

平成21年12月期 第2四半期決算短信

平成21年8月13日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 日本エスコ
 コード番号 8892 URL <http://www.es-conjapan.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 直江啓文
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 古川格

TEL 06-6223-8067

四半期報告書提出予定日 平成21年8月14日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年12月期第2四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(％表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期第2四半期	10,933	△13.0	△3,519	—	△4,382	—	△8,034	—
20年12月期第2四半期	12,569	△52.3	1,713	△66.8	370	△90.7	235	△90.0

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年12月期第2四半期	△44,172.74	—
20年12月期第2四半期	1,298.79	1,297.40

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
21年12月期第2四半期	80,881	2,780	2,780	2,780	3.4	15,086.99	15,086.99	
20年12月期	96,366	10,611	10,611	10,611	11.0	58,192.14	58,192.14	

(参考) 自己資本 21年12月期第2四半期 2,745百万円 20年12月期 10,584百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年12月期	—	—	—	—	—
21年12月期	—	—	—	—	—
21年12月期 (予想)	—	—	—	—	—

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 有

3. 平成21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

当社は、平成21年6月22日付「事業再生ADR手続及び今後の事業再生への取り組みに関するお知らせ」及び平成21年7月3日付「事業再生ADR手続の進捗状況に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、現在事業再生ADR手続を行っているところであり、計画案の成否を含め、今後の事業再生ADR手続における債権者会議にて確定する予定ですので、現段階においては業績の予想をし難い状況にあることから、連結業績予想数値は記載しておりません。したがって、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示を行います。

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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
(注)詳細は、4ページ[定性的情報・財務諸表等]4. その他をご参照ください。

(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等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、4ページ[定性的情報・財務諸表等]4. その他をご参照ください。

(4) 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月期第2四半期	181,964株	20年12月期	181,964株
② 期末自己株式数	21年12月期第2四半期	81株	20年12月期	81株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年12月期第2四半期	181,883株	20年12月期第2四半期	181,654株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当社は、平成21年6月22日付「事業再生ADR手続及び今後の事業再生への取り組みに関するお知らせ」及び平成21年7月3日付「事業再生ADR手続の進捗状況に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、現在事業再生ADR手続を行っているところであり、計画案の成否を含め、今後の事業再生ADR手続における債権者会議にて確定する予定ですので、現段階においては業績の予想を難しい状況にあることから、連結業績予想数値は記載しておりません。したがって、業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示を行います。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界的金融危機の影響が実体経済に波及し、輸出関連を中心とした企業の収益が大幅に減少いたしました。また、これらの経済への影響により、雇用環境の悪化等による将来不安から個人消費も減退し、景気は急速に悪化してまいりました。

当社グループが属する不動産業界におきましても、昨年からの景気悪化および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き、加えて金融市場の混乱や資金調達環境の悪化から、特に収益不動産の売却環境は停滞しており、先行きは不透明な状況にあります。

このような状況下、当社グループは在庫の早期売却および資産の圧縮によるキャッシュの確保を最優先に事業に取り組み、分譲マンション在庫の販売は促進いたしました。また、予定していた不動産の売却案件が中止になったことに加え、たな卸資産および固定資産を直近の市場環境を勘案し、現時点において再度評価を行なった結果、たな卸資産評価損3,937百万円を売上原価に、減損損失2,005百万円を特別損失に計上しました。また、当社が保有する投資有価証券を売却したことによる損失1,231百万円を特別損失に計上いたしました。

この結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高10,933百万円（前年同期比13.0%減）、営業損失3,519百万円（前年同期は営業利益1,713百万円）、経常損失4,382百万円（前年同期は経常利益370百万円）、四半期純損失8,034百万円（前年同期は中間純利益235百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりです。

①分譲事業

分譲事業におきましては、平成21年6月末時点において前期末在庫194戸を49戸に圧縮し、期中竣工物件の在庫とあわせ87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等により、売上高7,173百万円（前年同期比16.2%減）、営業損失200百万円（前年同期は営業利益730百万円）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、期初計画していた企画販売案件が中止となったため、売上高183百万円（前年同期比3,754.7%増）、営業損失791百万円（前年同期は営業利益2百万円）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、売上高86百万円（前年同期比29.7%減）、営業利益26百万円（前年同期比65.5%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、昨年からの金融市場の信用収縮の影響により、流動性が著しく低下し、売り先の事情および売却価格の調整がつかないこと等により、予定していた不動産の売却案件が中止になる等依然として厳しい状況が続いており、稼働中の保有物件の賃料収入等により売上を計上し、売上高3,191百万円（前年同期比11.6%減）、営業損失2,262百万円（前年同期は営業利益1,367百万円）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子会社であるエヌエス管理株式会社が行なう不動産管理事業等による売上を計上し、売上高299百万円（前年同期比9.8%増）、営業利益37百万円（前年同期比49.6%増）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

