平成19 年 4月 1日以降に取得した 有形固定資産について、改 正後の法人税法に基づく減 価償却の方法を適用してお ります。 なお、この変更による影 響額は軽微であります。</p> <p>(ロ)無形固定資産 同左</p> <p>(ハ)長期前払費用 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
	<p>(4)重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(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> <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。</p> <p>(6)その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項 (イ)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、当中間連結会計期間の費用として処理しております。</p>	<p>(4)重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 同左</p> <p>・ヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6)その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項 (イ)消費税等の会計処理 同左</p>	<p>(4)重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 同左</p> <p>・ヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (イ)消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。</p>
<p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲</p>	<p>手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

中間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

前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左	同左

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)
<p style="text-align: center;">—————</p> <p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>財務活動によるキャッシュ・フローの「不動産販売代金債権流動化による預り金の増加による収入」及び「不動産販売代金債権流動化による預り金の減少による支出」は、前中間連結会計期間は「不動産販売代金債権流動化による預り金の増加額」にて純額表示をしていましたが、取引の期間・回転等に鑑み、総額表示をしております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間における「不動産販売代金債権流動化による預り金の増加による収入」の金額は2,496百万円、「不動産販売代金債権流動化による預り金の減少による支出」の金額は1,363百万円であります。</p>	<p>(中間連結損益計算書)</p> <p>「保険返戻金収入」は、前中間連結会計期間まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、営業外収益の総額の100分の10超となりましたので、区分掲記しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間における「保険返戻金収入」の金額は1百万円であります。</p> <p style="text-align: center;">—————</p>

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																
<p>所有目的の変更により、当中間連結会計期間において、固定資産の一部をたな卸資産に振替いたしました。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</td> <td style="text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 (その他)</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">859百万円</td> </tr> </table>	建物	462百万円	土地	389百万円	有形固定資産 (その他)	7百万円	計	859百万円	<p>—————</p>	<p>所有目的の変更により、当連結会計年度において、固定資産の一部をたな卸資産に振替いたしました。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</td> <td style="text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 (その他)</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">859百万円</td> </tr> </table>	建物	462百万円	土地	389百万円	有形固定資産 (その他)	7百万円	計	859百万円
建物	462百万円																	
土地	389百万円																	
有形固定資産 (その他)	7百万円																	
計	859百万円																	
建物	462百万円																	
土地	389百万円																	
有形固定資産 (その他)	7百万円																	
計	859百万円																	

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成19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) 責任財産限定型債務(ノンリコースローン)に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <p>SPC保有 22,286百万円 たな卸資産</p> <p>②上記に対する債務</p> <p>1年以内返済予定 ノンリコースローン 13,748百万円 ノンリコースローン 5,130百万円</p> <hr/> <p>計 18,878百万円</p> <p>※本債務は特別目的会社が保有する不動産に対して融資されたもので、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p> <p>(2) 上記以外の債務に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 65百万円 たな卸資産 44,799百万円</p> <hr/> <p>計 44,864百万円</p> <p>②上記に対する債務</p> <p>短期借入金 5,103百万円 1年以内返済予定 9,627百万円 長期借入金 25,212百万円</p> <hr/> <p>計 39,942百万円</p>	<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(1) 責任財産限定型債務(ノンリコースローン)に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <p>SPC保有 23,033百万円 たな卸資産</p> <p>②上記に対する債務</p> <p>1年以内返済予定 2,902百万円 ノンリコースローン 15,518百万円</p> <hr/> <p>計 18,420百万円</p> <p>※本債務は特別目的会社が保有する不動産に対して融資されたもので、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p> <p>(2) 上記以外の債務に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 65百万円 たな卸資産 46,680百万円 建物 2,160百万円 土地 1,343百万円</p> <hr/> <p>計 50,248百万円</p> <p>②上記に対する債務</p> <p>短期借入金 3,450百万円 1年以内返済予定 14,142百万円 長期借入金 18,610百万円 被保証債務(社債) 3,600百万円</p> <hr/> <p>計 39,803百万円</p>	<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(1) 責任財産限定型債務(ノンリコースローン)に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <p>SPC保有 20,533百万円 たな卸資産</p> <p>②上記に対する債務</p> <p>1年以内返済予定 2,902百万円 ノンリコースローン 14,052百万円</p> <hr/> <p>計 16,954百万円</p> <p>※本債務は特別目的会社が保有する不動産に対して融資されたもので、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p> <p>(2) 上記以外の債務に対するもの</p> <p>①担保に供している資産</p> <p>たな卸資産 36,442百万円</p> <p>②上記に対する債務</p> <p>短期借入金 5,000百万円 1年以内返済予定 20,169百万円 長期借入金 8,698百万円</p> <hr/> <p>計 33,868百万円</p>

