

## 平成21年12月期 決算短信

平成22年2月15日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 日本エスコン

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

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 直江啓文

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員

(氏名) 古川格

TEL 06-6223-8067

定時株主総会開催予定日 平成22年3月25日

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月26日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年12月期の連結業績(平成21年1月1日～平成21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     | % |
| 21年12月期 | 27,235 | △23.3 | △7,424 | —     | △9,159 | — | △8,685  | — |
| 20年12月期 | 35,492 | △60.4 | 941    | △90.7 | △1,535 | — | △10,895 | — |

|         | 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                | %          | %        | %        |
| 21年12月期 | △42,743.80 | —                 | △128.5     | △11.5    | △27.3    |
| 20年12月期 | △59,940.75 | —                 | △66.2      | △1.5     | 2.7      |

(参考) 持分法投資損益 21年12月期 一百万円 20年12月期 一百万円

## (2) 連結財政状態

|         | 総資産    | 純資産    | 自己資本比率 | 1株当たり純資産  |
|---------|--------|--------|--------|-----------|
|         | 百万円    | 百万円    | %      | 円銭        |
| 21年12月期 | 63,309 | 2,907  | 4.6    | 8,709.41  |
| 20年12月期 | 96,366 | 10,611 | 11.0   | 58,192.14 |

(参考) 自己資本 21年12月期 2,907百万円 20年12月期 10,584百万円

## (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           |
| 21年12月期 | 10,407           | 2,831            | △14,565          | 2,915         |
| 20年12月期 | △21,518          | △1,887           | △2,447           | 4,243         |

## 2. 配当の状況

|                 | 1株当たり配当金 |        |        |      |      | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>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           | %            | %              |
| 20年12月期         | —        | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 | —             | —            | —              |
| 21年12月期         | —        | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 | —             | —            | —              |
| 22年12月期<br>(予想) | —        | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 | —             | —            | —              |

## 3. 22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

|                 | 売上高    |       | 営業利益  |   | 経常利益 |   | 当期純利益 |   | 1株当たり当期純利益 |
|-----------------|--------|-------|-------|---|------|---|-------|---|------------|
|                 | 百万円    | %     | 百万円   | % | 百万円  | % | 百万円   | % | 円銭         |
| 第2四半期<br>連結累計期間 | 13,100 | 19.8  | 600   | — | 250  | — | 1,950 | — | 5,838.95   |
| 通期              | 22,200 | △18.5 | 1,500 | — | 800  | — | 2,400 | — | 7,186.40   |

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) 有  
 新規 一社 (社名 ) 除外 1社 (社名 有限会社コンステレーション・ワン )
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)  
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無  
 (注) 詳細は、23ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご参照ください。

(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) | 21年12月期 | 333,964株 | 20年12月期 | 181,964株 |
| ② 期末自己株式数           | 21年12月期 | 81株      | 20年12月期 | 81株      |

(参考) 個別業績の概要

1. 21年12月期の個別業績(平成21年1月1日～平成21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     | % |
| 21年12月期 | 18,561 | △45.1 | △5,787 | —     | △6,807 | — | △8,777  | — |
| 20年12月期 | 33,791 | △32.3 | 225    | △97.5 | △1,324 | — | △11,972 | — |

|         | 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               |
| 21年12月期 | △43,198.70 | —                 |
| 20年12月期 | △65,865.38 | —                 |

(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       |
| 21年12月期 | 43,160 | 2,703  | 6.2    | 8,096.22  |
| 20年12月期 | 68,221 | 10,513 | 15.4   | 57,804.47 |

(参考) 自己資本 21年12月期 2,703百万円 20年12月期 10,513百万円

2. 22年12月期の個別業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(％表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

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

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 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。
- 個別業績予想の情報の開示につきましては、連結数値との乖離が小さく重要性が低いため省略しております。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、各国政府が大規模な経済対策を実施したこと等により、景気に一部持ち直しの兆しが見られたものの、世界的な金融危機の影響による企業収益の悪化や企業の設備投資の減少に加え、深刻な雇用情勢や個人消費の低迷により、デフレ傾向が色濃くなる等、停滞感が続く環境下であり、依然として先行き不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税の拡充をはじめとする景気対策の効果等により、一部に回復の兆しは見られたものの、昨今の景気悪化や将来不安に伴う消費者の不動産購入意欲の冷え込みは依然として続いており、加えて金融市場の混乱や資金調達環境の厳しさは継続していることから、本格的な市況の回復には時間を要するものと考えられます。

このような事業環境のもと、当社グループは、在庫の早期販売および資産の圧縮や販売費及び一般管理費の削減によるキャッシュの確保を最優先事項に事業に取り組みましたが、売却環境は厳しく、資産の圧縮とキャッシュの確保が困難な状況となりました。また償還を控えていた社債についての償還資金の調達も困難となり、社債の償還ができない状況となったことから、事業再生に向けた強固な収益体質の確立と抜本的な財務体質の改善を図るべく、平成21年6月22日、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続、(以下、「事業再生ADR手続」という。)を開始し、同年10月29日に全手続対象債権者の皆様の同意により、事業再生計画案のご承認をいただき、事業再生ADR手続が成立いたしました。

また、社債等についても、事業再生ADR手続外ではありますが、平成21年10月28日に社債権者集会の決議をもって、各々その償還期限の延長を含む社債要項の変更等が承認されております。

しかしながら、平成21年11月に実施した社債の買入消却により、社債買入消却益6,064百万円を特別利益に計上するものの、たな卸資産および固定資産を直近の市場環境を勘案し、評価を行った結果、たな卸資産評価損5,862百万円を売上原価に、減損損失2,578百万円を特別損失に計上したのに加え、当社が保有する投資有価証券を売却したことによる投資有価証券売却損1,231百万円および当社が保有する投資有価証券について、投資有価証券評価損1,368百万円についても特別損失に計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高27,235百万円(前年同期比23.3%減)、営業損失7,424百万円(前年同期は営業利益941百万円)、経常損失9,159百万円(前年同期は経常損失1,535百万円)、当期純損失8,685百万円(前年同期は当期純損失10,895百万円)となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示しますと、次のとおりであります。

#### ①分譲事業

分譲事業におきましては、平成21年12月時点において前期末在庫194戸を19戸に圧縮し、期中竣工物件の在庫とあわせ135戸とする等販売を促進してまいりましたが、一部物件の販売状況の遅れや、たな卸資産評価損1,640百万円を売上原価に計上したこと等により、売上高14,122百万円(前連結会計年度比52.8%減)、営業損失2,343百万円(前連結会計年度は営業利益245百万円)となりました。

#### ②不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、期初に計画していた企画販売案件が中止となったため、売上高386百万円(前連結会計年度比1,171.7%増)を計上いたしましたが、たな卸資産評価損1,246百万円を売上原価に計上したこと等により、営業損失1,195百万円(前連結会計年度は営業利益1百万円)となりました。

#### ③不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上したものの、売上高110百万円(前連結会計年度比15.4%減)、営業利益24百万円(前連結会計年度比60.0%減)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、最優先事項である、資産の圧縮を行ったものの、たな卸資産評価損2,975百万円を売上原価に計上したこと等により、売上高12,309百万円(前連結会計年度比153.9%増)、営業損失3,327百万円(前連結会計年度は営業利益1,502百万円)となりました。

#### ⑤その他事業

その他事業におきましては、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(平成21年7月17日付で同社株式を譲渡したことにより、連結子会社ではなくなっております。)が行う不動産管理事業等による売上を計上し、売上高307百万円(前連結会計年度比44.5%減)、営業利益36百万円(前連結会計年度比1.8%増)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、在庫調整の進展、中国をはじめとする新興国の経済成長により生産や輸出に持ち直しの兆しもあり、世界的な金融不安による急激な景気悪化に歯止めがかかりつつあるものの、雇用情勢の悪化や個人消費の低迷等不安要素も多く、景気の二番底懸念も高まり、先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

一方、当社グループが属する業界においては、景気停滞が長期化し、デフレ経済から脱却できない中、一層の雇用情勢の悪化や所得の減少が懸念される等、個人消費も生活防衛的の反応が色濃く住宅購入意欲は低迷し、引き続き厳しい状況が続くものと思われれます。

このような環境の中、当社は平成21年6月22日に申請を行い、同年10月29日に成立をいたしました事業再生ADR手続においてご承認いただいた事業再生計画に基づき、事業再生に全力を尽くしてまいります。

業績については、売上高22,200百万円、経常利益800百万円、当期純利益2,400百万円を見込んでおります。

なお、各セグメントにおける業績の見通しは、次のとおりであります。

分譲事業については、今後もコア事業として経営資源を集中し、在庫については引き続き早期売却を促進してまいります。売上高は4,800百万円を見込んでおります。

アセット開発事業については、資産規模・賃料収入・売却益を勘案しながら、適正規模まで資産のスリム化を実施してまいります。売上高は9,600百万円を見込んでおります。

不動産企画販売事業として、7,300百万円、不動産関連業務受託事業として500百万円の売上を見込んでおります。

また、平成22年1月20日付「社債の買入消却に関するお知らせ」においてお知らせいたしておりますとおり、平成22年1月20日に当社が発行いたしております社債につき、買入を行い、同年1月27日に消却を実施いたしております、本件社債の買入消却により、平成22年12月期第1四半期において、社債買入消却益1,605百万円を、特別利益に計上することを見込んでおります。

## (2)財政状態に関する分析

### ①資産、負債および純資産の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前連結会計年度末比33,057百万円減少し、63,309百万円となりました。これは主に現金及び預金の減少額1,313百万円、たな卸資産の評価損の計上及び売却による減少額43,363百万円、有形固定資産の減損損失の計上、売却及びたな卸資産からへの振替による増加額16,713百万円、及び投資有価証券の評価損の計上及び売却による減少額3,222百万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25,353百万円減少し、60,401百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金の減少額10,588百万円、買入消却による社債の減少額10,788百万円及び未払金の減少額2,716百万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7,703百万円減少し、2,907百万円となりました。これは主に第三者割当増資による増加額806百万円及び、当期純損失の計上による利益剰余金の減少額8,685百万円によるものであります。

### ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて1,327百万円減少し、2,915百万円（前連結会計年度末は4,243百万円）となりました。当連結会計年度末における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により増加した資金は10,407百万円（前連結会計年度は21,518百万円の資金の減少）となりました。これは主として、税金等調整前当期純損失8,611百万円を計上したものの、たな卸資産が21,133百万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増加した資金は2,831百万円（前連結会計年度は1,887百万円の資金の減少）となりました。これは主として固定資産の売却等による収入2,473百万円、投資有価証券の売却による収入492百万円及び、預り保証金の返還による支出495百万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14,565百万円（前連結会計年度は2,447百万円の資金の減少）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13,584百万円、社債の償還による支出1,728百万円、株式の発行による収入766百万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17年<br>12月期 | 平成18年<br>12月期 | 平成19年<br>12月期 | 平成20年<br>12月期 | 平成21年<br>12月期 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 自己資本比率（%）            | 16.8          | 18.7          | 20.0          | 11.0          | 4.6           |
| 時価ベースの株主資本比率（%）      | 41.3          | 35.2          | 17.2          | 1.7           | 2.7           |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%） | —             | —             | 2,762.4       | —             | 5.5           |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）  | —             | —             | 1.1           | —             | 6.5           |

自己資本比率：自己資本／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

（注1）各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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

### (3)利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

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

しかしながら、平成21年12月期においては当期純損失を計上いたしました。この業績および財務の状況ならびに今後の事業展開等を総合的に勘案し、慎重に検討いたしました結果、誠に遺憾ながら当期末の配当は見送らせていただきたく存じます。

また、次期の期末配当につきましては、事業再生計画の実行の途に就いたところであり、今後の事業展開および財務状況ならびに内部留保の充実等を総合的に勘案し、遺憾ながら当期に引き続き無配とさせていただき見込みであります。

### (4)事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価およ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、不動産特定協同事業法、住宅品質確保促進法、特定瑕疵担保履行法、貸金業法等により法的規制を受けております。

当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産販売、不動産企画販売、およ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行ってまいりました。当社は、販売部隊を持たず、用地仕入れを含む商品企画に特化しており、立地条件はもとより、設計・工法・仕様・設備といった質の面でも、価格面でも競争力を有し、魅力ある商品を販売することが可能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、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継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、前連結会計年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上しましたが、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、当連結会計年度においても、営業損失7,424百万円、経常損失9,159百万円及び当期純損失8,685百万円計上しました。

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

当社グループといたしましては、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指しております。

### 1. 収益構造の転換

#### (1)事業の選択と集中

##### ①分譲事業

ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動に拘わらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開により、ブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。

