



平成23年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年2月15日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 大
 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) 伊藤 貴俊
 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24年3月28日 配当支払開始予定日 —
 有価証券報告書提出予定日 平成24年3月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年12月期の連結業績（平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	9,287	△38.4	935	△37.5	290	△57.9	262	△49.8
22年12月期	15,079	△44.6	1,497	—	690	—	522	—

(注) 包括利益 23年12月期 262百万円 (△49.8%) 22年12月期 522百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年12月期	784.80	—	7.4	0.6	10.1
22年12月期	1,564.13	—	16.5	1.2	9.9

(参考) 持分法投資損益 23年12月期 -百万円 22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
23年12月期	45,553	3,692	8.1	11,058.33
22年12月期	49,196	3,430	7.0	10,273.53

(参考) 自己資本 23年12月期 3,692百万円 22年12月期 3,430百万円

(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
23年12月期	3,296	△35	△3,579	1,089
22年12月期	10,739	△164	△12,082	1,408

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金 (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	百万円	%	%
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年12月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00		—	

3. 平成24年12月期の連結業績予想（平成24年1月1日～平成24年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	3,300	63.3	400	69.2	70	—	65	—	194.67
通期	10,300	10.9	1,430	52.8	750	158.1	740	182.4	2,216.34

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 ー 社（社名 ）、除外 ー 社（社名 ）」

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
 ② ①以外の変更 : 無

(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）	23年12月期	333,964株	22年12月期	333,964株
② 期末自己株式数	23年12月期	81株	22年12月期	81株
③ 期中平均株式数	23年12月期	333,883株	22年12月期	333,883株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年12月期の個別業績（平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	8,038	△26.4	443	△57.4	58	△88.8	313	△53.4
22年12月期	10,923	△41.2	1,040	—	517	—	672	—

	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
23年12月期	938.26	—
22年12月期	2,013.85	—

(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
23年12月期	29,365	3,688	12.6	11,048.33
22年12月期	30,432	3,375	11.1	10,110.06

(参考) 自己資本 23年12月期 3,688百万円 22年12月期 3,375百万円

2. 平成24年12月期の個別業績予想（平成24年1月1日～平成24年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業の前提に関する注記	17
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	17
(7) 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	20
(8) 表示方法の変更	21
(9) 追加情報	22
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	24
(連結包括利益計算書関係)	24
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(セグメント情報等)	27
(賃貸等不動産関係)	31
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32
(開示の省略)	32
5. その他	33
(1) 役員の異動	33
(2) 契約実績	33
(3) 主な販売実績	33

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

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

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

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

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

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

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

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

セグメントの業績を示しますと、次のとおりであります。

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

①不動産販売事業

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

②不動産賃貸事業

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

③不動産企画仲介コンサル事業

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

（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、欧州の信用不安による景気の低迷や円高の進行等先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

また、当社グループが属する業界においては、一時期の東日本大震災による混乱も落ち着きを見せ、住宅購入における政府の経済対策の効果もあり、不動産取引については、緩やかな回復の兆しが見られるものの、経済情勢も依然として厳しく、先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

このような環境下、不動産販売事業においては、分譲マンションの販売を促進するとともに、保有資産の最適化を目的に売却対象物件については売却を行い、また、平成25年以降の新規分譲物件の確保による新規事業用地の仕入れにも注力してまいります。不動産賃貸事業においては、保有資産の更なる資産価値の向上を目指し、リーシング活動を活性化させていくとともに、一昨年より取り組んでいる、プロパティマネジメント事業によって培われたノウハウを活かし、自社保有物件だけでなく、他の商業施設等のリーシング活動等への提案にも取り組んでまいります。不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである、企画力、技術力、スピードを最大限に活かし、企画コンサルティング等業務受託や仲介案件への取り組みを一層強化し、不動産賃貸事業とともに安定収益事業として注力してまいります。