前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)																														
<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>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客 (つなぎ保証)</td> <td>21百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 当社グループは、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関7社と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。 これらの契約に基づく当中間連結会計期間末における借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額</th> <th>借入実行残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4,500百万円</td> <td>903百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>3,597百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 S P C保有たな卸資産 連結子会社である特別目的会社が保有するたな卸資産であり、その主なものは当該特別目的会社が調達するノンリコースローンの責任財産となっております。</p> <p>※6 ノンリコースローン 特別目的会社が保有する不動産を担保として融資されたものであり、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p>	保証先	金額	顧客 (つなぎ保証)	21百万円	貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	借入実行残高	4,500百万円	903百万円	差引額	3,597百万円	<p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について 同左</p> <p>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客 (つなぎ保証)</td> <td>204百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 当社グループは、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関13行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。 これらの契約に基づく当中間連結会計期間末における借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額</th> <th>借入実行残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6,400百万円</td> <td>1,200百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>5,200百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 S P C保有たな卸資産 同左</p> <p>※6 ノンリコースローン 同左</p>	保証先	金額	顧客 (つなぎ保証)	204百万円	貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	借入実行残高	6,400百万円	1,200百万円	差引額	5,200百万円	<p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について 同左</p> <p>3 債務保証 金融機関からの借入に対する保証</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客 (つなぎ保証)</td> <td>75百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 当社グループは、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関13行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。 これらの契約に基づく当連結会計年度末における借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額</th> <th>借入実行残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6,400百万円</td> <td>2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>4,200百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 S P C保有たな卸資産 同左</p> <p>※6 ノンリコースローン 同左</p>	保証先	金額	顧客 (つなぎ保証)	75百万円	貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	借入実行残高	6,400百万円	2,200百万円	差引額	4,200百万円
保証先	金額																															
顧客 (つなぎ保証)	21百万円																															
貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	借入実行残高																															
4,500百万円	903百万円																															
差引額	3,597百万円																															
保証先	金額																															
顧客 (つなぎ保証)	204百万円																															
貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	借入実行残高																															
6,400百万円	1,200百万円																															
差引額	5,200百万円																															
保証先	金額																															
顧客 (つなぎ保証)	75百万円																															
貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	借入実行残高																															
6,400百万円	2,200百万円																															
差引額	4,200百万円																															

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)																
※1 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。	※1 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。	※1 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。																
<table border="0"> <tr> <td>有形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2百万円</td> </tr> </table>	有形固定資産(その他)	2百万円	計	2百万円	<table border="0"> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2百万円</td> </tr> </table>	無形固定資産	2百万円	計	2百万円	<table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11百万円</td> </tr> </table>	建物	0百万円	有形固定資産(その他)	2百万円	無形固定資産	8百万円	計	11百万円
有形固定資産(その他)	2百万円																	
計	2百万円																	
無形固定資産	2百万円																	
計	2百万円																	
建物	0百万円																	
有形固定資産(その他)	2百万円																	
無形固定資産	8百万円																	
計	11百万円																	

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数 (株)	当中間連結会計期間 減少株式数 (株)	当中間連結会計期間末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	180,273	939	—	181,212
合計	180,273	939	—	181,212
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939株は、新株予約権の権利行使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

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年3月23日 定時株主総会	普通株式	270百万円	1,500円	平成18年12月31日	平成19年3月26日

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数 (株)	当中間連結会計期間 減少株式数 (株)	当中間連結会計期間末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	181,259	705	—	181,964
合計	181,259	705	—	181,964
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705株は、新株予約権の権利行使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

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成20年3月26日 定時株主総会	普通株式	452百万円	2,500円 (注)	平成19年12月31日	平成20年3月27日

(注) 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。

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19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	180,273	986	—	181,259
合計	180,273	986	—	181,259
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986株は、新株予約権付社債の権利行使による新株の発行による増加47株、新株予約権の権利行使による増加939株であります。

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

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成19年3月23日 定時株主総会	普通株式	270百万円	1,500円	平成18年12月31日	平成19年3月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成20年3月26日 定時株主総会	普通株式	452百万円	利益剰余金	2,500円(注)	平成19年12月31日	平成20年3月27日

(注) 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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																		
<p>1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年6月30日)</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;">30,720百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△115百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,604百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	30,720百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△115百万円	現金及び現金同等物	30,604百万円	<p>1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年6月30日)</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;">18,897百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に供している預金</td> <td style="text-align: right;">△65百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,832百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	18,897百万円	担保に供している預金	△65百万円	現金及び現金同等物	18,832百万円	<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 (平成19年12月31日)</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;">30,101百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△4百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,097百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	30,101百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4百万円	現金及び現金同等物	30,097百万円
現金及び預金勘定	30,720百万円																			
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△115百万円																			
現金及び現金同等物	30,604百万円																			
現金及び預金勘定	18,897百万円																			
担保に供している預金	△65百万円																			
現金及び現金同等物	18,832百万円																			
現金及び預金勘定	30,101百万円																			
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4百万円																			
現金及び現金同等物	30,097百万円																			