##### (a)未着工プロジェクト

経済合理性に基づき、各プロジェクトについて、素地売却又は事業化を決定、早期に事業収益（竣工販売）を確保すべく、事業を推進してまいります。

##### (b)新規プロジェクト

分譲事業をコア事業として位置づけ、良質の物件を厳選して仕入に着手し、早期に事業収益を確保すべく、事業を推進してまいります。

##### ②アセット開発事業

##### (a)大規模開発案件

昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現すべく経営資源を投入してまいります。

##### (b)開発済みプロジェクト

賃貸マンション物件に関しては高い入居率を維持し、商業施設に関してはバリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できておりますが、資産規模を適性規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。

一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。

### (c)未着工プロジェクト

既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。

### (2)コスト削減

当社は、現在の経営状況を鑑み、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。

### 2. 財務基盤の安定化

事業収益を確保し、取引金融機関との信用回復及び良好な取引関係の構築に努め、早期に資金調達に取り組み、財務基盤の強化・安定化を図ってまいります。

しかし、これらの対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

### ④分譲マンション等の引渡し時期による売上の変動について

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

### ⑤価格競争の激化等について

当社グループは、工法、空間の有効利用、建材・住設機器の開発等、あらゆる工夫、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および建築工事費の高騰等によって当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

### ⑥有利子負債への依存等について

当社グループは、分譲事業およ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借入金（ノンリコースローン含む）によって調達しており、また分譲事業においては、用地取得から事業化または売却までに時間を要しており、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、主力行を初めとする金融機関との信用回復による良好な取引関係の再構築を図るとともに、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。

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19年12月期 | 平成20年12月期 | 平成21年12月期 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| 有利子負債残高（百万円）(A)  | 76,736    | 75,692    | 57,645    |
| 総資産額（百万円）(B)     | 111,740   | 96,366    | 63,309    |
| 有利子負債依存度（%）(A/B) | 68.7      | 78.5      | 91.1      |
| 支払利息（百万円）        | 2,711     | 2,415     | 1,811     |

### ⑦小規模組織であることについて

当社は、当連結会計年度末時点で、取締役3名、監査役4名（うち3名は社外監査役）、従業員94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。事業再生ADR手続における事業再生計画に基づき、少数人数による効率的機動的な経営を指向し、少数精鋭のプロ集団を目指してまいります。当社グループが推進する分譲事業およびアセット開発事業については様々なノウハウを要する業務に関して、また管理業務等についても優秀な人材の確保が必要であり、これまで専門性の高い人材の確保に努めてまいりました。しかしながら、当社グループが求める人材の確保や育成ができない場合や現時点における有能な人材が社外流出した場合には、当社グループの事業遂行に影響を及ぼす可能性があります。

### ⑧特定の人物への依存について

当社グループの創業者の一人であり代表取締役社長である直江啓文は、当社グループの事業を推進するに当たり、経営方針や経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化およ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の向上、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および制度的運営などを行うことに努めておりますが、同氏ならびに現役員のうちいずれかが、何らかの理由により当社グループの経営者としての業務を遂行できなくなった場合、又は当社グループを退任するような事態になった場合には、当社グループの経営成績および今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

### ⑨個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンションおよ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等の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・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、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。

#### ⑩重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役・執行役員および法務監査室を含む各部門のリスク管理委員ならびに統制管理室、広報・IR室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およ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および財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、平成20年5月22日付でジェイオー建設株式会社より4,037百万円の損害賠償請求として訴訟の提起を受けておりました件につきましては、裁判所からの和解勧告を受け、平成21年12月24日付で当社がジェイオー建設株式会社に対して和解金30百万円を支払うことにより和解が成立し、本訴訟は終了いたしております。

#### ⑪当社の筆頭株主について

平成21年10月30日および同年11月30日を払込期日とする第三者割当増資により、王淑華氏が筆頭株主となっており、同氏の保有する株式数の当社発行済株式総数333,964株（平成21年12月31日時点）に対する割合は17.9%となっております。また、王淑華氏の保有株式数にその共同保有者の保有する株式数を含めると当社株式の所有割合は、43.4%となっております。

王淑華氏およびその共同保有者については、当社との事業シナジーをも展望しつつ、中長期的視点にたった投資を目的として増資を引き受けていただいております。中長期的に保有されるものと考えておりますが、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

当社グループは、分譲マンションの企画・開発・販売事業および賃貸マンション・商業施設等の企画・開発事業を京阪神地区の都市部ならびに首都圏およびその周辺地域を中心に展開しております。

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

#### (1)分譲事業

分譲事業は、自社を事業主とする事業であり、分譲マンションにおいては「ネバーランド」の名称で、関西地区においては大阪市内をはじめ京阪神地区のターミナル近郊、関東地区においては首都圏近郊をエリアとして展開しております。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入れた事業特性をもっております。

なお、当該事業は当社が行っております。

#### (3)不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業は、不動産再生事業・アセット開発事業・分譲事業への事業化コンサルティング、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、賃貸マンション・商業施設・複合施設・大型施設等様々なカテゴリでの事業化コンサルティングや事業計画、土地の購入、建築のための許認可申請等を行った上で、他の事業者による事業企画として土地又は土地建物を一括して販売する事業と、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であります。

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

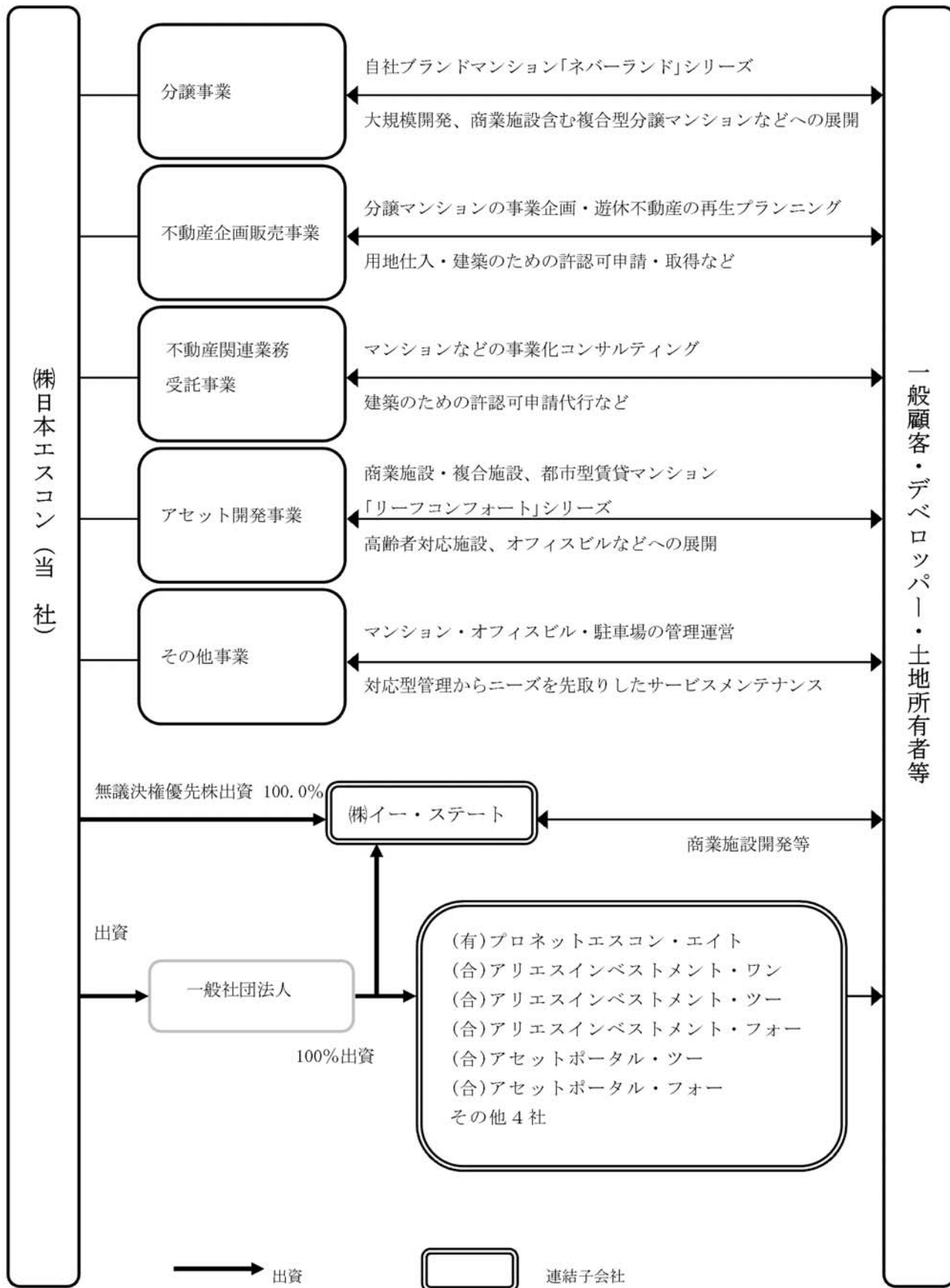
#### (5)その他事業

当該事業は、分譲事業やアセット開発事業に関連して不動産管理事業等行っております。

なお、当該事業は、当社および連結子会社であるエヌエス管理株式会社で行っていましたが、平成21年7月17日付でエヌエス管理株式会社株式については譲渡を行っており、同社は連結子会社ではなくなっております。



2. 事業系統図



### 3. 関係会社の状況

| 名 称                   | 住 所    | 資本金<br>(百万円) | 主要な事業の内容 | 議決権の所有<br>(被所有) 割合 |                  | 関係内容                 | 摘要    |
|-----------------------|--------|--------------|----------|--------------------|------------------|----------------------|-------|
|                       |        |              |          | 所有<br>割合<br>(%)    | 被所有<br>割合<br>(%) |                      |       |
| 株式会社イー・ステート           | 大阪市中央区 | 2,370        | アセット開発事業 | 100.0<br>(100.0)   | —                | 開発業務受託               | (注) 2 |
| 有限会社<br>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<br>(100.0)   | —                | 当社が匿名組合出資            |       |
| 合同会社アリエスインベストメント・ワン   | 大阪市中央区 | 3            | アセット開発事業 | 100.0<br>(100.0)   | —                | —                    |       |
| 合同会社アリエスインベストメント・ツー   | 大阪市中央区 | 3            | アセット開発事業 | 100.0<br>(100.0)   | —                | 当社が債務保証              |       |
| 合同会社アリエスインベストメント・スリー  | 大阪市中央区 | 3            | アセット開発事業 | 100.0<br>(100.0)   | —                | 当社が匿名組合出資            |       |
| 合同会社アリエスインベストメント・フォー  | 大阪市中央区 | 3            | アセット開発事業 | 100.0<br>(100.0)   | —                | 当社が匿名組合出資            |       |
| 合同会社<br>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<br>(100.0)   | —                | 当社が匿名組合出資            |       |
| 合同会社<br>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<br>(100.0)   | —                | 当社が匿名組合出資<br>当社が債務保証 |       |
| その他3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21年12月末時点で4,447百万円となっております。
- 3 有限会社コンステレーション・ワンにつきましては、平成20年9月の臨時社員総会において解散を決議し、平成21年3月に清算終了し、連結子会社（特定子会社）でなくなりました。
- 4 エヌエス管理株式会社につきましては、平成21年7月に当社が保有する株式を全て売却したことにより、連結子会社でなくなりました。
- 5 合同会社アリエスインベストメント・シックスにつきましては、平成21年6月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成21年10月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 6 合同会社アセットポータル・ワンにつきましては、平成21年6月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成21年10月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 7 合同会社アセットポータル・ファイブにつきましては、平成21年6月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成21年10月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 8 合同会社アセットポータル・シックスにつきましては、平成21年6月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成21年10月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 9 合同会社アリエスインベストメント・スリーにつきましては、平成21年10月の臨時社員総会において解散の決議をし、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

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

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

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、収益性、成長性および安定性の観点により、まずは経常利益および当期純利益の黒字化を実現するとともに、労働生産性の向上、財務体質の改善を図ることを目標といたしております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

昨今の不動産市況の急激な低迷や、金融環境の変化の影響等、外部環境の悪化に加え、事業ならびに株主利益の拡大を迫るあまり、資産の増加とともに過剰な債務を抱えたことにより、当連結会計年度において、事業再生ADR手続を実施するに至りました。