また、大型複合施設「福岡春日プロジェクト」については、今後も新たな商業施設の開業を予定しており、生活機能が集約され充実した住環境を兼ね備えた街づくりを目指し、積極的なリーシング活動及び売却を行い、なお一層、事業の推進を図ってまいります。このように確実に事業を推進するとともに、機動的かつ柔軟な経営体制の構築ならびに財務基盤の安定化に努め、総力を尽くしてまいります。

平成24年12月期の連結業績については、売上高10,300百万円、営業利益1,430百万円、経常利益750百万円、当期純利益740百万円を見込んでおります。

*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、負債及び純資産の状況

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3,642百万円減少し、45,553百万円となりました。これは主に現金及び預金の減少額306百万円、たな卸資産の売却等による減少額3,167百万円によるものであります。

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

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

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて318百万円減少し、1,089百万円（前連結会計年度末は1,408百万円）となりました。当連結会計年度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3,296百万円（前連結会計年度は10,739百万円の資金の増加）となりました。これは主として、たな卸資産が3,127百万円減少したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により減少した資金は35百万円（前連結会計年度は164百万円の資金の減少）となりました。これは主として預り保証金の受入・返還による純支出19百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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	平成23年 12月期
自己資本比率 (%)	20.0	11.0	4.6	7.0	8.1
時価ベースの株主資本比率 (%)	17.2	1.7	2.7	3.9	2.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	2,762.4	—	553.9	406.9	1,217.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	1.1	—	6.5	13.8	5.0

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 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・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に努めることを基本方針といたしております。

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

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

(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では、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「住宅品質確保促進法」、「特定瑕疵担保履行法」、「建築士法」、「建設業法」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「不動産特定共同事業法」、「資産の流動化に関する法律」、「貸金業法」等により法的規制を受けております。

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産販売及び関連事業を行っております。上記の改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

② 経済情勢、金利動向等の変動による影響について

当社グループの中核事業である分譲マンションに関する事業は、過去の実績・経験・知識を活かすとともに、用地仕入れを含む商品企画に特化しており、立地条件はもとより、設計・工法・仕様・設備といった質の面でも、魅力ある商品を提供し、価格の優位性を含め高い競争力を保持していると自負しております。

このように、物件別の事業計画において、様々な面を考慮し、販売価格帯を慎重に検討した上で物件の販売を行っておりますが、事業計画において決定した価格での販売が、景気動向・経済情勢、金利、税制、地価の動向等による需給バランスの悪化や、競合会社との間の価格競争の激化及び建築工事費の高騰等によって、計画どおりに進まない場合、天災、その他予想し得ない要因による不測の事態により引渡時期の遅延が生じた場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産賃貸事業についても、賃料下落や空区画率の上昇に対するリスク対策を講じておりますが、景気動向・経済情勢等の影響もしくは、商業施設における主要テナントの退去及び利用状況等によっては、賃料下落や保有資産の稼働率が低下し、賃料収入等が減少することから、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③資産価値の下落による影響について

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

また、平成18年12月期より、「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。今後の景気動向や不動産市況の悪化等により、当社保有のたな卸資産及び固定資産の資産価値が低下した場合は、たな卸資産の簿価の切り下げならびに減損処理が適用され、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④有利子負債への依存等について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主にプロジェクトファイナンス等の金融機関から借入金によって調達しており、また、分譲マンション事業においては、用地取得から事業化及び完成までに時間を要し、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。当社グループとしては、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針ですが、調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連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21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
有利子負債残高（百万円）(A)	57,645	43,696	40,126
総資産額（百万円）(B)	63,309	49,196	45,553
有利子負債依存度（%）(A/B)	91.1	88.8	88.1
支払利息（百万円）	1,811	806	680

⑤人材について

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

⑥個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び分譲戸建住宅をご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合、当社グループの信用失墜による売上の減少、または、損害賠償による費用発生の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては取締役及び法務監査室を含む各部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。