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)																																																																																																																
<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</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中間期末残高相当額(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></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;">中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td style="text-align: center;">23</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">74</td> <td style="text-align: center;">48</td> <td style="text-align: center;">26</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">26百万円</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: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</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 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっています。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。</p> <p>2 転リース物件に係る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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">53百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	構築物	70	46	23	その他	4	1	2	合計	74	48	26	1年内	24百万円	1年超	1百万円	合計	26百万円	支払リース料	24百万円	減価償却費相当額	23百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	24百万円	1年超	29百万円	合計	53百万円	1年内	1百万円	1年超	2百万円	合計	4百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</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中間期末残高相当額(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></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;">中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">5百万円</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: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</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 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2 転リース物件に係る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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">53百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">2百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	その他	8	3	5	合計	8	3	5	1年内	1百万円	1年超	3百万円	合計	5百万円	支払リース料	0百万円	減価償却費相当額	0百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	24百万円	1年超	29百万円	合計	53百万円	1年内	1百万円	1年超	0百万円	合計	2百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</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: 10%;"></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;">2</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">6</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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">6百万円</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: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">48百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</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 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2 転リース物件に係る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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">3百万円</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	2	6	合計	8	2	6	1年内	1百万円	1年超	4百万円	合計	6百万円	支払リース料	48百万円	減価償却費相当額	47百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	23百万円	1年超	42百万円	合計	65百万円	1年内	1百万円	1年超	1百万円	合計	3百万円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																															
構築物	70	46	23																																																																																																															
その他	4	1	2																																																																																																															
合計	74	48	26																																																																																																															
1年内	24百万円																																																																																																																	
1年超	1百万円																																																																																																																	
合計	26百万円																																																																																																																	
支払リース料	24百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	23百万円																																																																																																																	
支払利息相当額	0百万円																																																																																																																	
1年内	24百万円																																																																																																																	
1年超	29百万円																																																																																																																	
合計	53百万円																																																																																																																	
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	2百万円																																																																																																																	
合計	4百万円																																																																																																																	
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																															
その他	8	3	5																																																																																																															
合計	8	3	5																																																																																																															
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	3百万円																																																																																																																	
合計	5百万円																																																																																																																	
支払リース料	0百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	0百万円																																																																																																																	
支払利息相当額	0百万円																																																																																																																	
1年内	24百万円																																																																																																																	
1年超	29百万円																																																																																																																	
合計	53百万円																																																																																																																	
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	0百万円																																																																																																																	
合計	2百万円																																																																																																																	
	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	2	6																																																																																																															
合計	8	2	6																																																																																																															
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	4百万円																																																																																																																	
合計	6百万円																																																																																																																	
支払リース料	48百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	47百万円																																																																																																																	
支払利息相当額	0百万円																																																																																																																	
1年内	23百万円																																																																																																																	
1年超	42百万円																																																																																																																	
合計	65百万円																																																																																																																	
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	1百万円																																																																																																																	
合計	3百万円																																																																																																																	

前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)												
<p>(貸主側)</p> <p>—————</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失 はありません。</p>	<p>(貸主側)</p> <p>1 転リース物件に係る未経過リース 料期末残高相当額</p> <table data-bbox="635 367 959 472"> <tr> <td>1年内</td> <td>24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>30百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>54百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について) 同左</p>	1年内	24百万円	1年超	30百万円	合計	54百万円	<p>(貸主側)</p> <p>1 転リース物件に係る未経過リース 料期末残高相当額</p> <table data-bbox="1070 367 1394 472"> <tr> <td>1年内</td> <td>23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>42百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>65百万円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について) 同左</p>	1年内	23百万円	1年超	42百万円	合計	65百万円
1年内	24百万円													
1年超	30百万円													
合計	54百万円													
1年内	23百万円													
1年超	42百万円													
合計	65百万円													

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)

1 時価のある有価証券

区分	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) その他有価証券			
① 株式	247	879	631
計	247	879	631

2 時価評価されていない主な有価証券

区分	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) その他有価証券	
① 非上場株式	167
② 非上場債券	1,116
③ その他	365
計	1,649

当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)

1 時価のある有価証券

区分	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) その他有価証券			
① 株式	223	196	△26
計	223	196	△26