企業を取り巻く経営環境は厳しさを増し、予測が困難な状況下、当面は、事業再生ADR手続においてご承認をいただいた事業再生計画に則り、事業セグメント毎に各プロジェクトの区分に沿って方針を明確化し、事業の選択と集中により、資産のスリム化を図るとともに、コスト削減や経営管理体制の整備強化、財務体質の健全化を目指してまいります。また、需要が多様化する時代において、いつまでもお客様に必要とされるためには、常に新しく生まれるニーズを先取りするとともに、分譲事業を中核事業として、これまで培ってきた豊富なノウハウを活かしながら、さらに社員ひとりひとりの専門性や能力を高め、経営戦略におけるリスク要因の解明と対策を図り、生産性を高めた利益指向ならびに付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。継続的かつ安定的な成長と企業価値の極大化を図るためには、上記施策とともに、お客様第一主義という経営の原点に立ち返った、きめ細かいサービスの提供が重要であると認識しております。

まずは、抜本的な事業再生に取組み、安定した経営基盤を構築し、企業価値の向上を図ってまい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、株主の皆様はもとより一般投資家や顧客、取引先の皆様のご支援助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、邁進して行きたたく存じます。

#### (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、在庫調整の進展、中国をはじめとする新興国の経済成長により生産や輸出に持ち直しの兆しもあり、世界的な金融不安による急激な景気悪化に歯止めがかかりつつあるものの、雇用情勢の悪化や個人消費の低迷等不安要素も多く、景気の二番底懸念も高まり、先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

このような状況下、当社グループは前述のとおり、平成21年10月29日に全手続対象債権者の皆様の同意により事業再生計画案についてご承認をいただき、事業再生ADR手続が成立し、また、事業再生ADR手続外ではありますが、社債等についても、平成21年10月28日に社債権者集会の決議をもって、各々その償還期限の延長を含む社債要項の変更等が承認されております。

さらに平成21年10月30日および同年11月30日を払込期日とする第三者割当増資による総額806百万円の資本増強を行い、社債について買入消却も実施し、財務体質の改善および強化を図っております。

しかしながら、事業再生計画の実行の途に就いたところであり、現時点では継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当社グループといたしましては、このような状況を早期に解消すべく、事業再生ADR手続における事業再生計画に基づき、事業再生を図り、業績の回復に努めてまいります。

なお、詳細の施策につきましては、「4. 連結財務諸表 (5) 継続企業の前提に関する注記」に後述いたしておりますのでご参照ください。

上記に加えて、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、柔軟且つ迅速な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。そして、「安心・安全・自治」をキーワードに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の新規事業を模索するとともに、コンプライアンス経営を実践することでCSRを踏まえた不動産業界におけるベンチマーク企業となるべく事業展開を進めてまいりたいと考えております。

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

(5)その他、会社の経営上重要な事項  
該当事項はありません。

\*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. 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<br>(平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成21年12月31日) |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>資産の部</b>  |                          |                          |
| 流動資産         |                          |                          |
| 現金及び預金       | ※1 4,843                 | ※1 3,529                 |
| 受取手形及び売掛金    | 143                      | 94                       |
| たな卸資産        | ※1 59,322                | —                        |
| S P C保有たな卸資産 | ※1, ※4 20,745            | —                        |
| 販売用不動産       | —                        | ※1 11,074                |
| 仕掛販売用不動産     | —                        | ※1 25,629                |
| 前渡金          | 126                      | —                        |
| 前払費用         | 722                      | 106                      |
| 繰延税金資産       | 63                       | —                        |
| その他          | ※2 1,928                 | ※1, ※2 1,601             |
| 貸倒引当金        | △0                       | △1                       |
| 流動資産合計       | 87,894                   | 42,034                   |
| 固定資産         |                          |                          |
| 有形固定資産       |                          |                          |
| 建物及び構築物      | 2,414                    | 6,691                    |
| 減価償却累計額      | △144                     | △572                     |
| 建物及び構築物(純額)  | ※1 2,270                 | ※1 6,119                 |
| 土地           | ※1 1,343                 | ※1 13,452                |
| リース資産        | —                        | 9                        |
| 減価償却累計額      | —                        | △4                       |
| リース資産(純額)    | —                        | 5                        |
| 建設仮勘定        | —                        | ※1 773                   |
| その他          | 142                      | 129                      |
| 減価償却累計額      | △83                      | △94                      |
| その他(純額)      | 59                       | 35                       |
| 有形固定資産合計     | 3,672                    | 20,386                   |
| 無形固定資産       |                          |                          |
| その他          | 122                      | 78                       |
| 無形固定資産合計     | 122                      | 78                       |
| 投資その他の資産     |                          |                          |
| 投資有価証券       | 3,692                    | ※1 469                   |
| 長期貸付金        | 400                      | —                        |
| 長期前払費用       | 107                      | —                        |
| その他          | 477                      | ※1 342                   |
| 貸倒引当金        | △1                       | △2                       |
| 投資その他の資産合計   | 4,676                    | 809                      |
| 固定資産合計       | 8,471                    | 21,275                   |
| 資産合計         | 96,366                   | 63,309                   |

(単位：百万円)

|                   | 前連結会計年度<br>(平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成21年12月31日) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>負債の部</b>       |                          |                          |
| 流動負債              |                          |                          |
| 支払手形及び買掛金         | 27                       | —                        |
| 短期借入金             | ※1 9,927                 | 1,000                    |
| 1年内返済予定の長期借入金     | ※1 24,836                | ※1 77                    |
| 1年以内返済予定ノンリコースローン | ※1, ※5 9,052             | —                        |
| 1年内償還予定の社債        | 8,680                    | —                        |
| リース債務             | —                        | 5                        |
| 未払金               | ※1 3,701                 | ※1 984                   |
| 未払法人税等            | 19                       | 4                        |
| 前受金               | 175                      | 81                       |
| その他               | ※1, ※2 2,216             | ※1, ※2 972               |
| 流動負債合計            | 58,635                   | 3,126                    |
| 固定負債              |                          |                          |
| 社債                | ※1 6,393                 | 4,285                    |
| 長期借入金             | ※1 12,035                | ※1 52,277                |
| ノンリコースローン         | ※1, ※5 8,092             | —                        |
| その他               | 597                      | 712                      |
| 固定負債合計            | 27,118                   | 57,275                   |
| 負債合計              | 85,754                   | 60,401                   |
| <b>純資産の部</b>      |                          |                          |
| 株主資本              |                          |                          |
| 資本金               | 3,808                    | 4,211                    |
| 資本剰余金             | 3,862                    | 4,265                    |
| 利益剰余金             | 3,127                    | △5,557                   |
| 自己株式              | △11                      | △11                      |
| 株主資本合計            | 10,786                   | 2,907                    |
| 評価・換算差額等          |                          |                          |
| その他有価証券評価差額金      | △47                      | —                        |
| 繰延ヘッジ損益           | △155                     | —                        |
| 評価・換算差額等合計        | △202                     | —                        |
| 少数株主持分            | 27                       | —                        |
| 純資産合計             | 10,611                   | 2,907                    |
| 負債純資産合計           | 96,366                   | 63,309                   |

## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

|                  | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|------------------|---|---|
| 売上高              | 35,492                                    | 27,235                                    |
| 売上原価             | 29,034                                    | ※1 30,836                                 |
| 売上総利益又は売上総損失 (△) | 6,457                                     | △3,601                                    |
| 販売費及び一般管理費       |   |   |
| 広告宣伝費            | 2,336                                     | 1,225                                     |
| 販売手数料            | 722                                       | 408                                       |
| 役員報酬             | 345                                       | 183                                       |
| 給料及び手当           | 775                                       | 702                                       |
| 賞与               | 20  | —   |
| 接待交際費            | 34  | 5   |
| 支払手数料            | —   | 553                                       |
| 租税公課             | 177                                       | 108                                       |
| のれん償却額           | 5   | —   |
| 貸倒引当金繰入額         | 0   | 2   |
| その他              | 1,098                                     | 632                                       |
| 販売費及び一般管理費合計     | 5,516                                     | 3,823                                     |
| 営業利益又は営業損失 (△)   | 941                                       | △7,424                                    |
| 営業外収益            |   |   |
| 受取利息及び配当金        | 49  | 9   |
| 解約金収入            | 46  | 49  |
| 消費税等免除益          | 2   | —   |
| 保険解約返戻金          | 13  | 69  |
| その他              | 12  | 12  |
| 営業外収益合計          | 126                                       | 142                                       |
| 営業外費用            |   |   |
| 支払利息             | 2,415                                     | 1,811                                     |
| 社債発行費            | 106                                       | —   |
| 金利スワップ評価損        | —   | 5   |
| その他              | 81  | 61  |
| 営業外費用合計          | 2,603                                     | 1,877                                     |
| 経常損失 (△)         | △1,535                                    | △9,159                                    |
| 特別利益             |   |   |
| 投資有価証券売却益        | 88  | 6   |
| 社債買入消却益          | 227                                       | 6,064                                     |
| 関係会社株式売却益        | —   | 240                                       |
| その他              | 1   | —   |
| 特別利益合計           | 317                                       | 6,311                                     |

(単位：百万円)

|                 | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|-----------------|---|---|
| 特別損失            |   |   |
| 固定資産売却損         | —   | ※2 230                                    |
| 固定資産除却損         | ※3 2                                      | ※3 0                                      |
| 減損損失            | —   | ※4 2,578                                  |
| 投資有価証券売却損       | 16  | 1,231                                     |
| たな卸資産評価損        | 7,922                                     | —   |
| 投資有価証券評価損       | 71  | 1,368                                     |
| 事業再編損失          | —   | 20  |
| 解約金損失           | —   | 186                                       |
| ヘッジ会計終了損        | —   | 106                                       |
| その他             | 246                                       | 38  |
| 特別損失合計          | 8,259                                     | 5,762                                     |
| 税金等調整前当期純損失 (△) | △9,477                                    | △8,611                                    |
| 法人税、住民税及び事業税    | 20  | 24  |
| 法人税等調整額         | 1,392                                     | 40  |
| 法人税等合計          | 1,412                                     | 65  |
| 少数株主利益          | 4   | 8   |
| 当期純損失 (△)       | △10,895                                   | △8,685                                    |



## (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<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) |         | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |        |
|---------------|---|---------|---|--------|
|               |   |         |   |        |
| <b>株主資本</b>   |   |         |   |        |
| <b>資本金</b>    |   |         |   |        |
| 前期末残高         |   | 3,803   |   | 3,808  |
| 当期変動額         |   |         |   |        |
| 新株の発行         |   | 4       |   | 403    |
| 当期変動額合計       |   | 4       |   | 403    |
| 当期末残高         |   | 3,808   |   | 4,211  |
| <b>資本剰余金</b>  |   |         |   |        |
| 前期末残高         |   | 3,858   |   | 3,862  |
| 当期変動額         |   |         |   |        |
| 新株の発行         |   | 4       |   | 403    |
| 当期変動額合計       |   | 4       |   | 403    |
| 当期末残高         |   | 3,862   |   | 4,265  |
| <b>利益剰余金</b>  |   |         |   |        |
| 前期末残高         |   | 14,476  |   | 3,127  |
| 当期変動額         |   |         |   |        |
| 剰余金の配当        |   | △452    |   | —      |
| 当期純損失(△)      |   | △10,895 |   | △8,685 |
| 自己株式の消却       |   | △0      |   | —      |
| 当期変動額合計       |   | △11,348 |   | △8,685 |
| 当期末残高         |   | 3,127   |   | △5,557 |
| <b>自己株式</b>   |   |         |   |        |
| 前期末残高         |   | △12     |   | △11    |
| 当期変動額         |   |         |   |        |
| 自己株式の消却       |   | 0       |   | —      |
| 当期変動額合計       |   | 0       |   | —      |
| 当期末残高         |   | △11     |   | △11    |
| <b>株主資本合計</b> |   |         |   |        |
| 前期末残高         |   | 22,126  |   | 10,786 |
| 当期変動額         |   |         |   |        |
| 新株の発行         |   | 9       |   | 806    |
| 剰余金の配当        |   | △452    |   | —      |
| 当期純損失(△)      |   | △10,895 |   | △8,685 |
| 自己株式の消却       |   | —       |   | —      |
| 当期変動額合計       |   | △11,339 |   | △7,878 |
| 当期末残高         |   | 10,786  |   | 2,907  |