（総資産）

当第2四半期連結会計期間末における総資産は80,881百万円（前連結会計年度比16.1%減）となりました。これは主として、現金及び預金が3,276百万円、たな卸資産が29,901百万円、有利子負債が3,502百万円減少し固定資産が18,147百万円増加したこと等によります。

（純資産）

当第2四半期連結会計期間末における純資産は2,780百万円（前連結会計年度比73.8%減）となりました。

（自己資本比率）

当第2四半期連結会計期間末における自己資本比率は3.4%（前連結会計年度比7.6ポイント減）となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結会計期間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3,620百万円減少し、622百万円となりました。当第2四半期連結会計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。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金は178百万円の減少となりました。これは主として、税金等調整前四半期純損失7,977百万円を計上しましたが、たな卸資産の減少額7,580百万円、投資有価証券売却損1,231百万円、減損損失2,005百万円があったこと及び未払金の減少額が3,087百万円となったことによるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金は406百万円の増加となりました。これは主として、投資有価証券の売却による収入492百万円、保険積立金の解約による収入187百万円、預り保証金の返還による支出264百万円によるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金は3,849百万円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・返済による純支出3,332百万円によるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成21年12月期通期業績予想につきましては、今後修正が予想されるものではありませんが、平成21年6月22日付で公表いたしております「事業再生ADR手続き及び今後の事業再生への取り組みに関するお知らせ」に記載のとおり、現在事業再生ADR手続を行なっているところであり、また、事業再生ADR手続外ではありますが、事業再生ADR手続と併行するかたちで社債の取扱についても協議を進めていることから、計画案の成否を含め、今後の事業再生ADR手続における債権者会議において確定する予定でありますので、現段階においては業績の予測をし難い状況にあります。従いまして、今後確定次第速やかに開示を行なってまいります。

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)

有限会社コンステレーション・ワンが清算終了し、連結子会社(特定子会社)でなくなりました。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①簡便な会計処理

(たな卸資産の評価方法)

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価格を見積り、簿価切下げを行なう方法によっております。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 四半期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

①当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②重要な資産の評価基準及び評価方法の変更

たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「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20年9月26日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失は、それぞれ3,937百万円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(4) 追加情報

①保有目的の変更

保有目的の変更により、当第1四半期連結会計期間において、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。

建物及び構築物	6,028百万円
土地	15,313百万円
建設仮勘定	<u>1,051百万円</u>
計	22,393百万円

②四半期連結貸借対照表の表示方法の変更

前連結会計年度において、連結貸借対照表の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、当第1四半期連結会計期間より「販売用不動産」に含めて表示しております。

なお、当第2四半期連結会計期間末において「販売用不動産」に含めて表示している「SPC保有たな卸資産」の金額は、7,327百万円であります。

前連結会計年度において、連結貸借対照表の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、当第1四半期連結会計期間より「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。

なお、当第2四半期連結会計期間末において「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」の金額は13,068百万円、「長期借入金」に含めて表示している「ノンリコースローン」の金額は4,050百万円であります。

③事業再編損失引当金

当社及び連結子会社における事業再編に伴う損失に備えるため、当社及び連結子会社が負担する損失見込額を計上しております。

これにより当第2四半期連結会計期間末に事業再編損失引当金として、37百万円を計上しております。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,566	4,843
受取手形及び売掛金	426	143
販売用不動産	19,145	40,348
仕掛販売用不動産	31,020	39,718
貯蔵品	1	1
その他	2,108	2,840
貸倒引当金	△5	△0
流動資産合計	54,262	87,894
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,290	2,414
減価償却累計額	△464	△144
建物及び構築物（純額）	7,825	2,270
土地	15,064	1,343
建設仮勘定	820	—
その他	145	142
減価償却累計額	△93	△83
その他（純額）	51	59
有形固定資産合計	23,761	3,672
無形固定資産	104	122
投資その他の資産		
その他	2,754	4,677
貸倒引当金	△0	△1
投資その他の資産合計	2,753	4,676
固定資産合計	26,619	8,471
資産合計	80,881	96,366