2 時価評価されていない主な有価証券

区分	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) その他有価証券	
① 非上場株式	160
② 非上場債券	1,510
③ その他	2,950
計	4,621

前連結会計年度末 (平成19年12月31日)

1 時価のある有価証券

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) その他有価証券			
① 株式	247	714	466
計	247	714	466

2 時価評価されていない主な有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) その他有価証券	
① 非上場株式	154
② 非上場債券	2,326
③ その他	2,518
計	4,999

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
当社グループの利用しているデリバティブ取引は全てヘッジ会計を適用しているため、デリバティブ取引に関する注記を省略しております。	同左	同左

(ストック・オプション等関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日)

当中間連結会計期間において付与したストック・オプションは、ありません。

当中間連結会計期間 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)

当中間連結会計期間において付与したストック・オプションは、ありません。

前連結会計年度 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)

当連結会計年度において付与したストック・オプションは、ありません。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	9,436	484	22	16,125	258	26,327	—	26,327
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	9,436	484	22	16,125	258	26,327	—	26,327
営業費用	8,368	461	2	11,725	226	20,785	378	21,163
営業利益	1,067	23	19	4,399	31	5,541	(378)	5,163

- (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(378百万円)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。

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	8,558	4	123	3,610	272	12,569	—	12,569
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	4	1	5	(5)	—
計	8,558	4	123	3,614	274	12,575	(5)	12,569
営業費用	7,827	2	45	2,247	249	10,371	484	10,855
営業利益	730	2	77	1,367	25	2,203	(489)	1,713

- (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(489百万円)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。

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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)
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	25,291	6,020	44	57,693	497	89,546	—	89,546
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	3	—	3	(3)	—
計	25,291	6,020	44	57,696	497	89,550	(3)	89,546
営業費用	22,424	5,145	5	50,446	462	78,483	894	79,378
営業利益又は 営業損失(△)	2,866	875	38	7,250	35	11,066	(898)	10,168

- (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 (891百万円) 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。

b. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日) 及び当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日) 並びに前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日) 及び当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日) 並びに前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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。

(企業結合等関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)
該当事項はありません。

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり純資産額	112,278円73銭	120,088円75銭	123,132円51銭
1株当たり中間(当期)純利益	13,048円63銭	1,298円79銭	24,738円59銭
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益	11,607円50銭	1,297円40銭	22,043円94銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎

項目	前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益	2,355百万円	235百万円	4,473百万円
普通株主に帰属しない金額	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益	2,355百万円	235百万円	4,473百万円
普通株式の期中平均株式数	180,513株	181,654株	180,828株
潜在株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益金額			
中間(当期)純利益調整額	—	—	—
普通株式増加数	22,412株	195株	22,105株
(うち新株予約権付社債)	(21,185株)	(—株)	(21,181株)
(うち新株予約権)	(1,227株)	(195株)	(924株)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益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 8,694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 6,410株 2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 (額面総額3,705百万円 転換価格175,277.1円)	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 8,654株

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左	同左

5. 中間個別財務諸表

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間会計期間末 (平成20年6月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金		27,412		16,802		27,449	
2 売掛金		577		1,315		128	
3 たな卸資産	※2	35,676		45,100		37,790	
4 前払費用		1,627		1,463		1,253	
5 その他		5,717		4,345		7,132	
貸倒引当金		△83		△28		△151	
流動資産合計		70,927	84.1	68,999	78.7	73,602	85.0
II 固定資産							
1 有形固定資産	※1	283	0.3	3,720	4.2	257	0.3
2 無形固定資産		134	0.2	125	0.1	136	0.2
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		2,528		4,808		5,703	
(2) その他の関係会社有 価証券		7,181		6,409		5,213	
(3) 出資金		1		1		—	
(4) その他		3,280		3,803		1,680	
貸倒引当金		△40		△150		—	
投資その他の資産合計		12,952	15.4	14,872	17.0	12,597	14.5
固定資産合計		13,370	15.9	18,718	21.3	12,991	15.0
資産合計		84,298	100.0	87,717	100.0	86,593	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間会計期間末 (平成20年6月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1 短期借入金	※2	6,547		13,792		13,126	
2 1年以内返済予定 長期借入金	※2	8,419		17,508		13,244	
3 1年内償還予定社債		404		5,625		466	
4 コマーシャル・ ペーパー		6,500		—		3,000	
5 不動産販売代金債権流 動化による預り金		3,340		1,377		—	
6 未払金		240		410		966	
7 未払法人税等		1,658		130		1,958	
8 前受金		2,192		2,801		3,381	
9 その他		801		1,121		1,879	
流動負債合計		30,104	35.7	42,768	48.8	38,023	43.9
II 固定負債							
1 社債		12,024		10,251		11,958	
2 長期借入金	※2	20,737		11,245		13,192	
3 その他		164		546		113	
固定負債合計		32,926	39.1	22,042	25.1	25,264	29.2
負債合計		63,030	74.8	64,810	73.9	63,288	73.1