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

①不動産販売事業

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

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

②不動産賃貸事業

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

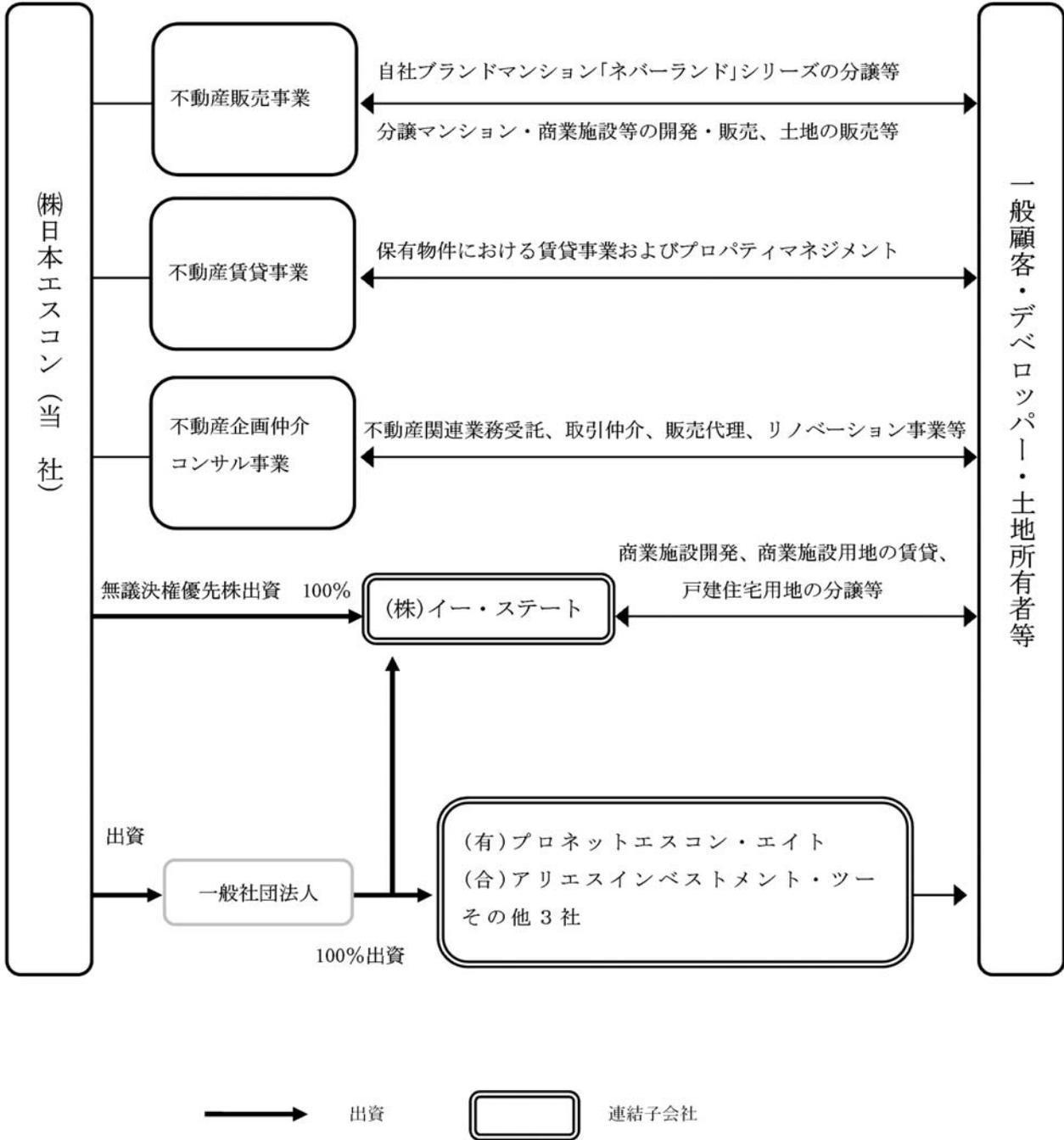
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステートならびに特別目的会社（SPC）2社が行っております。