(単位：百万円)

|                     | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|---------------------|---|---|
| 評価・換算差額等            |   |   |
| その他有価証券評価差額金        |   |   |
| 前期末残高               | 277                                       | △47                                       |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △324                                      | 47  |
| 当期変動額合計             | △324                                      | 47  |
| 当期末残高               | △47                                       | —   |
| 繰延ヘッジ損益             |   |   |
| 前期末残高               | △94                                       | △155                                      |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △61                                       | 155                                       |
| 当期変動額合計             | △61                                       | 155                                       |
| 当期末残高               | △155                                      | —   |
| 評価・換算差額等合計          |   |   |
| 前期末残高               | 182                                       | △202                                      |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △385                                      | 202                                       |
| 当期変動額合計             | △385                                      | 202                                       |
| 当期末残高               | △202                                      | —   |
| 少数株主持分              |   |   |
| 前期末残高               | 40  | 27  |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △12                                       | △27                                       |
| 当期変動額合計             | △12                                       | △27                                       |
| 当期末残高               | 27  | —   |
| 純資産合計               |   |   |
| 前期末残高               | 22,349                                    | 10,611                                    |
| 当期変動額               |   |   |
| 新株の発行               | 9   | 806                                       |
| 剰余金の配当              | △452                                      | —   |
| 当期純損失（△）            | △10,895                                   | △8,685                                    |
| 自己株式の消却             | —   | —   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △398                                      | 174                                       |
| 当期変動額合計             | △11,737                                   | △7,703                                    |
| 当期末残高               | 10,611                                    | 2,907                                     |

## (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                        |         | 当連結会計年度                        |        |
|----------------------|--------------------------------|---------|--------------------------------|--------|
|                      | (自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) |         | (自 平成21年1月1日<br>至 平成21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損失 (△)      |                                | △9,477  |                                | △8,611 |
| 減価償却費                |                                | 162     |                                | 508    |
| 減損損失                 |                                | —       |                                | 2,578  |
| のれん償却額               |                                | 5       |                                | —      |
| 社債発行費                |                                | 106     |                                | —      |
| 株式交付費                |                                | 0       |                                | 39     |
| 投資有価証券売却損益 (△は益)     |                                | △72     |                                | 1,225  |
| 社債買入消却益              |                                | △227    |                                | △6,064 |
| 関係会社株式売却損益 (△は益)     |                                | —       |                                | △240   |
| 投資有価証券評価損益 (△は益)     |                                | 71      |                                | 1,368  |
| 固定資産売却損益 (△は益)       |                                | —       |                                | 230    |
| 固定資産除却損              |                                | 2       |                                | 0      |
| ヘッジ会計終了損             |                                | —       |                                | 106    |
| 事業再編損失               |                                | —       |                                | 9      |
| その他の特別損益 (△は益)       |                                | 40      |                                | —      |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)     |                                | △2      |                                | 2      |
| 受取利息及び配当金            |                                | △49     |                                | △9     |
| 支払利息                 |                                | 2,415   |                                | 1,811  |
| 金利スワップ評価損益 (△は益)     |                                | —       |                                | 5      |
| 売上債権の増減額 (△は増加)      |                                | △18     |                                | 16     |
| たな卸資産の増減額 (△は増加)     |                                | △10,022 |                                | 21,133 |
| 前払費用の増減額 (△は増加)      |                                | 526     |                                | 467    |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)      |                                | 11      |                                | △6     |
| 未払金の増減額 (△は減少)       |                                | 2,601   |                                | △2,695 |
| 未払又は未収消費税等の増減額       |                                | 20      |                                | 325    |
| 前受金の増減額 (△は減少)       |                                | △3,205  |                                | △94    |
| 預り金の増減額 (△は減少)       |                                | —       |                                | △749   |
| その他の資産の増減額 (△は増加)    |                                | △82     |                                | 483    |
| その他の負債の増減額 (△は減少)    |                                | 187     |                                | 24     |
| 小計                   |                                | △17,007 |                                | 11,866 |
| 利息及び配当金の受取額          |                                | 53      |                                | 9      |
| 利息の支払額               |                                | △2,329  |                                | △1,608 |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) |                                | △2,235  |                                | 140    |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |                                | △21,518 |                                | 10,407 |

(単位：百万円)

|                            | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|----------------------------|---|---|
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>    |   |   |
| 定期預金の払戻による収入               | 4   | —   |
| 投資有価証券の取得による支出             | △21                                       | —   |
| 投資有価証券の売却による収入             | 413                                       | 492                                       |
| 投資有価証券の償還による収入             | 500                                       | —   |
| 関係会社株式の追加取得による支出           | △50                                       | —   |
| 固定資産の取得による支出               | △3,631                                    | △43                                       |
| 固定資産の売却等による収入              | 60  | 2,473                                     |
| 保険積立金の解約による収入              | —   | 187                                       |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入   | —   | ※2 201                                    |
| 預り保証金の受入による収入              | 836                                       | 16  |
| 預り保証金の返還による支出              | —   | △495                                      |
| その他                        | —   | 0   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー           | △1,887                                    | 2,831                                     |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>    |   |   |
| 短期借入れによる収入                 | 31,527                                    | 10,122                                    |
| 短期借入金の返済による支出              | △34,725                                   | △9,161                                    |
| 長期借入れによる収入                 | 16,963                                    | 9,600                                     |
| 長期借入金の返済による支出              | △15,027                                   | △24,145                                   |
| ノンリコースローンの借入れによる収入         | 3,200                                     | —   |
| ノンリコースローンの返済による支出          | △3,010                                    | —   |
| コマーシャル・ペーパーの発行による収入        | 5,500                                     | —   |
| コマーシャル・ペーパーの償還による支出        | △8,500                                    | —   |
| 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 | 1,377                                     | —   |
| 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 | △1,377                                    | —   |
| 社債の発行による収入                 | 3,493                                     | —   |
| 社債の償還による支出                 | △723                                      | △1,728                                    |
| リース債務の返済による支出              | —   | △4  |
| 割賦債務の返済による支出               | —   | △1  |
| 匿名組合出資受入金の減少による支出          | △100                                      | —   |
| 株式の発行による収入                 | 8   | 766                                       |
| 配当金の支払額                    | △452                                      | —   |
| 預金の担保解除による収入               | —   | 2,309                                     |
| 預金の担保提供による支出               | △600                                      | △2,323                                    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー           | △2,447                                    | △14,565                                   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)       | △25,854                                   | △1,327                                    |
| 現金及び現金同等物の期首残高             | 30,097                                    | ※1 4,243                                  |
| 現金及び現金同等物の期末残高             | ※1 4,243                                  | ※1 2,915                                  |

継続企業の前提に関する注記

| <p>前連結会計年度<br/>(自 平成20年1月1日<br/>至 平成20年12月31日)</p>   | <p>当連結会計年度<br/>(自 平成21年1月1日<br/>至 平成21年12月31日)</p>   |
|--|--|
| <p>当社グループは、当連結会計年度において、1,535百万円の経常損失及び10,895百万円の当期純損失を計上し、シンジケートローン契約（平成20年12月31日現在借入金残高12,073百万円）について財務制限条項（売上条項、利益条項、純資産条項）に抵触しており、当該金融機関からの請求により期限の利益を喪失するおそれがあります。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。損失発生の主な原因は、不動産市況の急激な低迷及び流動性の低下等による売上高の減少に加え、たな卸資産の評価損を計上したこと、並びに繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、その一部を取り崩したことなどです。</p> <p>当社グループといたしましては、以下の施策の実行により、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>分譲事業については、在庫の早期売却を図り、資金の回収を促進して行くとともに、従来より得意とする用地仕入れを含む商品企画に特化した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体とする事業戦略をより一層推進してまいります。</p> <p>また、アセット開発事業については、優良保有資産による賃料収入等の確保により、安定収益事業の確立を目指してまいります。加えて、常に最適なポートフォリオを構築していくため、一定の資産入れ替えを図ってまいります。</p> <p>更に、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、生産性を高めた利益指向及び付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。当面は、選択と集中による経営資源の最適配分により経営の合理化を図り、安定的且つ継続的な収益の計上を目指してまいります。</p> <p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>当社はこれまで取引金融機関との良好な関係を構築しており、当該財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、期限の利益喪失請求を行わない方針である旨、確認を得ております。</p> <p>また、財務体質を改善するべく、これまで同様、取引金融機関との良好な関係を維持していくとともに、取引金融機関の協力を得て、これまで以上に資金調達の多様化に積極的に取り組み、財務基盤の強化、安定化を図ってまいります。</p> <p>以上の施策の実行により、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消出来るものと判断しております。したがって、連結財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は連結財務諸表には反映しておりません。</p> | <p>当社グループは、前連結会計年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上しましたが、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、当連結会計年度においても、営業損失7,424百万円、経常損失9,159百万円及び当期純損失8,685百万円計上しました。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社グループといたしましては、以下の施策の実行による、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>(1)事業の選択と集中</p> <p>①分譲事業</p> <p>ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動に拘わらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開により、ブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。</p> <p>(a)未着工プロジェクト</p> <p>経済合理性に基づき、各プロジェクトについて、素地売却又は事業化を決定、早期に事業収益（竣工販売）を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>(b)新規プロジェクト</p> <p>分譲事業をコア事業として位置づけ、良質の物件を厳選して仕入に着手し、早期に事業収益を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>②アセット開発事業</p> <p>(a)大規模開発案件</p> <p>昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現すべく経営資源を投入してまいります。</p> <p>(b)開発済みプロジェクト</p> <p>賃貸マンション物件に関しては高い入居率を維持し、商業施設に関してはバリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できておりますが、資産規模を適性規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。</p> <p>一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。</p> <p>(c)未着工プロジェクト</p> <p>既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。</p> <p>(2)コスト削減</p> <p>当社は、現在の経営状況を鑑み、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。</p> |

| <p>前連結会計年度<br/>(自 平成20年1月1日<br/>至 平成20年12月31日)</p> | <p>当連結会計年度<br/>(自 平成21年1月1日<br/>至 平成21年12月31日)</p>   |
|--|--|
|  | <p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>事業収益を確保し、取引金融機関との信用回復及び良好な取引関係の構築に努め、早期に資金調達に取り組み、財務基盤の強化・安定化を図ってまいります。</p> <p>しかし、これらの対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、連結財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に反映しておりません。</p> |

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

| 項目                  | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21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 15社<br/>                     エヌエス管理㈱<br/>                     ㈱イー・ステート<br/>                     (有)プロネットエスコン・エイト<br/>                     (有)コンステレーション・ワン<br/>                     (合)アリエスインベストメント・ワン<br/>                     (合)アリエスインベストメント・ツー<br/>                     (合)アリエスインベストメント・スリー<br/>                     (合)アリエスインベストメント・フォー<br/>                     (合)アセットポータル・ツー<br/>                     (合)アセットポータル・フォー<br/>                     その他5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・ファイブとその他2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>なお、(有)コンステレーション・ワンについては、平成20年9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</p> <p>す。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等<br/>                     該当事項はありません。</p> | <p>(1)連結子会社の数 11社<br/>                     ㈱イー・ステート<br/>                     (有)プロネットエスコン・エイト<br/>                     (合)アリエスインベストメント・ワン<br/>                     (合)アリエスインベストメント・ツー<br/>                     (合)アリエスインベストメント・スリー<br/>                     (合)アリエスインベストメント・フォー<br/>                     (合)アセットポータル・ツー<br/>                     (合)アセットポータル・フォー<br/>                     その他3社</p> <p>当連結会計年度において、(合)レオインベストメント・ワン、(合)レオインベストメント・ツーを新たに設立し、連結の範囲に含めております。</p> <p>前連結会計年度まで連結子会社としておりました(有)コンステレーション・ワンとその他4社については、清算終了により連結子会社でなくなりました。</p> <p>また、エヌエス管理㈱については平成21年7月に、当社が所有する株式をすべて売却したため、連結子会社ではなくなっております。</p> <p>なお、(合)アリエスインベストメント・スリーについては、平成21年10月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中でありま</p> <p>す。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等<br/>                     同左</p> |
| 2 持分法の適用に関する事項      | 非連結子会社及び関連会社はありません。   | 同左  |
| 3 連結子会社の事業年度等に関する事項 | 連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。  | 同左  |

| 項目             | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)   |
|----------------|---|---|
| 4 会計処理基準に関する事項 | <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ) 有価証券<br/>その他の有価証券<br/>時価のあるもの<br/>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）<br/>時価のないもの<br/>移動平均法による原価法<br/>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。</p> <p>(ロ) デリバティブ<br/>時価法</p> <p>(ハ) たな卸資産<br/>販売用不動産<br/>個別法による原価法</p> <p>仕掛販売用不動産<br/>個別法による原価法</p> | <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ) 有価証券<br/>その他の有価証券<br/>_____</p> <p>時価のないもの<br/>移動平均法による原価法<br/>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<br/>同左</p> <p>(ハ) たな卸資産<br/>販売用不動産<br/>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）<br/>仕掛販売用不動産<br/>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）<br/>(会計方針の変更)<br/>当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。<br/>これにより、営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は、それぞれ5,862百万円増加しております。<br/>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> |