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間会計期間末 (平成20年6月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金		3,801	4.5	3,808	4.3	3,803	4.4
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金		3,856		3,862		3,858	
資本剰余金合計		3,856	4.6	3,862	4.4	3,858	4.5
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金		10		10		10	
(2) その他利益剰余金							
別途積立金		10,080		13,580		10,080	
繰越利益剰余金		3,173		1,705		5,349	
利益剰余金合計		13,264	15.7	15,296	17.4	15,440	17.8
4 自己株式		△12	△0.0	△12	△0.0	△12	△0.0
株主資本合計		20,910	24.8	22,955	26.1	23,090	26.7
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価差 額金		375		△15		277	
2 繰延ヘッジ損益		△17		△33		△62	
評価・換算差額等合計		357	0.4	△49	△0.0	214	0.2
純資産合計		21,268	25.2	22,906	26.1	23,305	26.9
負債及び純資産合計		84,298	100.0	87,717	100.0	86,593	100.0

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月 30 日)		当中間会計期間 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)		前事業年度の 要約損益計算書 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年12月31日)				
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 売上高			20,224	100.0		11,823	100.0		49,878	100.0
II 売上原価			14,075	69.6		8,325	70.4		36,661	73.5
売上総利益			6,148	30.4		3,497	29.6		13,217	26.5
III 販売費及び一般管理費			1,681	8.3		2,111	17.9		4,324	8.7
営業利益			4,467	22.1		1,385	11.7		8,893	17.8
IV 営業外収益	※ 1		139	0.7		106	0.9		282	0.6
V 営業外費用	※ 2		713	3.5		1,018	8.6		1,563	3.1
経常利益			3,894	19.3		474	4.0		7,612	15.3
VI 特別利益	※ 3		—	—		88	0.8		4	0.0
VII 特別損失	※ 4		27	0.2		23	0.2		60	0.1
税引前中間 (当期) 純利益			3,866	19.1		539	4.6		7,556	15.2
法人税、住民税及び 事業税		1,639			129			3,330		
法人税等調整額		△57	1,582	7.8	101	230	2.0	△235	3,095	6.3
中間(当期)純利益			2,284	11.3		308	2.6		4,460	8.9

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金 合計			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金					
					別途積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年12月31日残高 (百万円)	3,795	3,850	3,850	10	7,080	4,159	11,250	△12	18,884	
中間会計期間中の変動額										
新株の発行	5	5	5						11	
剰余金の配当						△270	△270		△270	
中間純利益						2,284	2,284		2,284	
別途積立金の積立					3,000	△3,000	—		—	
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額 (純額)										
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	5	5	5	—	3,000	△986	2,013	—	2,025	
平成19年6月30日残高 (百万円)	3,801	3,856	3,856	10	10,080	3,173	13,264	△12	20,910	

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	
平成18年12月31日残高 (百万円)	558	△36	521	19,405
中間会計期間中の変動額				
新株の発行				11
剰余金の配当				△270
中間純利益				2,284
別途積立金の積立				—
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額 (純額)	△182	19	△163	△163
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	△182	19	△163	1,862
平成19年6月30日残高 (百万円)	375	△17	357	21,268

当中間会計期間（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金						
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計			
					別途積立金	繰越利益 剰余金				
平成19年12月31日残高（百万円）	3,803	3,858	3,858	10	10,080	5,349	15,440	△12	23,090	
中間会計期間中の変動額										
新株の発行	4	4	4						9	
剰余金の配当						△452	△452		△452	
中間純利益						308	308		308	
別途積立金の積立					3,500	△3,500	—		—	
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額（純額）										
中間会計期間中の変動額合計 （百万円）	4	4	4	—	3,500	△3,644	△144	—	△135	
平成20年6月30日残高（百万円）	3,808	3,862	3,862	10	13,580	1,705	15,296	△12	22,955	

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	
平成19年12月31日残高（百万円）	277	△62	214	23,305
中間会計期間中の変動額				
新株の発行				9
剰余金の配当				△452
中間純利益				308
別途積立金の積立				—
株主資本以外の項目の中間会計 期間中の変動額（純額）	△292	29	△263	△263
中間会計期間中の変動額合計 （百万円）	△292	29	△263	△398
平成20年6月30日残高（百万円）	△15	△33	△49	22,906