③不動産企画仲介コンサル事業

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

なお、当該事業は当社が行っております。

（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	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	業務受託 資金の貸付	(注) 2
有限会社 プロネットエスコン・エイト	大阪市中央区	3	不動産賃貸事業	— [100.0]	—	匿名組合出資	
合同会社 アリエスインベストメント・ツー	大阪市中央区	3	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	債務保証 資金の貸付	
その他3社	—	—	—	—	—	—	

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。また、議決権の所有割合における[]は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。

- 2 株式会社イー・ステートにつきましては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。なお、同社は特定子会社であります。また、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成23年12月末時点で4,426百万円となっております。
- 3 合同会社レオインベストメント・ワンにつきましては、平成23年12月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続き中であります。
- 4 合同会社レオインベストメント・ツーにつきましては、平成23年12月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続き中であります。
- 5 合同会社アセットポータル・フォーにつきましては、平成23年12月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続き中であります。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加すべきか。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、その結果としていか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。この命題に対する解答を得るために、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』への階段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により、利益率の向上、労働生産性の向上、財務体質の改善を図り、継続的な企業価値の向上と収益力の向上を目指して努力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、平成24年12月に事業再生ADRにおける優先・無担保債務の元本弁済を、平成25年5月に社債の分割償還を開始いたします。これらを早期に完済するとともに、安定的かつ継続的な収益を確保できる攻めの体制と、コスト削減、経営管理体制の整備強化、財務体質の更なる改善等、守りの体制との両面を併せ持つ、柔軟的かつ機動的な経営体制を構築し、継続的な企業価値の向上と収益力の向上を目指してまいります。

不動産販売事業においては、平成23年度に新規事業資金の調達及び事業用地の仕入れを再開しており、当面は徐々にその規模を増加させ、安定的に新規供給を行うことを目指してまいります。平成24年度には、東京本社を移転（平成24年3月予定）し、配置転換による人員の強化等も行い首都圏における新規事業化にも着手するとともに、平成25年度には約300戸の新規供給を計画し、中核事業として今後も注力してまいります。また、引き続き保有資産の一部については、適正価格にて売却を行い、資産規模の最適化を図ってまいります。

不動産賃貸事業においては、保有物件の価値向上を図るため、一昨年より取り組んでいるプロパティマネジメント事業によって培われたノウハウを活かし、自社保有物件だけでなく、他の商業施設のリーシング活動等への提案や高齢者住宅にかかる新規事業も模索し、安定収益事業として収益に貢献していくことを目指してまいります。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである、「情報収集力」「企画力・技術力」「スピード」「柔軟性」とこれまで培ったノウハウを最大限に活かし、他事業社との多面的・応用的なコラボレートによる事業構築等、企画コンサルティングによる業務受託や仲介、リノベーション事業等、不動産に関連するフィービジネスに注力し、高利益率の安定収益事業として積極的に取り組んでまいります。

上記のとおり事業セグメント毎の方針を明確化し、また、目標達成意識を高めるため、部門別損益管理による数字の「見える化」にも着手し、労働生産性を追求する全社収益体制を推進してまいります。更に、一般管理費の圧縮等、引続き固定費削減にも注力し、財務体質の更なる強化、経営管理体制の整備・強化にも努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

企業を取り巻く経営環境はめまぐるしく変化し、先行きの予測が困難であり、また、購入者の選別や評価も一層厳しくなる等、企業の生き残りや競争が激化する現状ではありますが、当社グループは、商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟かつ迅速に変化に対応し、不動産分野における市場の気付かないニーズを創出し提案する少数精鋭のプロ集団であり続けることを目指してまいります。

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

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

(単位：百万円)

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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