| 項目 | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21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</p> <p>建物（附属設備を除く） 定額法<br/>その他 定率法</p> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく償却可能限度額まで償却が終了した翌年から、残存価額を5年間で均等償却する方法を採用しております。</p> <p>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</p> <p>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>—————</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）</p> <p>建物（附属設備を除く） 定額法<br/>その他 定率法</p> <p>(ロ) 無形固定資産（リース資産を除く）<br/>同左</p> <p>(ハ) リース資産</p> <p>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</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> |

| 項目 | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)   |
|----|---|---|
|    | <p>(ハ)長期前払費用<br/>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<br/>(イ)貸倒引当金<br/>売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(4)重要なリース取引の処理方法<br/>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<br/>(イ)ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>・ヘッジ手段<br/>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）<br/>・ヘッジ対象<br/>借入金</p> <p>(ハ)ヘッジ方針<br/>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<br/>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>この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(ニ)長期前払費用<br/>同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準<br/>(イ)貸倒引当金<br/>同左</p> <p>—————</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法<br/>(イ)ヘッジ会計の方法<br/>(ニ)に記載の通り当連結会計年度においてヘッジ会計の終了処理を行っております。</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>・ヘッジ手段<br/>同左<br/>・ヘッジ対象<br/>同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針<br/>同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法<br/>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。<br/>なお、当連結会計年度において、ヘッジ対象となっている借入金が消滅した金利キャップ取引及び金利スワップ取引について、ヘッジ会計の終了処理を行っており、特別損失に「ヘッジ会計終了損」として計上しております。</p> |

| 項目                        | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)   |
|---------------------------|--|---|
|                           | (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項<br>消費税等の会計処理<br>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。<br>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。          | (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項<br>消費税等の会計処理<br>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。   | 同左  |
| 6 のれんの償却に関する事項            | のれんについては、5年間で均等償却しております。   | —————                                       |
| 7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。 | 同左  |

表示方法の変更

| <p>前連結会計年度<br/>(自 平成20年1月1日<br/>至 平成20年12月31日)</p> | <p>当連結会計年度<br/>(自 平成21年1月1日<br/>至 平成21年12月31日)</p>  |
|--|---|
|  | <p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」はそれぞれ19,753百万円、39,568百万円であります。</p> <p>(2) 前連結会計年度において、流動資産として区分掲記しておりました「SPC保有たな卸資産」については、当連結会計年度より「販売用不動産」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度末において「販売用不動産」に含めて表示している「SPC保有たな卸資産」はありません。</p> <p>(3) 前連結会計年度において、流動負債として区分掲記しておりました「1年以内返済予定長期借入金」と「1年以内返済予定ノンリコースローン」及び固定負債として区分掲記しておりました「長期借入金」と「ノンリコースローン」については、当連結会計年度より「1年内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」に一括掲記する方法に変更いたしました。</p> <p>なお、当連結会計年度末において「1年内返済予定の長期借入金」に含めて表示している「1年以内返済予定ノンリコースローン」はありません。「長期借入金」に含めて表示している「ノンリコースローン」は9,000百万円であります。</p> <p>(4) 前連結会計年度において、固定資産の「投資その他の資産」として区分掲記しておりました「長期前払費用」については、金額が僅少となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度末において「その他」に含めて表示している「長期前払費用」は17百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>販売費及び一般管理費の「支払手数料」については、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「支払手数料」は392百万円であります。</p> |

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)   |
|---|---|
|   | <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>(1) 前連結会計年度において、財務活動によるキャッシュ・フローとして区分掲記しておりました「長期借入れによる収入」と「ノンリコースローンの借入れによる収入」及び「長期借入金の返済による支出」と「ノンリコースローンの返済による支出」については、当連結会計年度より「長期借入れによる収入」及び「長期借入金の返済による支出」に一括掲記する方法に変更いたしました。</p> <p>なお、当連結会計年度において、「長期借入れによる収入」に含めて表示している「ノンリコースローンの借入れによる収入」は9,000百万円、「長期借入金の返済による支出」に含めて表示している「ノンリコースローンの返済による支出」は17,144百万円であります。</p> <p>(2) 営業活動によるキャッシュ・フローの「預り金の増減額(△は減少)」については、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含めて表示している「預り金の増減額(△は減少)」は△472百万円であります。</p> |

追加情報

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)   |         |          |    |           |       |          |    |           |
|---|---|---------|----------|----|-----------|-------|----------|----|-----------|
|   | <p>保有目的の変更により、当連結会計年度において、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="829 1332 1412 1489"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>6,028百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>15,313百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>1,051百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>22,393百万円</td> </tr> </table> | 建物及び構築物 | 6,028百万円 | 土地 | 15,313百万円 | 建設仮勘定 | 1,051百万円 | 合計 | 22,393百万円 |
| 建物及び構築物                                   | 6,028百万円  |         |          |    |           |       |          |    |           |
| 土地  | 15,313百万円   |         |          |    |           |       |          |    |           |
| 建設仮勘定                                     | 1,051百万円  |         |          |    |           |       |          |    |           |
| 合計  | 22,393百万円   |         |          |    |           |       |          |    |           |

注記事項

(連結貸借対照表関係)

| 前連結会計年度<br>(平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(平成21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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">S P C保有たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">20,745百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定<br/>ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">9,052百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">8,092百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,144百万円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">57,047百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,101百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,343百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,091百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,317百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,056百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">1,784百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他流動負債</td> <td style="text-align: right;">535百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,035百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">被保証債務（社債）</td> <td style="text-align: right;">3,495百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,224百万円</td> </tr> </table> <p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について<br/>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">金融機関からの借入に対する保証</td> <td style="text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">保証先</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">金額</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">顧客（つなぎ保証）</td> <td style="text-align: right;">140百万円</td> </tr> </table> <p>※4 S P C保有たな卸資産<br/>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>※5 ノンリコースローン<br/>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> | S P C保有たな卸資産             | 20,745百万円 | 1年以内返済予定<br>ノンリコースローン | 9,052百万円 | ノンリコースローン | 8,092百万円 | 計 | 17,144百万円 | 現金及び預金 | 600百万円 | たな卸資産 | 57,047百万円 | 建物及び構築物 | 2,101百万円 | 土地 | 1,343百万円 | 計 | 61,091百万円 | 短期借入金 | 7,317百万円 | 1年以内返済予定長期借入金 | 23,056百万円 | 未払金 | 1,784百万円 | その他流動負債 | 535百万円 | 長期借入金 | 12,035百万円 | 被保証債務（社債） | 3,495百万円 | 計 | 48,224百万円 | 金融機関からの借入に対する保証 | _____ | 保証先 | 金額 | 顧客（つなぎ保証） | 140百万円 | <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="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">614百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,029百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,453百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他（流動資産）</td> <td style="text-align: right;">429百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,894百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">13,452百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">773百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">79百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他（投資その他の資産）</td> <td style="text-align: right;">108百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,834百万円</td> </tr> </table> <p>②上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">77百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">206百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他（流動負債）</td> <td style="text-align: right;">290百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">50,474百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,048百万円</td> </tr> </table> <p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について<br/>同左</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">_____</p> | 現金及び預金 | 614百万円 | 販売用不動産 | 11,029百万円 | 仕掛販売用不動産 | 24,453百万円 | その他（流動資産） | 429百万円 | 建物及び構築物 | 5,894百万円 | 土地 | 13,452百万円 | 建設仮勘定 | 773百万円 | 投資有価証券 | 79百万円 | その他（投資その他の資産） | 108百万円 | 計 | 56,834百万円 | 1年以内返済予定の長期借入金 | 77百万円 | 未払金 | 206百万円 | その他（流動負債） | 290百万円 | 長期借入金 | 50,474百万円 | 計 | 51,048百万円 |
| S P C保有たな卸資産   | 20,745百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 1年以内返済予定<br>ノンリコースローン  | 9,052百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| ノンリコースローン  | 8,092百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 計  | 17,144百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 現金及び預金   | 600百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| たな卸資産  | 57,047百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 建物及び構築物  | 2,101百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 土地   | 1,343百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 計  | 61,091百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 短期借入金  | 7,317百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 1年以内返済予定長期借入金  | 23,056百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 未払金  | 1,784百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| その他流動負債  | 535百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 長期借入金  | 12,035百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 被保証債務（社債）  | 3,495百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 計  | 48,224百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 金融機関からの借入に対する保証  | _____                    |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 保証先  | 金額                       |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 顧客（つなぎ保証）  | 140百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 現金及び預金   | 614百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 販売用不動産   | 11,029百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 仕掛販売用不動産   | 24,453百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| その他（流動資産）  | 429百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 建物及び構築物  | 5,894百万円                 |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 土地   | 13,452百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 建設仮勘定  | 773百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 投資有価証券   | 79百万円                    |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| その他（投資その他の資産）  | 108百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 計  | 56,834百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 1年以内返済予定の長期借入金   | 77百万円                    |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 未払金  | 206百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| その他（流動負債）  | 290百万円                   |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 長期借入金  | 50,474百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |
| 計  | 51,048百万円                |           |                       |          |           |          |   |           |        |        |       |           |         |          |    |          |   |           |       |          |               |           |     |          |         |        |       |           |           |          |   |           |                 |       |     |    |           |        |   |        |        |        |           |          |           |           |        |         |          |    |           |       |        |        |       |               |        |   |           |                |       |     |        |           |        |       |           |   |           |

## (連結損益計算書関係)

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
|---|---|---------------|-------------|------|---|----|-------|----|--------|---|--------|-------------|------|-------------|------|---|------|----|----|----|-------------|--------|------------|---------------|-------|---------|------------|--------|-----|--------|------------|--------|-------|----|--|--|-------|--------|-----------------------------------|---------|------------------------------|--------|--------------------------------|
| <p>※3 固定資産除却損の内訳は、次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">無形固定資産(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> | 無形固定資産(その他)                               | 2百万円          | 計           | 2百万円 | <p>※1 たな卸資産評価損<br/>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<br/>売上原価 5,862百万円</p> <p>※2 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">230百万円</td> </tr> </table> <p>※3 固定資産除却損の内訳は、次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(その他)</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0百万円</td> </tr> </table> <p>※4 減損損失<br/>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。<br/>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。<br/>その結果、当連結会計年度において不動産市況の更なる悪化により収益性が著しく低下した資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。<br/>なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、建物、土地及び建設仮勘定については、不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">場所</th> <th style="width: 25%;">用途</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 25%;">金額<br/>(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都市中京区</td> <td>賃貸用<br/>不動産</td> <td>土地及び<br/>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">1,059</td> </tr> <tr> <td>神奈川県厚木市</td> <td>賃貸用<br/>不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: right;">485</td> </tr> <tr> <td>大阪府吹田市</td> <td>賃貸用<br/>不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: right;">1,032</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">2,578</td> </tr> </tbody> </table> <p>※場所ごとの減損損失の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 20%;">京都市中京区</td> <td>1,059百万円 (内 土地769百万円、建設仮勘定289百万円)</td> </tr> <tr> <td>神奈川県厚木市</td> <td>485百万円 (内 建物295百万円、土地190百万円)</td> </tr> <tr> <td>大阪府吹田市</td> <td>1,032百万円 (内 建物119百万円、土地913百万円)</td> </tr> </table> | 建物 | 69百万円 | 土地 | 160百万円 | 計 | 230百万円 | 有形固定資産(その他) | 0百万円 | 無形固定資産(その他) | 0百万円 | 計 | 0百万円 | 場所 | 用途 | 種類 | 金額<br>(百万円) | 京都市中京区 | 賃貸用<br>不動産 | 土地及び<br>建設仮勘定 | 1,059 | 神奈川県厚木市 | 賃貸用<br>不動産 | 建物及び土地 | 485 | 大阪府吹田市 | 賃貸用<br>不動産 | 建物及び土地 | 1,032 | 合計 |  |  | 2,578 | 京都市中京区 | 1,059百万円 (内 土地769百万円、建設仮勘定289百万円) | 神奈川県厚木市 | 485百万円 (内 建物295百万円、土地190百万円) | 大阪府吹田市 | 1,032百万円 (内 建物119百万円、土地913百万円) |
| 無形固定資産(その他)   | 2百万円                                      |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 計   | 2百万円                                      |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 建物  | 69百万円                                     |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 土地  | 160百万円                                    |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 計   | 230百万円                                    |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 有形固定資産(その他)   | 0百万円                                      |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 無形固定資産(その他)   | 0百万円                                      |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 計   | 0百万円                                      |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 場所  | 用途  | 種類            | 金額<br>(百万円) |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 京都市中京区  | 賃貸用<br>不動産                                | 土地及び<br>建設仮勘定 | 1,059       |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 神奈川県厚木市   | 賃貸用<br>不動産                                | 建物及び土地        | 485         |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 大阪府吹田市  | 賃貸用<br>不動産                                | 建物及び土地        | 1,032       |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 合計  |   |               | 2,578       |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 京都市中京区  | 1,059百万円 (内 土地769百万円、建設仮勘定289百万円)         |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 神奈川県厚木市   | 485百万円 (内 建物295百万円、土地190百万円)              |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |
| 大阪府吹田市  | 1,032百万円 (内 建物119百万円、土地913百万円)            |               |             |      |   |    |       |    |        |   |        |             |      |             |      |   |      |    |    |    |             |        |            |               |       |         |            |        |     |        |            |        |       |    |  |  |       |        |                                   |         |                              |        |                                |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20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<br>株式数(株) | 当連結会計年度増加<br>株式数(株) | 当連結会計年度減少<br>株式数(株) | 当連結会計年度末<br>株式数(株) |
|----------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式    |                    |                     |                     |                    |
| 普通株式(注)1 | 181,259            | 705                 | —                   | 181,964            |
| 合計       | 181,259            | 705                 | —                   | 181,964            |
| 自己株式     |                    |                     |                     |                    |
| 普通株式(注)2 | 81                 | —                   | 0                   | 81                 |
| 合計       | 81                 | —                   | 0                   | 81                 |