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	21	27
短期借入金	11,277	9,927
1年内返済予定の長期借入金	37,470	33,888
1年内償還予定の社債	11,661	8,680
未払法人税等	21	19
事業再編損失引当金	37	—
その他	1,726	6,092
流動負債合計	62,216	58,635
固定負債		
社債	3,240	6,393
長期借入金	11,863	20,127
その他	781	597
固定負債合計	15,884	27,118
負債合計	78,101	85,754
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,808	3,808
資本剰余金	3,862	3,862
利益剰余金	△4,906	3,127
自己株式	△11	△11
株主資本合計	2,752	10,786
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	△8	△155
評価・換算差額等合計	△8	△202
少数株主持分	35	27
純資産合計	2,780	10,611
負債純資産合計	80,881	96,366

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
売上高	10,933
売上原価	12,605
売上総損失(△)	△1,671
販売費及び一般管理費	1,848
営業損失(△)	△3,519
営業外収益	
受取利息及び配当金	8
違約金収入	36
保険解約返戻金	69
その他	8
営業外収益合計	122
営業外費用	
支払利息	967
その他	17
営業外費用合計	984
経常損失(△)	△4,382
特別利益	
投資有価証券売却益	6
特別利益合計	6
特別損失	
減損損失	2,005
投資有価証券売却損	1,231
投資有価証券評価損	30
事業再編損失引当金繰入額	37
解約金損失	189
ヘッジ会計終了損	106
特別損失合計	3,602
税金等調整前四半期純損失(△)	△7,977
法人税、住民税及び事業税	21
法人税等調整額	27
法人税等合計	48
少数株主利益	8
四半期純損失(△)	△8,034

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
 (自 平成21年1月1日
 至 平成21年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失(△)	△7,977
減価償却費	349
減損損失	2,005
投資有価証券売却損益(△は益)	1,225
投資有価証券評価損益(△は益)	30
ヘッジ会計終了損	106
貸倒引当金の増減額(△は減少)	4
事業再編損失引当金の増減額(△は減少)	37
受取利息及び受取配当金	△8
支払利息	967
売上債権の増減額(△は増加)	△282
たな卸資産の増減額(△は増加)	7,580
前払費用の増減額(△は増加)	31
仕入債務の増減額(△は減少)	△6
未払金の増減額(△は減少)	△3,087
未払又は未収消費税等の増減額	162
前受金の増減額(△は減少)	33
預り金の増減額(△は減少)	△842
その他の資産の増減額(△は増加)	7
その他の負債の増減額(△は減少)	41
小計	379
利息及び配当金の受取額	8
利息の支払額	△825
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	258
営業活動によるキャッシュ・フロー	△178
投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の売却による収入	492
固定資産の取得による支出	△27
固定資産の売却等による収入	9
保険積立金の解約による収入	187
預り保証金の受入による収入	8
預り保証金の返還による支出	△264
その他	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	406
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	8,058
短期借入金の返済による支出	△6,708
長期借入金の返済による支出	△4,682
社債の償還による支出	△172
割賦債務の返済による支出	△0
預金の担保解除による収入	515
預金の担保提供による支出	△859
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,849
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,620
現金及び現金同等物の期首残高	4,243
現金及び現金同等物の四半期末残高	622

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、当第2四半期連結会計期間において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、たな卸資産評価損3,937百万円を売上原価に計上したこと等により、3,940百万円の営業損失、4,343百万円の経常損失を計上し、加えて、賃貸用不動産の減損損失2,005百万円を特別損失として計上したため、7,830百万円の四半期純損失を計上しました。また、物件の売却による資金回収が思うように進まなかったことに加え、資金調達が困難な状況にあったことから、借入金43,493百万円の返済が困難な状況にあり、加えて、平成21年6月26日を償還期限とする第2回無担保社債5,000百万円を償還することができず、それに伴い、当社が発行しております第1回無担保社債3,000百万円、第11回無担保社債2,850百万円、第12回無担保社債570百万円および平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債3,325百万円の各社債についてもそれらの社債要項および諸契約に基づき、期限の利益を喪失しております。これらの状況により、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、このような状況を打開し、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、産業活力再生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。）を利用することといたしました。

当社は、事業再生ADR手続の取り扱い団体である、法務省及び経済産業省より認定を受けている事業再生実務家協会（以下「JATP」という。）に対して、平成21年6月22日、事業再生ADR手続利用についての申請を行い、同日受理され、同日付で、JATPとの連名で、全お取引金融機関に対して「一時停止の通知書（借入金元本返済の一時停止等）」を送付いたしました。