前事業年度の株主資本等変動計算書 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金						
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計			
					別途積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年12月31日残高 (百万円)	3,795	3,850	3,850	10	7,080	4,159	11,250	△12	18,884	
事業年度中の変動額										
新株の発行	7	7	7						15	
剰余金の配当						△270	△270		△270	
当期純利益						4,460	4,460		4,460	
別途積立金の積立					3,000	△3,000	—		—	
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額 (純額)										
事業年度中の変動額合計 (百万円)	7	7	7	—	3,000	1,190	4,190	—	4,206	
平成19年12月31日残高 (百万円)	3,803	3,858	3,858	10	10,080	5,349	15,440	△12	23,090	

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	
平成18年12月31日残高 (百万円)	558	△36	521	19,405
事業年度中の変動額				
新株の発行				15
剰余金の配当				△270
当期純利益				4,460
別途積立金の積立				—
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額 (純額)	△281	△25	△306	△306
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△281	△25	△306	3,899
平成19年12月31日残高 (百万円)	277	△62	214	23,305

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1 資産の評価基準 及び評価方法	<p>(1) 有価証券 (イ)子会社株式 移動平均法による原価法 (ロ)その他有価証券 時価のあるもの 中間決算末日の市場価格 等に基づく時価法(評価差 額は、全部純資産直入法に より処理し、売却原価は移 動平均法により算定) 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 は個別法によっており、当 社が出資する匿名組合の損 益のうち当社に帰属する持 分相当損益については、 「売上高」に計上するとと もに、「投資有価証券」又 は「その他の関係会社有価 証券」を加減する処理を 行っております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法 仕掛販売用不動産 個別法による原価法 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>(1) 有価証券 (イ)子会社株式 同左 (ロ)その他有価証券 時価のあるもの 同左 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 は個別法によっており、匿 名組合の損益の取込みにつ いては投資有価証券及びそ 他の関係会社有価証券を 相手勘定として、損益の純 額に対する持分相当額が利 益の場合は売上高とし、損 失の場合は売上原価として 処理しております。</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産 同左 仕掛販売用不動産 同左 貯蔵品 同左</p>	<p>(1) 有価証券 (イ)子会社株式 同左 (ロ)その他有価証券 時価のあるもの 決算末日の市場価格等に 基づく時価法(評価差額は、 全部純資産直入法により処 理し、売却原価は移動平均 法により算定) 時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産 同左 仕掛販売用不動産 同左 貯蔵品 同左</p>
2 固定資産の減価 償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物(附属設備を除く) 定額法 その他 定率法 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、 当中間会計期間から平成19 年4月1日以降に取得した 有形固定資産について、改 正後の法人税法に基づく減 価償却の方法を適用して おります。 なお、この変更による影 響額は軽微であります。</p>	<p>(1) 有形固定資産 建物(附属設備を除く) 同左 その他 定率法 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、 当中間会計期間から平成19 年3月31日以前に取得した 有形固定資産については、 償却可能限度額まで償却が 終了した翌年から5年間で 均等償却する方法を適用し ております。 なお、この変更による影 響額は軽微であります。</p>	<p>(1) 有形固定資産 建物(附属設備を除く) 同左 その他 定率法 (会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、 当事業年度から平成19年4 月1日以降に取得した有形 固定資産について、改正後 の法人税法に基づく減価償 却の方法を適用して おります。 なお、この変更による影 響額は軽微であります。</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
	(2) 無形固定資産 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。	(2) 無形固定資産 同左	(2) 無形固定資産 同左
3 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	(1) 貸倒引当金 同左
4 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。	同左	同左

項目	前中間会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
5 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によってお ります。 (2) 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 キャップ取引及び金利スワッ プ取引) ・ヘッジ対象 借入金 (3) 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。 (4) 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 関係を判定することにより判 断しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 同左 ・ヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 同左 ・ヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
6 その他中間財務諸表(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、 当中間会計期間の費用として 処理しております。	(1) 消費税等の会計処理 同左	(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税 抜方式によっております。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。

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左	同左

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)
<p>(中間貸借対照表)</p> <p>前中間会計期間において固定資産の「投資その他の資産」の「その他」に含めて記載しておりました「その他の関係会社有価証券」につきましては、資産総額の100分の5超となりましたので、当中間会計期間より区分掲記しております。なお、前中間会計期間の固定資産の「投資その他の資産」の「その他」に含まれる「その他の関係会社有価証券」は13百万円であります。</p>	—————

追加情報

前中間会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)																
<p>所有目的の変更により、当中間会計期間において、固定資産の一部をたな卸資産に振替いたしました。 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</td> <td style="text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 (その他)</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">859百万円</td> </tr> </table>	建物	462百万円	土地	389百万円	有形固定資産 (その他)	7百万円	計	859百万円	—————	<p>所有目的の変更により、当事業年度において、固定資産の一部をたな卸資産に振替いたしました。 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</td> <td style="text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産 (その他)</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">859百万円</td> </tr> </table>	建物	462百万円	土地	389百万円	有形固定資産 (その他)	7百万円	計	859百万円
建物	462百万円																	
土地	389百万円																	
有形固定資産 (その他)	7百万円																	
計	859百万円																	
建物	462百万円																	
土地	389百万円																	
有形固定資産 (その他)	7百万円																	
計	859百万円																	