(注)1. 普通株式の発行済株式数の増加705株は、新株予約権の行使による新株の発行によるものであります。

(注)2. 普通株式の自己株式の株式数の減少0.47株は、平成20年7月31日に実施いたしました端株の消却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

(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20年3月26日<br>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。

(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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

|          | 前連結会計年度末<br>株式数(株) | 当連結会計年度増加<br>株式数(株) | 当連結会計年度減少<br>株式数(株) | 当連結会計年度末<br>株式数(株) |
|----------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式    |                    |                     |                     |                    |
| 普通株式(注)1 | 181,964            | 152,000             | —                   | 333,964            |
| 合計       | 181,964            | 152,000             | —                   | 333,964            |
| 自己株式     |                    |                     |                     |                    |
| 普通株式     | 81                 | —                   | —                   | 81                 |
| 合計       | 81                 | —                   | —                   | 81                 |

(注)1. 普通株式の発行済株式数の増加152,000株は、第三者割当による新株の発行によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。



## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21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<br>記されている科目の金額との関係<br>現金及び預金勘定 4,843百万円<br>担保に供している預金 <u>△600百万円</u><br>現金及び現金同等物 <u>4,243百万円</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<br>記されている科目の金額との関係<br>現金及び預金勘定 3,529百万円<br>担保に供している預金 <u>△614百万円</u><br>現金及び現金同等物 <u>2,915百万円</u>  |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
|   | ※2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の<br>資産及び負債の主な内訳<br>株式の売却により、エヌエス管理株式会社が連結子<br>会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債<br>の内訳並びにこれら株式の売却価額と売却による収<br>入は次のとおりであります。 <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">136百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">34百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△75百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△35百万円</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">240百万円</td> </tr> <tr> <td>子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;"><u>300百万円</u></td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>△98百万円</u></td> </tr> <tr> <td>差引:子会社株式の売却による<br/>収入</td> <td style="text-align: right;">201百万円</td> </tr> </table> | 流動資産 | 136百万円 | 固定資産 | 34百万円 | 流動負債 | △75百万円 | 少数株主持分 | △35百万円 | 株式売却益 | 240百万円 | 子会社株式の売却価額 | <u>300百万円</u> | 子会社の現金及び現金同等物 | <u>△98百万円</u> | 差引:子会社株式の売却による<br>収入 | 201百万円 |
| 流動資産  | 136百万円   |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
| 固定資産  | 34百万円  |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
| 流動負債  | △75百万円   |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
| 少数株主持分  | △35百万円   |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
| 株式売却益   | 240百万円   |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
| 子会社株式の売却価額  | <u>300百万円</u>  |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
| 子会社の現金及び現金同等物   | <u>△98百万円</u>  |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |
| 差引:子会社株式の売却による<br>収入  | 201百万円   |      |        |      |       |      |        |        |        |       |        |            |               |               |               |                      |        |

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計及び企業結合等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。

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

| 区分                         | 前連結会計年度<br>(平成20年12月31日) |                                  |         |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------|
|                            | 取得原価<br>(百万円)            | 連結決算日における連<br>結貸借対照表計上額<br>(百万円) | 差額(百万円) |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を<br>超えるもの  |                          |                                  |         |
| 株式                         | 9                        | 11                               | 1       |
| 債券                         | —                        | —                                | —       |
| その他                        | —                        | —                                | —       |
| 小計                         | 9                        | 11                               | 1       |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を<br>超えないもの |                          |                                  |         |
| 株式                         | 157                      | 108                              | △48     |
| 債券                         | —                        | —                                | —       |
| その他                        | —                        | —                                | —       |
| 小計                         | 157                      | 108                              | △48     |
| 合計                         | 167                      | 120                              | △47     |

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

| 売却額(百万円) | 売却益の合計額(百万円) | 売却損の合計額(百万円) |
|----------|--------------|--------------|
| 413      | 88           | 16           |

3 時価評価されていない有価証券

|             | 連結貸借対照表計上額(百万円) |
|-------------|-----------------|
| (1) その他有価証券 |                 |
| 非上場株式       | 160             |
| 非上場債券       | 1,500           |
| その他         | 1,911           |
| 計           | 3,572           |

4 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

|    | 1年以内<br>(百万円) | 1年超5年以内<br>(百万円) | 5年超10年以内<br>(百万円) | 10年超<br>(百万円) |
|----|---------------|------------------|-------------------|---------------|
| 債券 | —             | 500              | —                 | 1,000         |
| 計  | —             | 500              | —                 | 1,000         |

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

1 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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

2 時価評価されていない有価証券

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

(注) 「連結貸借対照表計上額」は、減損処理後の帳簿価額であります。

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

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)  |
|---|--|
| <p>(1)取引の内容<br/>当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。</p> <p>(2)取引に対する取組方針<br/>当社グループは、将来の金利変動リスクを回避する目的のみにデリバティブ取引を利用しており、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3)取引の利用目的<br/>当社グループは、金融機関からの借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避するため、金利キャップ取引及び金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容<br/>金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関に限定されており、相手先の契約不履行によるリスクは殆どないと判断しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制<br/>デリバティブ取引のリスク管理体制については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が取締役会の承認を得て行っております。</p> | <p>(1)取引の内容<br/>当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2)取引に対する取組方針<br/>同左</p> <p>(3)取引の利用目的<br/>同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容<br/>同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制<br/>同左</p> <p>(6)その他<br/>当連結会計年度において、ヘッジ対象となっている借入金が消滅した金利キャップ取引及び金利スワップ取引について、ヘッジ会計の終了処理を行っており、特別損失に「ヘッジ会計終了損」として計上しております。</p> |

2 取引の時価等に関する事項

| 区分            | 種類           | 前連結会計年度 (平成20年12月31日) |                         |             |               | 当連結会計年度 (平成21年12月31日) |                         |             |               |
|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------|
|               |              | 契約額等<br>(百万円)         | 契約額等の<br>うち1年超<br>(百万円) | 時価<br>(百万円) | 評価損益<br>(百万円) | 契約額等<br>(百万円)         | 契約額等の<br>うち1年超<br>(百万円) | 時価<br>(百万円) | 評価損益<br>(百万円) |
| 市場取引以<br>外の取引 | 金利スワッ<br>プ取引 | —                     | —                       | —           | —             | 3,930                 | 1,930                   | △104        | △5            |
| 合計            |              | —                     | —                       | —           | —             | 3,930                 | 1,930                   | △104        | △5            |

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

|                           | 分譲事業<br>(百万円) | 不動産企画<br>販売事業<br>(百万円) | 不動産関連<br>業務受託事業<br>(百万円) | アセット<br>開発事業<br>(百万円) | その他事業<br>(百万円) | 計<br>(百万円) | 消去又は全社<br>(百万円) | 連結<br>(百万円) |
|---------------------------|---------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|------------|-----------------|-------------|
| I 売上高及び営業損益               |               |                        |                          |                       |                |            |                 |             |
| (1) 外部顧客に対する<br>売上高       | 29,929        | 30                     | 130                      | 4,848                 | 553            | 35,492     | —               | 35,492      |
| (2) セグメント間の内部<br>売上高又は振替高 | —             | 0                      | —                        | 563                   | 17             | 581        | (581)           | —           |
| 計                         | 29,929        | 30                     | 130                      | 5,411                 | 571            | 36,073     | (581)           | 35,492      |
| 営業費用                      | 29,683        | 29                     | 70                       | 3,908                 | 535            | 34,227     | 323             | 34,550      |
| 営業利益                      | 245           | 1                      | 60                       | 1,502                 | 36             | 1,846      | (904)           | 941         |
| II 資産、減価償却費<br>及び資本的支出    |               |                        |                          |                       |                |            |                 |             |
| 資産                        | 19,005        | 5,747                  | 5                        | 64,267                | 155            | 89,181     | 7,185           | 96,366      |
| 減価償却費                     | 15            | 0                      | 3                        | 111                   | 7              | 140        | 22              | 162         |
| 資本的支出                     | 10            | 0                      | 2                        | 3,507                 | 9              | 3,531      | 15              | 3,546       |

(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(904百万円)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(7,185百万円)の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金並びに投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

|                           | 分譲事業<br>(百万円) | 不動産企画<br>販売事業<br>(百万円) | 不動産関連<br>業務受託事業<br>(百万円) | アセット<br>開発事業<br>(百万円) | その他事業<br>(百万円) | 計<br>(百万円) | 消去又は全社<br>(百万円) | 連結<br>(百万円) |
|---------------------------|---------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|------------|-----------------|-------------|
| I 売上高及び営業損益               |               |                        |                          |                       |                |            |                 |             |
| (1) 外部顧客に対する<br>売上高       | 14,122        | 386                    | 110                      | 12,309                | 307            | 27,235     | —               | 27,235      |
| (2) セグメント間の内部<br>売上高又は振替高 | —             | —                      | —                        | 6                     | 63             | 70         | (70)            | —           |
| 計                         | 14,122        | 386                    | 110                      | 12,316                | 370            | 27,306     | (70)            | 27,235      |
| 営業費用                      | 16,465        | 1,582                  | 86                       | 15,644                | 334            | 34,112     | 547             | 34,660      |
| 営業利益又は営業損失<br>(△)         | △2,343        | △1,195                 | 24                       | △3,327                | 36             | △6,805     | (618)           | △7,424      |
| II 資産、減価償却費<br>及び資本的支出    |               |                        |                          |                       |                |            |                 |             |
| 資産                        | 7,983         | 4,891                  | 4                        | 47,752                | 24             | 60,656     | 2,652           | 63,309      |
| 減価償却費                     | 37            | 9                      | 1                        | 436                   | 3              | 488        | 19              | 508         |
| 減損損失                      | —             | —                      | —                        | 2,578                 | —              | 2,578      | —               | 2,578       |
| 資本的支出                     | 5             | 1                      | 0                        | 30                    | 0              | 37         | 2               | 40          |

- (注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。
- 2 各事業の主な内容
- (1) 分譲事業……………分譲マンション及び分譲戸建住宅販売
  - (2) 不動産企画販売事業……………不動産企画付建物・土地の販売等
  - (3) 不動産関連業務受託事業……………不動産再生事業、不動産関連業務受託及び仲介収入等
  - (4) アセット開発事業……………商業施設・複合施設の開発等
  - (5) その他事業……………建材、住設機器販売及び不動産賃貸収入等
- 3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用（618百万円）の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。
- 4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産（2,652百万円）の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
- 5 会計方針の変更  
当連結会計年度より「棚卸資産の評価にする会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業損失は、分譲事業で1,640百万円、不動産企画販売事業で1,246百万円、アセット開発事業で2,975百万円、それぞれ増加しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

| 項目                      | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)                      | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)                      |
|-------------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額               | 58,192円14銭   | 8,709円41銭  |
| 1株当たり当期純損失金額<br>(△)     | △59,940円75銭  | △42,743円80銭  |
| 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益金額 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。 |