また、平成21年7月3日開催の「第1回債権者会議」において、全お取引金融機関に事業再生計画の概要及び借入金元本返済の一時停止についての同意（追認）についてのご承認をいただいております。

さらに、当社は、事業の継続に欠くことのできない資金にあてるためにすでに調達を行なっている2,514百万円の借入に加え、平成21年9月28日予定の事業再生計画案の決議までの間に調達する予定の1,500百万円を上限とする借入に関し、当該借入れに係る債務については優先弁済権を付与すること等についても、全お取引金融機関よりご承認を得ております。

これまでどおり事業活動を行いながら、迅速に有利子負債につき当事者間の話し合いをベースとして解決する事業再生ADR手続の利点を活用し、公正中立な立場からJATPより調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提として、借入金に関わる全お取引金融機関と弁済スケジュールの変更を含めた事業再生計画案の協議を行ってまいります。同計画案については、平成21年9月28日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

この度の事業再生ADR手続では社債権者は対象とされておりませんが、社債について期限の利益を喪失しており、第2回無担保社債および第1回無担保社債については平成21年7月15日に社債権者説明会ならびに同年7月22日に社債権者集会を開催し、事業再生ADR手続における取引金融機関に対する借入金元本返済の一時停止と同様、同年9月28日までの間、支払を猶予いただくことをご承認いただいております。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についても同年7月23日に社債権者説明会を開催し、支払を猶予いただくことを要請いたしており、今後事業再生ADR手続における取引金融機関との間の事業再生計画案の協議と併行するかたちで、必要に応じ事業再生ADR手続外で個別にその取扱いについて協議させていただく予定であります。

なお、事業再生計画案の概要は、以下のとおりであります。

(1) 事業の選択と集中

景気下降局面でアセット開発事業のたな卸資産を増加させ、大規模開発を複数着手させたことから過剰債務の状況に陥ったことを反省し、この状況を踏まえ、以下の通り事業セグメント毎に、既存プロジェクト及び未着工プロジェクトの区分に沿って方針を明確化いたします。

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。今後永年の事業展開を行うことにより、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

事業再生ADR手続においては事業再生計画案が成立した日の後、最初に到来する事業年度開始の日から3年以内に経常黒字化を果たせる計画であることを求められておりますので、翌連結会計年度から着工を行い、2年半後の事業収益（竣工販売）を確保し、事業を推進してまいります。

(b) 新規プロジェクト

2年半程度の事業期間を要する分譲事業をコア事業として存続を目指す当社としましては、翌連結会計年度には仕入を開始する必要があります。ネバーランドブランドという実績はあるものの、事業再生ADR手続申立後の事業展開であり、1年の期間内においてステークホルダーの皆様のご支援を仰ぎつつ、良質の物件を厳選のうえ仕入に着手し、2年半後に事業収益を確保し、事業を推進してまいります。

②アセット開発事業

(a)福岡春日プロジェクト

大規模開発案件であり、開発途上に景気下降局面を迎えたことから、外部売却見込価額が当初予定より大きく低下しており、前連結会計年度においてたな卸資産評価損を計上し、資産の健全化を図ってまいりましたが、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る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、「賃貸収入により、一般管理費をまかなう」という事業目的の実現に寄与いたしておりますが、当社の経営が困難な状況に陥った原因として、事業期間と借入期間との間で不一致が生じ、借入期限が到来した時点で資金調達環境の悪化から、十分な借り換えが出来ず、資金負担が発生したことや、外部売却環境の悪化により当初予定していた売却案件が未実現となったことが挙げられますので当初の事業目標としていた資産規模にまでスリム化を図ることが必要であると考えております。

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

原則として、新規に資金を投下して事業化を推進すべきではないと考えております。

当社の経営が困難な状況に陥った大きな原因の一つがアセット開発事業の拡大であり、既に仕入を行っている物件については追加の資金投入を行わず、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、役員報酬のカット及び、人員削減も含めた人件費の見直しを進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。

(3) 経営管理体制の整備及び強化

今回、経営が困難な状況に陥った要素の一つとして経営管理体制が十分に機能的でなかった点があることから、意思決定、業務管理フローの遵守等役職員の意識を見直すとともに、経営会議の意思決定機関への昇格等、体制の整備及び強化を図ってまいります。

しかし、これらの対応策を関係者との協議を行ないながら進めている途上であるため、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。