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成19年6月30日)	当中間会計期間末 (平成20年6月30日)	前事業年度末 (平成19年12月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 61百万円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 147百万円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 94百万円
※2 担保に供している資産及び対応債務	※2 担保に供している資産及び対応債務	※2 担保に供している資産及び対応債務
①担保に供している資産	①担保に供している資産	①担保に供している資産
たな卸資産 23,209百万円	たな卸資産 28,302百万円	たな卸資産 27,295百万円
計 23,209百万円	建物 2,160百万円 土地 1,343百万円 計 31,805百万円	計 27,295百万円
②上記に対する債務	②上記に対する債務	②上記に対する債務
短期借入金 103百万円	短期借入金 3,450百万円	短期借入金 5,000百万円
1年以内返済予定 8,277百万円	1年以内返済予定 14,142百万円	1年以内返済予定 11,669百万円
長期借入金 16,712百万円	長期借入金 10,110百万円	長期借入金 8,698百万円
計 25,092百万円	長期借入金 10,110百万円 被保証債務(社債) 3,600百万円 計 31,303百万円	計 25,368百万円
3 債務保証	3 債務保証	3 債務保証
金融機関からの借入に対する保証	金融機関からの借入に対する保証	金融機関からの借入に対する保証
保証先 金額	保証先 金額	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)アリエスインベストメント・ツー 8,500百万円	(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・スリー 5,000百万円	顧客(つなぎ保証) 204百万円	顧客(つなぎ保証) 75百万円
顧客(つなぎ保証) 21百万円	計 8,704百万円	計 8,575百万円
計 13,521百万円		
4 当社は、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関7社と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。 これらの契約に基づく当中間会計期間末における借入金未実行残高は次のとおりであります。	4 当社は、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関13行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。 これらの契約に基づく当中間会計期間末における借入金未実行残高は次のとおりであります。	4 当社は、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関13行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。 これらの契約に基づく当事業年度末における借入金未実行残高は次のとおりであります。
貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額 4,500百万円	貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額 6,400百万円	貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額 6,400百万円
借入実行残高 903百万円	借入実行残高 1,200百万円	借入実行残高 2,200百万円
差引額 3,597百万円	差引額 5,200百万円	差引額 4,200百万円

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
※1 営業外収益の主要項目 受取利息 56百万円 有価証券利息 61百万円 解約違約金収入 10百万円	※1 営業外収益の主要項目 受取利息 57百万円 有価証券利息 14百万円 解約違約金収入 11百万円	※1 営業外収益の主要項目 受取利息 140百万円 有価証券利息 78百万円 解約違約金収入 38百万円
※2 営業外費用の主要項目 支払利息 609百万円	※2 営業外費用の主要項目 支払利息 712百万円	※2 営業外費用の主要項目 支払利息 1,310百万円
※3 特別利益の主要項目 —————	※3 特別利益の主要項目 投資有価証券売却益 88百万円	※3 特別利益の主要項目 投資有価証券売却益 4百万円
※4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 2百万円 投資有価証券評価損 24百万円	※4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 2百万円 投資有価証券評価損 4百万円 投資有価証券売却損 16百万円	※4 特別損失の主要項目 固定資産除却損 10百万円 投資有価証券評価損 49百万円
5 減価償却実施額 有形固定資産 26百万円 無形固定資産 6百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 52百万円 無形固定資産 15百万円	5 減価償却実施額 有形固定資産 59百万円 無形固定資産 24百万円

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30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)	当中間会計期間 増加株式数 (株)	当中間会計期間 減少株式数 (株)	当中間会計期間末 株式数 (株)
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

当中間会計期間(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30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)	当中間会計期間 増加株式数 (株)	当中間会計期間 減少株式数 (株)	当中間会計期間末 株式数 (株)
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19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)