(注) 1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

|   | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)             |
|---|---|---|
| 1株当たり当期純損失金額(△)                                   |   |   |
| 当期純損失(△)(百万円)                                     | △10,895   | △8,685  |
| 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損失(△)(百万円)                              | △10,895   | △8,685  |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                   | 181,769   | 203,192   |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額                               |   |   |
| 当期純利益調整額(百万円)                                     | —   | —   |
| 普通株式増加数(株)  | —   | —   |
| (うち新株予約権付社債)                                      | —   | —   |
| (うち新株予約権)   | —   | —   |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要 | 平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション<br>普通株式 4,406株<br>2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債<br>(額面総額 3,325百万円<br>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<br>普通株式 4,312株 |



(重要な後発事象)

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

## 5. 契約及び販売の状況

### (1) 契約実績

最近2連結会計年度の分譲事業の契約実績は次のとおりであります。

| 区分     | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) |             |             |             | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |             |             |             |
|--------|---|-------------|-------------|-------------|---|-------------|-------------|-------------|
|        | 期中契約高                                     |             | 期末契約残高      |             | 期中契約高                                     |             | 期末契約残高      |             |
|        | 物件戸数<br>(戸)                               | 金額<br>(百万円) | 物件戸数<br>(戸) | 金額<br>(百万円) | 物件戸数<br>(戸)                               | 金額<br>(百万円) | 物件戸数<br>(戸) | 金額<br>(百万円) |
| 中高層住宅等 | 620                                       | 19,812      | 32          | 1,074       | 307                                       | 13,507      | 14          | 459         |
| 計      | 620                                       | 19,812      | 32          | 1,074       | 307                                       | 13,507      | 14          | 459         |

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

## (2) 主な販売実績

最近2連結会計年度の主な販売実績は次のとおりであります。

| 区分              | 前連結会計年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) |                 |             |                  | 当連結会計年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |                 |             |                  |
|-----------------|---|-----------------|-------------|------------------|---|-----------------|-------------|------------------|
|                 | 物件名                                       | 物件<br>戸数<br>(戸) | 金額<br>(百万円) | 前年<br>同期比<br>(%) | 物件名                                       | 物件<br>戸数<br>(戸) | 金額<br>(百万円) | 前年<br>同期比<br>(%) |
| 分譲事業            | 千里ディアヒルズ                                  | 172             | 6,170       |                  | ネバーランド<br>新深江ステイシス                        | 42              | 1,347       |                  |
|                 | ネバーランド<br>守口西郷通                           | 95              | 2,714       |                  | ネバーランド平野<br>本町テラスタワー                      | 41              | 1,455       |                  |
|                 | ネバーランド熊谷                                  | 55              | 1,270       |                  | ネバーランドシエル<br>箕面ロワイヤル                      | 38              | 1,367       |                  |
|                 | ネバーランド<br>神崎川ナチュリア                        | 47              | 1,374       |                  | ネバーランド<br>江坂江の木町                          | 33              | 1,125       |                  |
|                 | ネバーランド<br>古川橋並木通り                         | 45              | 1,465       |                  | ネバーランド<br>伊丹中央                            | 27              | 788         |                  |
|                 | ネバーランド<br>和歌山友田町                          | 43              | 982         |                  | ネバーランド<br>神崎川ナチュリア                        | 27              | 748         |                  |
|                 | ネバーランドシエル<br>箕面ロワイヤル                      | 41              | 1,701       |                  | ネバーランド<br>神戸下山手通                          | 24              | 743         |                  |
|                 | ネバーランド門真<br>デュオパークス                       | 41              | 956         |                  | ネバーランド<br>京都岡崎                            | 21              | 880         |                  |
|                 | ネバーランド六甲                                  | 37              | 1,653       |                  | ネバーランド千里<br>五月が丘北                         | 21              | 731         |                  |
|                 | ネバーランド室町<br>通菊水銚町ROMAN                    | 36              | 1,869       |                  | ネバーランド吹田<br>クラシオン                         | 13              | 402         |                  |
|                 | ネバーランド<br>伊丹中央                            | 33              | 1,203       |                  | ネバーランド六甲                                  | 11              | 413         |                  |
|                 | その他中高層住宅等                                 | 244             | 8,565       |                  | その他中高層住宅等                                 | 27              | 4,118       |                  |
|                 | 小計  | 889             | 29,929      | 18.3             | 小計  | 325             | 14,122      | △52.8            |
| 不動産企画<br>販売事業   | 小計  |                 | 30          | △99.5            | 小計  |                 | 386         | 1,171.7          |
| 不動産関連<br>業務受託事業 | 小計  |                 | 130         | 196.3            | 小計  |                 | 110         | △15.4            |
| アセット開発<br>事業    | 小計  |                 | 4,848       | △91.6            | 小計  |                 | 12,309      | 153.9            |
| その他事業           | 小計  |                 | 553         | 11.3             | 小計  |                 | 307         | △44.5            |
|                 | 合計  |                 | 35,492      | △60.4            | 合計  |                 | 27,235      | △23.3            |

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

|               | 前事業年度<br>(平成20年12月31日) | 当事業年度<br>(平成21年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 資産の部          |                        |                        |
| 流動資産          |                        |                        |
| 現金及び預金        | 4,322                  | 2,062                  |
| 売掛金           | 56                     | 14                     |
| 販売用不動産        | 15,744                 | 11,074                 |
| 仕掛販売用不動産      | 30,944                 | 17,379                 |
| 前渡金           | 126                    | —                      |
| 前払費用          | 602                    | 45                     |
| その他           | 1,217                  | 605                    |
| 貸倒引当金         | △0                     | △0                     |
| 流動資産合計        | 53,013                 | 31,181                 |
| 固定資産          |                        |                        |
| 有形固定資産        |                        |                        |
| 建物            | 2,372                  | 2,783                  |
| 減価償却累計額       | △138                   | △256                   |
| 建物(純額)        | 2,234                  | 2,526                  |
| 構築物           | 36                     | 36                     |
| 減価償却累計額       | △4                     | △9                     |
| 構築物(純額)       | 31                     | 26                     |
| 機械及び装置        | —                      | 2                      |
| 減価償却累計額       | —                      | △0                     |
| 機械及び装置(純額)    | —                      | 1                      |
| 車両運搬具         | 1                      | 1                      |
| 減価償却累計額       | △0                     | △1                     |
| 車両運搬具(純額)     | 1                      | 0                      |
| 工具、器具及び備品     | 128                    | 126                    |
| 減価償却累計額       | △75                    | △92                    |
| 工具、器具及び備品(純額) | 52                     | 33                     |
| 土地            | 1,343                  | 3,595                  |
| リース資産         | —                      | 9                      |
| 減価償却累計額       | —                      | △4                     |
| リース資産(純額)     | —                      | 5                      |
| 建設仮勘定         | —                      | 773                    |
| 有形固定資産合計      | 3,662                  | 6,963                  |
| 無形固定資産        |                        |                        |
| ソフトウェア        | 109                    | 77                     |
| その他           | 0                      | 0                      |
| 無形固定資産合計      | 110                    | 78                     |
| 投資その他の資産      |                        |                        |
| 投資有価証券        | 3,692                  | 469                    |
| 関係会社株式        | 25                     | —                      |
| 関係会社社債        | 1,700                  | 1,700                  |
| その他の関係会社有価証券  | 4,856                  | 2,331                  |
| 関係会社長期貸付金     | 3,602                  | 5,471                  |
| 長期前払費用        | 15                     | —                      |
| 敷金保証金         | 300                    | 260                    |
| その他           | 149                    | 89                     |
| 貸倒引当金         | △2,907                 | △5,387                 |
| 投資その他の資産合計    | 11,434                 | 4,936                  |
| 固定資産合計        | 15,207                 | 11,978                 |
| 資産合計          | 68,221                 | 43,160                 |

(単位：百万円)

|               | 前事業年度<br>(平成20年12月31日) | 当事業年度<br>(平成21年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                        |                        |
| 流動負債          |                        |                        |
| 短期借入金         | 9,927                  | 1,000                  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 16,258                 | —                      |
| 1年内償還予定の社債    | 8,680                  | —                      |
| リース債務         | —                      | 5                      |
| 未払金           | 3,897                  | 884                    |
| 未払費用          | 39                     | 39                     |
| 前受金           | 177                    | 81                     |
| 預り金           | 1,696                  | 687                    |
| その他           | 5                      | 64                     |
| 流動負債合計        | 40,683                 | 2,763                  |
| 固定負債          |                        |                        |
| 社債            | 6,393                  | 4,285                  |
| 長期借入金         | 10,032                 | 32,851                 |
| 預り保証金         | —                      | 471                    |
| その他           | 597                    | 85                     |
| 固定負債合計        | 17,023                 | 37,693                 |
| 負債合計          | 57,707                 | 40,457                 |
| 純資産の部         |                        |                        |
| 株主資本          |                        |                        |
| 資本金           | 3,808                  | 4,211                  |
| 資本剰余金         |                        |                        |
| 資本準備金         | 3,862                  | 4,265                  |
| 資本剰余金合計       | 3,862                  | 4,265                  |
| 利益剰余金         |                        |                        |
| 利益準備金         | 10                     | 10                     |
| その他利益剰余金      |                        |                        |
| 別途積立金         | 13,580                 | 13,580                 |
| 繰越利益剰余金       | △10,575                | △19,353                |
| 利益剰余金合計       | 3,015                  | △5,762                 |
| 自己株式          | △11                    | △11                    |
| 株主資本合計        | 10,674                 | 2,703                  |
| 評価・換算差額等      |                        |                        |
| その他有価証券評価差額金  | △47                    | —                      |
| 繰延ヘッジ損益       | △113                   | —                      |
| 評価・換算差額等合計    | △160                   | —                      |
| 純資産合計         | 10,513                 | 2,703                  |
| 負債純資産合計       | 68,221                 | 43,160                 |

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

|                   | 前事業年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当事業年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|-------------------|---|---|
| <b>売上高</b>        |   |   |
| 分譲売上高             | 29,929                                  | 14,122                                  |
| 不動産企画販売高          | 29                                      | 386                                     |
| 不動産関連業務受託収入       | 130                                     | 110                                     |
| アセット関連売上高         | 3,695                                   | 3,938                                   |
| その他売上高            | 6                                       | 3                                       |
| 売上高合計             | 33,791                                  | 18,561                                  |
| <b>売上原価</b>       |   |   |
| 分譲売上原価            | 26,305                                  | 14,272                                  |
| 不動産企画販売原価         | —                                       | 1,329                                   |
| 不動産関連業務受託収入原価     | 3                                       | 50                                      |
| アセット関連売上原価        | 1,998                                   | 5,082                                   |
| 売上原価合計            | 28,307                                  | 20,734                                  |
| 売上総利益又は売上総損失 (△)  | 5,484                                   | △2,173                                  |
| <b>販売費及び一般管理費</b> |   |   |
| 広告宣伝費             | 2,334                                   | 1,225                                   |
| 販売手数料             | 722                                     | 351                                     |
| 役員報酬              | 338                                     | 179                                     |
| 給料及び手当            | 684                                     | 644                                     |
| 賞与                | 17                                      | —                                       |
| 法定福利費             | 97                                      | 87                                      |
| 福利厚生費             | 12                                      | 5                                       |
| 旅費及び交通費           | 91                                      | 61                                      |
| 租税公課              | 154                                     | 88                                      |
| 接待交際費             | 32                                      | 5                                       |
| 支払手数料             | 291                                     | 517                                     |
| 賃借料               | 155                                     | 149                                     |
| 消耗品費              | 25                                      | 13                                      |
| 減価償却費             | 89                                      | 75                                      |
| 貸倒引当金繰入額          | —                                       | 0                                       |
| 貸倒損失              | —                                       | 86                                      |
| その他               | 212                                     | 122                                     |
| 販売費及び一般管理費合計      | 5,259                                   | 3,614                                   |
| 営業利益又は営業損失 (△)    | 225                                     | △5,787                                  |
| <b>営業外収益</b>      |   |   |
| 受取利息              | 132                                     | 5                                       |
| 有価証券利息            | 37                                      | 0                                       |
| 受取配当金             | 8                                       | 2                                       |
| 解約金収入             | 46                                      | 49                                      |
| 保険解約返戻金           | —                                       | 69                                      |
| その他               | 24                                      | 16                                      |
| 営業外収益合計           | 250                                     | 143                                     |
| <b>営業外費用</b>      |   |   |
| 支払利息              | 1,300                                   | 760                                     |
| 社債利息              | 333                                     | 326                                     |
| 株式交付費             | 0                                       | 39                                      |
| 社債発行費             | 106                                     | —                                       |
| 金利スワップ評価損         | —                                       | 5                                       |
| その他               | 59                                      | 31                                      |
| 営業外費用合計           | 1,800                                   | 1,163                                   |
| 経常損失 (△)          | △1,324                                  | △6,807                                  |