なお、四半期連結財務諸表は、継続企業を前提に作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

(5) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

第2四半期連結会計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	3,751	92	1	608	148	4,601	—	4,601
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	35	35	(35)	—
計	3,751	92	1	608	183	4,637	(35)	4,601
営業利益又は営業損失(△)	△451	△820	△0	△2,539	15	△3,795	(144)	△3,940

(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 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「定性的情報・財務諸表等」4.に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「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20年9月26日）を適用しております。この変更に伴い、従来
の方法によった場合に比べて、分譲事業で279百万円、不動産企画販売事業で868百万円、アセット開発事
業で2,731百万円、当第2四半期連結会計期間の営業損失は3,879百万円増加しております。

第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	7,173	183	86	3,191	299	10,933	—	10,933
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	70	70	(70)	—
計	7,173	183	86	3,191	369	11,004	(70)	10,933
営業利益又は営業損失(△)	△200	△791	26	△2,262	37	△3,190	(329)	△3,519

(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 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「定性的情報・財務諸表等」4.に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「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20年9月26日）を適用しております。この変更に伴い、従来
の方法によった場合に比べて、分譲事業で337百万円、不動産企画販売事業で868百万円、アセット開発事
業で2,731百万円、当第2四半期連結累計期間の営業損失は3,937百万円増加しております。

〔所在地別セグメント情報〕

当第2四半期連結会計期間（自平成21年4月1日 至平成21年6月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

当第2四半期連結会計期間（自平成21年4月1日 至平成21年6月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

（6）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第2四半期連結会計期間（自平成21年4月1日 至平成21年6月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）

該当事項はありません。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第2四半期連結累計期間(平成20年1月1日～6月30日)

区分	前年同四半期 (平成20年12月期 第2四半期)
	金額(百万円)
売上高	12,569
売上原価	8,639
売上総利益	3,930
販売費及び一般管理費	2,216
営業利益	1,713
営業外収益	56
営業外費用	1,400
経常利益	370
特別利益	88
特別損失	23
税金等調整前四半期(当期)純利益	435
法人税、住民税及び事業税	143
法人税等調整額	51
少数株主利益	4
四半期(当期)純利益	235

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第2四半期連結累計期間(平成20年1月1日～6月30日)

	前年同四半期 (平成20年12月期 第2四半期)
区分	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期(当期)純利益	435
減価償却費	71
支払利息	1,252
売上債権の増加額	△1,256
たな卸資産の増加額	△9,697
未払金の減少額	△618
前受金の減少額	△580
その他	△1,285
小計	△11,678
法人税等の支払額等	△3,177
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,856
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の取得による支出・売却・償還による収入	891
固定資産の取得による支出・売却等による収入	△3,560
その他	697
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,971
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期・長期借入金の増減額	4,449
コマーシャル・ペーパーの増減額	△3,000
社債の増減額	3,345
配当金の支払額	△452
その他	1,220
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,563
IV 現金及び現金同等物の減少額	△11,264
V 現金及び現金同等物の期首残高	30,097
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高	18,832

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前第2四半期連結累計期間（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高	8,558	4	123	3,614	274	12,575	(5)	12,569
営業費用	7,827	2	45	2,247	249	10,371	484	10,855
営業利益	730	2	77	1,367	25	2,203	(489)	1,713

〔所在地別セグメント情報〕

前第2四半期連結累計期間（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

前第2四半期連結累計期間（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

6. その他の情報

(重要な後発事象)

(連結範囲の変更を伴う子会社の譲渡)

当社は、平成21年7月17日開催の取締役会において、当社が保有する連結子会社であるエヌエス管理株式会社の株式を譲渡することを決議し、同日付で譲渡を完了いたしました。

①株式譲渡の理由

当社グループ戦略の見直しにより、経営資源を当社に集中し、事業再構築のため財務体質の強化を図り、早期の業績回復と企業価値の向上を目指すことを目的として当社が保有する全株式を譲渡いたしました。

②株式譲渡の相手先

株式会社ジャーネットシステム

③株式譲渡の時期

平成21年7月17日

④当該子会社の概要

商号	エヌエス管理株式会社
主な事業の内容	建物の管理・損害保険代理店業等
主な事業所	大阪府及び東京都

⑤譲渡する株式の数、譲渡価額、譲渡損益及び譲渡後の持分比率

譲渡株式数	500株
譲渡価額	300百万円
譲渡益	240百万円
譲渡後の持分比率	— %