前中間会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)																																																																																																																
<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</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中間期末残高相当額(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: right;">取得価額相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">減価償却累計額相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">70</td> <td style="text-align: right;">46</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">74</td> <td style="text-align: right;">48</td> <td style="text-align: right;">26</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">26百万円</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: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっています。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。</p> <p>2 転リース物件に係る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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	構築物	70	46	23	その他	4	1	2	合計	74	48	26	1年内	24百万円	1年超	1百万円	合計	26百万円	支払リース料	24百万円	減価償却費相当額	23百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	24百万円	1年超	29百万円	合計	53百万円	1年内	1百万円	1年超	2百万円	合計	4百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</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中間期末残高相当額(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: right;">取得価額相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">減価償却累計額相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">8</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5百万円</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: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2 転リース物件に係る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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	その他	8	3	5	合計	8	3	5	1年内	1百万円	1年超	3百万円	合計	5百万円	支払リース料	0百万円	減価償却費相当額	0百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	24百万円	1年超	29百万円	合計	53百万円	1年内	1百万円	1年超	0百万円	合計	2百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</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: 10%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: right;">取得価額相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">減価償却累計額相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: right;">期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">8</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">6</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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6百万円</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: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">48百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2 転リース物件に係る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: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">42百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 15%; 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>合計</td> <td style="text-align: right;">3百万円</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	2	6	合計	8	2	6	1年内	1百万円	1年超	4百万円	合計	6百万円	支払リース料	48百万円	減価償却費相当額	47百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	23百万円	1年超	42百万円	合計	65百万円	1年内	1百万円	1年超	1百万円	合計	3百万円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																															
構築物	70	46	23																																																																																																															
その他	4	1	2																																																																																																															
合計	74	48	26																																																																																																															
1年内	24百万円																																																																																																																	
1年超	1百万円																																																																																																																	
合計	26百万円																																																																																																																	
支払リース料	24百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	23百万円																																																																																																																	
支払利息相当額	0百万円																																																																																																																	
1年内	24百万円																																																																																																																	
1年超	29百万円																																																																																																																	
合計	53百万円																																																																																																																	
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	2百万円																																																																																																																	
合計	4百万円																																																																																																																	
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																															
その他	8	3	5																																																																																																															
合計	8	3	5																																																																																																															
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	3百万円																																																																																																																	
合計	5百万円																																																																																																																	
支払リース料	0百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	0百万円																																																																																																																	
支払利息相当額	0百万円																																																																																																																	
1年内	24百万円																																																																																																																	
1年超	29百万円																																																																																																																	
合計	53百万円																																																																																																																	
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	0百万円																																																																																																																	
合計	2百万円																																																																																																																	
	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	2	6																																																																																																															
合計	8	2	6																																																																																																															
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	4百万円																																																																																																																	
合計	6百万円																																																																																																																	
支払リース料	48百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	47百万円																																																																																																																	
支払利息相当額	0百万円																																																																																																																	
1年内	23百万円																																																																																																																	
1年超	42百万円																																																																																																																	
合計	65百万円																																																																																																																	
1年内	1百万円																																																																																																																	
1年超	1百万円																																																																																																																	
合計	3百万円																																																																																																																	

前中間会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
(貸主側) _____ (減損損失について) リース資産に配分された減損損失 はありません。	(貸主側) 1 転リース物件に係る未経過リース 料期末残高相当額 1年内 24百万円 1年超 30百万円 合計 54百万円 (減損損失について) 同左	(貸主側) 1 転リース物件に係る未経過リース 料期末残高相当額 1年内 23百万円 1年超 42百万円 合計 65百万円 (減損損失について) 同左

(有価証券関係)

前中間会計期間末（平成19年6月30日）及び当中間会計期間末（平成20年6月30日）並びに前事業年度末（平成19年12月31日）において、時価のある子会社株式及び関連会社株式は所有していません。

(1株当たり情報)

当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、中間財務諸表等規則第52条の2第6項に基づき、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左	同左

6. その他

(1) 契約実績

分譲事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)				当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30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	259	8,445	500	17,923	222	7,599	266	10,106
計	259	8,445	500	17,923	222	7,599	266	10,106

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 販売実績

販売実績は次のとおりであります。

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)				当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30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	ネバーランド大津 GRANBAY	226	7,012		千里ディアヒルズ	101	3,599		
	ネバーランド 姫路西二階町	43	1,152		ネバーランド 古川橋	36	1,239		
	ネバーランド富雄 ブライトンヒル	10	310		ネバーランド熊谷	33	770		
	ネバーランド 茨木新中条	7	279		ネバーランド 守口西郷通	31	1,245		
	ネバーランド桃山 御陵ロジュマン	5	209		ネバーランド 大和郡山	15	438		
	その他中高層住宅	37	471		その他中高層住宅	42	1,263		
	小計	328	9,436	123.8	小計	258	8,558	90.7	
	不動産企画販売事業	小計		484	60.2	小計		4	1.0
	不動産関連業務受託 事業	小計		22	353.3	小計		123	542.7
アセット開発事業	小計		16,125	199.0	小計		3,610	22.4	
その他事業	小計		258	75.4	小計		272	105.5	
	合計		26,327	156.0	合計		12,569	47.7	

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。