(単位：百万円)

|                 | 前事業年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当事業年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|-----------------|---|---|
| <b>特別利益</b>     |   |   |
| 投資有価証券売却益       | 88                                      | 6                                       |
| 貸倒引当金戻入額        | 0                                       | —                                       |
| 社債買入消却益         | 227                                     | 6,064                                   |
| 関係会社株式売却益       | —                                       | 275                                     |
| 特別利益合計          | 317                                     | 6,346                                   |
| <b>特別損失</b>     |   |   |
| 固定資産除却損         | 2                                       | 0                                       |
| 減損損失            | —                                       | 1,545                                   |
| 投資有価証券売却損       | 16                                      | 1,231                                   |
| たな卸資産評価損        | 2,267                                   | —                                       |
| 投資有価証券評価損       | 61                                      | 1,368                                   |
| 関係会社株式評価損       | 900                                     | —                                       |
| その他の関係会社有価証券評価損 | 3,846                                   | 1,339                                   |
| 事業再編損失          | —                                       | 20                                      |
| 解約金損失           | —                                       | 186                                     |
| ヘッジ会計終了損        | —                                       | 99                                      |
| 貸倒引当金繰入額        | 2,907                                   | 2,479                                   |
| その他             | 206                                     | 38                                      |
| 特別損失合計          | 10,208                                  | 8,310                                   |
| 税引前当期純損失 (△)    | △11,215                                 | △8,772                                  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 5                                       | 5                                       |
| 法人税等調整額         | 751                                     | —                                       |
| 法人税等合計          | 757                                     | 5                                       |
| 当期純損失 (△)       | △11,972                                 | △8,777                                  |

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

|                 | 前事業年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当事業年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|-----------------|---|---|
| <b>株主資本</b>     |   |   |
| <b>資本金</b>      |   |   |
| 前期末残高           | 3,803                                   | 3,808                                   |
| 当期変動額           |   |   |
| 新株の発行           | 4                                       | 403                                     |
| 当期変動額合計         | 4                                       | 403                                     |
| 当期末残高           | 3,808                                   | 4,211                                   |
| <b>資本剰余金</b>    |   |   |
| <b>資本準備金</b>    |   |   |
| 前期末残高           | 3,858                                   | 3,862                                   |
| 当期変動額           |   |   |
| 新株の発行           | 4                                       | 403                                     |
| 当期変動額合計         | 4                                       | 403                                     |
| 当期末残高           | 3,862                                   | 4,265                                   |
| <b>資本剰余金合計</b>  |   |   |
| 前期末残高           | 3,858                                   | 3,862                                   |
| 当期変動額           |   |   |
| 新株の発行           | 4                                       | 403                                     |
| 当期変動額合計         | 4                                       | 403                                     |
| 当期末残高           | 3,862                                   | 4,265                                   |
| <b>利益剰余金</b>    |   |   |
| <b>利益準備金</b>    |   |   |
| 前期末残高           | 10                                      | 10                                      |
| 当期変動額           |   |   |
| 当期変動額合計         | —                                       | —                                       |
| 当期末残高           | 10                                      | 10                                      |
| <b>その他利益剰余金</b> |   |   |
| <b>別途積立金</b>    |   |   |
| 前期末残高           | 10,080                                  | 13,580                                  |
| 当期変動額           |   |   |
| 別途積立金の積立        | 3,500                                   | —                                       |
| 当期変動額合計         | 3,500                                   | —                                       |
| 当期末残高           | 13,580                                  | 13,580                                  |
| <b>繰越利益剰余金</b>  |   |   |
| 前期末残高           | 5,349                                   | △10,575                                 |
| 当期変動額           |   |   |
| 剰余金の配当          | △452                                    | —                                       |
| 当期純損失(△)        | △11,972                                 | △8,777                                  |
| 自己株式の消却         | △0                                      | —                                       |
| 別途積立金の積立        | △3,500                                  | —                                       |
| 当期変動額合計         | △15,925                                 | △8,777                                  |
| 当期末残高           | △10,575                                 | △19,353                                 |
| <b>利益剰余金合計</b>  |   |   |
| 前期末残高           | 15,440                                  | 3,015                                   |
| 当期変動額           |   |   |
| 剰余金の配当          | △452                                    | —                                       |
| 当期純損失(△)        | △11,972                                 | △8,777                                  |
| 自己株式の消却         | △0                                      | —                                       |
| 別途積立金の積立        | —                                       | —                                       |
| 当期変動額合計         | △12,425                                 | △8,777                                  |
| 当期末残高           | 3,015                                   | △5,762                                  |



(単位：百万円)

|                     | 前事業年度<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 当事業年度<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日) |
|---------------------|---|---|
| <b>自己株式</b>         |   |   |
| 前期末残高               | △12                                     | △11                                     |
| 当期変動額               |   |   |
| 自己株式の消却             | 0                                       | —                                       |
| 当期変動額合計             | 0                                       | —                                       |
| 当期末残高               | △11                                     | △11                                     |
| <b>株主資本合計</b>       |   |   |
| 前期末残高               | 23,090                                  | 10,674                                  |
| 当期変動額               |   |   |
| 新株の発行               | 9                                       | 806                                     |
| 剰余金の配当              | △452                                    | —                                       |
| 当期純損失(△)            | △11,972                                 | △8,777                                  |
| 自己株式の消却             | —                                       | —                                       |
| 当期変動額合計             | △12,416                                 | △7,971                                  |
| 当期末残高               | 10,674                                  | 2,703                                   |
| <b>評価・換算差額等</b>     |   |   |
| <b>その他有価証券評価差額金</b> |   |   |
| 前期末残高               | 277                                     | △47                                     |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △324                                    | 47                                      |
| 当期変動額合計             | △324                                    | 47                                      |
| 当期末残高               | △47                                     | —                                       |
| <b>繰延ヘッジ損益</b>      |   |   |
| 前期末残高               | △62                                     | △113                                    |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △51                                     | 113                                     |
| 当期変動額合計             | △51                                     | 113                                     |
| 当期末残高               | △113                                    | —                                       |
| <b>評価・換算差額等合計</b>   |   |   |
| 前期末残高               | 214                                     | △160                                    |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △375                                    | 160                                     |
| 当期変動額合計             | △375                                    | 160                                     |
| 当期末残高               | △160                                    | —                                       |
| <b>純資産合計</b>        |   |   |
| 前期末残高               | 23,305                                  | 10,513                                  |
| 当期変動額               |   |   |
| 新株の発行               | 9                                       | 806                                     |
| 剰余金の配当              | △452                                    | —                                       |
| 当期純損失(△)            | △11,972                                 | △8,777                                  |
| 自己株式の消却             | —                                       | —                                       |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △375                                    | 160                                     |
| 当期変動額合計             | △12,791                                 | △7,810                                  |
| 当期末残高               | 10,513                                  | 2,703                                   |

継続企業の前提に関する注記

| <p>第14期<br/>(自 平成20年1月1日<br/>至 平成20年12月31日)</p>   | <p>第15期<br/>(自 平成21年1月1日<br/>至 平成21年12月31日)</p>  |
|---|--|
| <p>当社は、当事業年度において、1,324百万円の経常損失及び11,972百万円の当期純損失を計上し、シンジケートローン契約（平成20年12月31日現在借入金残高12,073百万円）について財務制限条項（売上条項、利益条項、純資産条項）に抵触しており、当該金融機関からの請求により期限の利益を喪失するおそれがあります。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。損失発生の主な原因は、不動産市況の急激な低迷及び流動性の低下等による売上高の減少に加え、たな卸資産に係る評価損等を計上したこと、並びに繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、その全額を取り崩したことであります。</p> <p>当社といたしましては、以下の施策の実行により業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>分譲事業については、在庫の早期売却を図り、資金の回収を促進して行くとともに、従来より得意とする用地仕入を含む商品企画に特化した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体とする事業戦略をより一層推進してまいります。</p> <p>また、アセット開発事業については、優良保有資産による賃料収入等の確保により、安定収益事業の確立を目指してまいります。加えて、常に最適なポートフォリオを構築していくため、一定の資産入れ替えを図ってまいります。</p> <p>更に、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、生産性を高めた利益指向及び付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。当面は選択と集中による経営資源の最適配分により経営の合理化を図り、安定的且つ継続的な収益の計上を目指してまいります。</p> <p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>当社はこれまで取引金融機関との良好な関係を構築しており、当該財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、期限の利益喪失請求を行わない方針である旨、確認を得ております。</p> <p>また、財務体質を改善するべく、これまで同様、取引金融機関との良好な関係を維持していくとともに、取引金融機関の協力を得て、これまで以上に資金調達の多様化に積極的に取り組み、財務基盤の強化、安定化を図ってまいります。</p> <p>以上の施策の実行により、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消できるものと判断しております。したがって、財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は財務諸表には反映しておりません。</p> | <p>当社は、前事業年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上しましたが、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、当事業年度においても、営業損失5,787百万円、経常損失6,807百万円及び当期純損失8,777百万円計上しました。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社といたしましては、以下の施策の実行による、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。</p> <p>1. 収益構造の転換</p> <p>(1)事業の選択と集中</p> <p>①分譲事業</p> <p>ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動に拘わらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開により、ブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。</p> <p>(a)未着工プロジェクト</p> <p>経済合理性に基づき、各プロジェクトについて、素地売却又は事業化を決定、早期に事業収益（竣工販売）を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>(b)新規プロジェクト</p> <p>分譲事業をコア事業として位置づけ、良質の物件を厳選して仕入に着手し、早期に事業収益を確保すべく、事業を推進してまいります。</p> <p>②アセット開発事業</p> <p>(a)大規模開発案件</p> <p>昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現すべく経営資源を投入してまいります。</p> <p>(b)開発済みプロジェクト</p> <p>賃貸マンション物件に関しては高い入居率を維持し、商業施設に関してはバリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できておりますが、資産規模を適性規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。</p> <p>一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。</p> <p>(c)未着工プロジェクト</p> <p>既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。</p> <p>(2)コスト削減</p> <p>当社は、現在の経営状況を鑑み、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。</p> |

| <p style="text-align: center;">第14期<br/>(自 平成20年1月1日<br/>至 平成20年12月31日)</p> | <p style="text-align: center;">第15期<br/>(自 平成21年1月1日<br/>至 平成21年12月31日)</p>  |
|---|--|
|   | <p>2. 財務基盤の安定化</p> <p>事業収益を確保し、取引金融機関との信用回復及び良好な取引関係の構築に努め、早期に資金調達に取り組み、財務基盤の強化・安定化を図ってまいります。</p> <p>しかし、これらの対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映しておりません。</p> |

(重要な後発事象)

| 第14期<br>(自 平成20年1月1日<br>至 平成20年12月31日) | 第15期<br>(自 平成21年1月1日<br>至 平成21年12月31日)  |
|--|---|
|  | <p>社債の買入消却について</p> <p>当社は、平成21年10月27日開催の取締役会の決議に基づき、社債権者と買入希望社債権者のみを予約完結権者とする任意の社債買入予約契約を締結し、平成22年1月に全ての買入予約完結権が行使されたため、買入契約が成立し、買入消却を実施いたしました。</p> <p>(1) 買入消却する社債の銘柄及び消却額面金額</p> <p>第1回無担保社債 700百万円<br/>第2回無担保社債 300百万円<br/>平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 855百万円<br/>合計 1,855百万円</p> <p>(2) 買入価格</p> <p>額面100円につき金15円 (額面金額の15%)</p> <p>(3) 買入消却実施日</p> <p>平成22年1月20日買入実施、平成22年1月27日消却</p> <p>(4) 業績に与える影響</p> <p>平成22年12月期第1四半期会計期間において、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上する見込であります。</p> |

## 7. その他

### (1) 役員の変動

#### ①代表者の変動

該当事項はありません。

#### ②その他

新任取締役候補

取締役 明石 啓子 (現 事業本部事業管理室長 兼 販売促進部長)

取締役 王 厚龍 (現 正龍グループ 代表)

取締役 菊地 潤也 (現 菊地公認会計士事務所 代表)

なお、王厚龍氏および菊地潤也氏は、非常勤の取締役候補者であり、また、会社法第2条第15項に規定する社外取締役候補者であります。

#### ③就任予定日

平成22年3月25日

### (2) その他

該当事項はありません。