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

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 6社 (株)イー・ステート (有)プロネットエスコン・エイト (合)アリエスインベストメント・ツー (合)アセットポータル・フォー その他2社 前連結会計年度まで連結子会社としておりました(合)アリエスインベストメント・ワンとその他4社については、清算終了により連結子会社でなくなりました。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>	<p>(1)連結子会社の数 6社 (株)イー・ステート (有)プロネットエスコン・エイト (合)アリエスインベストメント・ツー その他3社</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	同左
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。	同左
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他の有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p> <p>なお、匿名組合及び有限責任事業組合の損益のうち特別損益によるものについては、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 (ハ)たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他の有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p> <p>(ロ)デリバティブ 同左 (ハ)たな卸資産 販売用不動産 同左 仕掛販売用不動産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く) 建物(附属設備を除く) 定額法 その他 定率法</p> <p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く) 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(ハ)リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(ニ)長期前払費用 均等償却をしております。</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(ハ)リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ)事務所移転費用引当金 事務所移転に伴って発生する損失見込額を計上しております。 (追加情報) 事務所移転に伴い発生が見込まれる固定資産除却損、移転関連費用等について見積額を計上しております。</p> <p>(4)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。	(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
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。	—————
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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	—————

(7) 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

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(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ようになったことに伴い、当連結会計年度末からこれらの会計基準等を適用しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益及び経常利益は7百万円減少し、税金等調整前当期純利益は30百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>又、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いませんでしたが、今後の安定的な収益体質への転換を図るため、コスト構造の見直しを行った結果、当連結会計年度末より適用したものであります。したがって、当第3四半期連結累計期間は、当該会計基準等適用後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益は5百万円、税金等調整前四半期純利益は28百万円それぞれ多く計上されております。</p>	<p>—————</p>

(8) 表示方法の変更

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

(9) 追加情報

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

(10) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

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

(連結損益計算書関係)

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

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
親会社株主に係る包括利益	522百万円
少数株主に係る包括利益	-百万円
計	522百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 1,732百万円 担保に供している預金 <u>△324百万円</u> 現金及び現金同等物 <u>1,408百万円</u>	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 1,426百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △3百万円 担保に供している預金 <u>△334百万円</u> 現金及び現金同等物 <u>1,089百万円</u>

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益								
(1) 外部顧客に対する 売上高	4,041	4,429	226	6,379	1	15,079	—	15,079
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	4,041	4,429	226	6,379	1	15,079	—	15,079
営業費用	3,761	4,022	155	5,146	1	13,086	495	13,582
営業利益	279	407	71	1,233	0	1,993	(495)	1,497
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出								
資産	4,737	1,049	77	41,661	47	47,573	1,622	49,196
減価償却費	16	10	1	238	0	267	20	288
減損損失	—	—	—	1,700	—	1,700	—	1,700
資本的支出	0	0	0	0	0	0	0	0

(注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2 各事業の主な内容

- (1)分譲事業……………分譲マンション及び分譲戸建住宅販売
(2)不動産企画販売事業……………不動産企画付建物・土地の販売等
(3)不動産関連業務受託事業……………不動産再生事業、不動産関連業務受託及び仲介収入等
(4)アセット開発事業……………商業施設・複合施設の開発等
(5)その他事業……………建材、住設機器販売及び不動産賃貸収入等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用（495百万円）の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産（1,622百万円）の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

5 会計方針の変更

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産販売事業・・・・・・・・・・分譲マンション・商業施設等の開発・販売、土地の販売等

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

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

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

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

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

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

（単位：百万円）

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

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,386百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額1,845百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 減価償却費の調整額69百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額0百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(単位: 百万円)

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

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

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

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

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

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(追加情報)

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

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

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

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

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

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

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

当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

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

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

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

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

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

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

（1株当たり情報）

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

（注）1株当たり当期純利益金額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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（百万円）	522	262
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益（百万円）	522	262
普通株式の期中平均株式数（株）	333,883	333,883
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 4,274株	—

（重要な後発事象）

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
該当事項はありません。	同左

（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くないと考えられるため開示を省略しております。

5. 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

当連結会計期間における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
中高層住宅等	145	4,845	47	1,245
その他	—	3,873	—	694
計	145	8,718	47	1,939

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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。

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

(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。