

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年3月26日
【事業年度】	第15期（自平成21年1月1日至平成21年12月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	E S - C O N J A P A N L t d .
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 直江 啓文
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
【電話番号】	03(5512)7020（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 古川 格
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
【電話番号】	03(5512)7020（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 古川 格
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 （大阪市中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次 決算年月	第11期 平成17年12月	第12期 平成18年12月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年12月	第15期 平成21年12月
(1) 連結経営指標等					
売上高 (百万円)	59,433	51,842	89,546	35,492	27,235
経常利益又は経常損失 () (百万円)	4,346	5,324	7,598	1,535	9,159
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	2,405	2,910	4,473	10,895	8,685
純資産額 (百万円)	14,253	18,472	22,349	10,611	2,907
総資産額 (百万円)	84,954	98,360	111,740	96,366	63,309
1株当たり純資産額 (円)	255,023.12	102,270.86	123,132.51	58,192.14	8,709.41
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 () (円)	44,476.90	16,641.30	24,738.59	59,940.75	42,743.80
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	38,064.54	14,514.81	22,043.94	-	-
自己資本比率 (%)	16.8	18.7	20.0	11.0	4.6
自己資本利益率 (%)	19.8	17.8	22.0	66.2	128.7
株価収益率 (倍)	14.1	11.5	4.3	0.1	0.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,904	25,721	2,777	21,518	10,407
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	507	3,473	560	1,887	2,831
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,334	26,328	9,013	2,447	14,565
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	20,679	18,866	30,097	4,243	2,915
従業員数 (人)	228	134	112	127	94
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (百万円)	42,270	51,654	49,878	33,791	18,561
経常利益又は経常損失 () (百万円)	4,104	6,402	7,612	1,324	6,807
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	2,416	3,820	4,460	11,972	8,777
資本金 (百万円)	2,672	3,795	3,803	3,808	4,211
発行済株式総数 (株)	55,755.23	180,273.47	181,259.47	181,964	333,964
純資産額 (百万円)	14,219	19,405	23,305	10,513	2,703
総資産額 (百万円)	48,839	64,898	86,593	68,221	43,160
1株当たり純資産額 (円)	254,424.74	107,693.59	128,632.61	57,804.47	8,096.22
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	1,200.00 (-)	1,500.00 (-)	2,500.00 (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益又は1株 当たり当期純損失 () (円)	44,671.84	21,841.30	24,669.37	65,865.38	43,198.70
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	38,231.38	19,050.34	21,982.26	-	-
自己資本比率 (%)	29.1	29.9	26.9	15.4	6.3
自己資本利益率 (%)	19.9	22.7	20.9	70.8	132.8
株価収益率 (倍)	14.1	8.8	4.3	0.1	0.1
配当性向 (%)	2.7	6.9	10.1	-	-
従業員数 (人)	73	79	96	103	93

- (注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。
- 2 平成18年4月1日付で1：3の株式分割をしております。
 - 3 平成19年12月期の1株当たり配当額2,500円には、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。
 - 4 第12期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。
 - 5 第14期及び第15期の潜在株式調整後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。

2【沿革】

- 平成7年4月 大阪市北区菅原町11番10号に建築の設計及び管理事業を目的として、「株式会社デザート・イン」設立。
- 平成8年4月 商号を「株式会社日本エスコン」に変更するとともに、本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転。
- 平成8年6月 宅地建物取引業の大阪府知事免許を取得。不動産関連業務受託事業を開始。
- 平成8年8月 不動産企画販売事業の第一号として、大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で用地取得を行い、同事業に進出開始。
- 平成9年12月 分譲マンション事業の第一号となる「ネパールランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始。
- 平成10年7月 不動産関連の業務受託及び新規事業立上げの推進機能として株式会社コンサルティングスタッフ〔現株式会社ユニディオコーポレーション〕（旧連結子会社）設立。
- 平成11年7月 建物管理業を目的として、エヌエス管理株式会社（旧連結子会社）設立。
- 平成12年2月 東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設。
- 平成12年7月 宅地建物取引業の建設大臣免許（現 国土交通大臣免許）を取得。
建材・住設機器の企画開発、輸入販売を目的として、株式会社オクトラスト〔株式会社ユニディオアーツに商号変更〕設立。
東京都国立市西に用地取得を行い、分譲マンション事業の首都圏進出を開始。
- 平成12年11月 一級建築士事務所大阪府知事登録。
日本高層住宅協会加盟。
- 平成13年4月 本店を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転。
不動産協会加盟。
首都圏不動産公正取引協議会加盟。
- 平成13年5月 ISO14001 認証取得（登録活動範囲：マンションの商品開発及び販売業務）。
- 平成13年6月 東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転。
- 平成13年8月 日本証券業協会（現 ジャスダック証券取引所）に店頭登録。
- 平成13年9月 東京支店を東京本店に改組。
- 平成14年1月 住宅関連資材等の卸売を目的として、株式会社ステイツ〔現株式会社ユニディオライヴズ〕（旧連結子会社）に出資。
- 平成15年5月 本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転するとともに、東京本店を東京本社に改組。
- 平成15年6月 一級建築士事務所東京都知事登録。
- 平成15年12月 株式会社イー・ステートを連結子会社化。
- 平成16年10月 株式会社ユニディオコーポレーション（旧連結子会社）が株式会社ユニディオアーツを吸収合併。
- 平成16年12月 日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場。
- 平成17年10月 信託受益権販売業登録（平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴い、「第二種金融商品取引業」に免許名変更）。
- 平成18年2月 株式売却により株式会社ユニディオコーポレーション、株式会社ユニディオライヴズを連結子会社から除外。
- 平成18年9月 不動産特定共同事業許可取得。
- 平成19年5月 大阪本社を大阪市中央区伏見町四丁目1番1号に移転。
- 平成21年7月 株式売却によりエヌエス管理株式会社を連結子会社より除外。

3【事業の内容】

当社グループは、分譲マンションの企画・開発・販売事業及び賃貸マンション・商業施設等の企画・開発事業を京阪神地区の都市部ならびに首都圏及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及び不動産関連業務受託事業を行っております。

なお、事業の区分は「第5 経理の状況 1 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(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「ネパールランド」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ーでの事業化コンサルティングや事業企画、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。

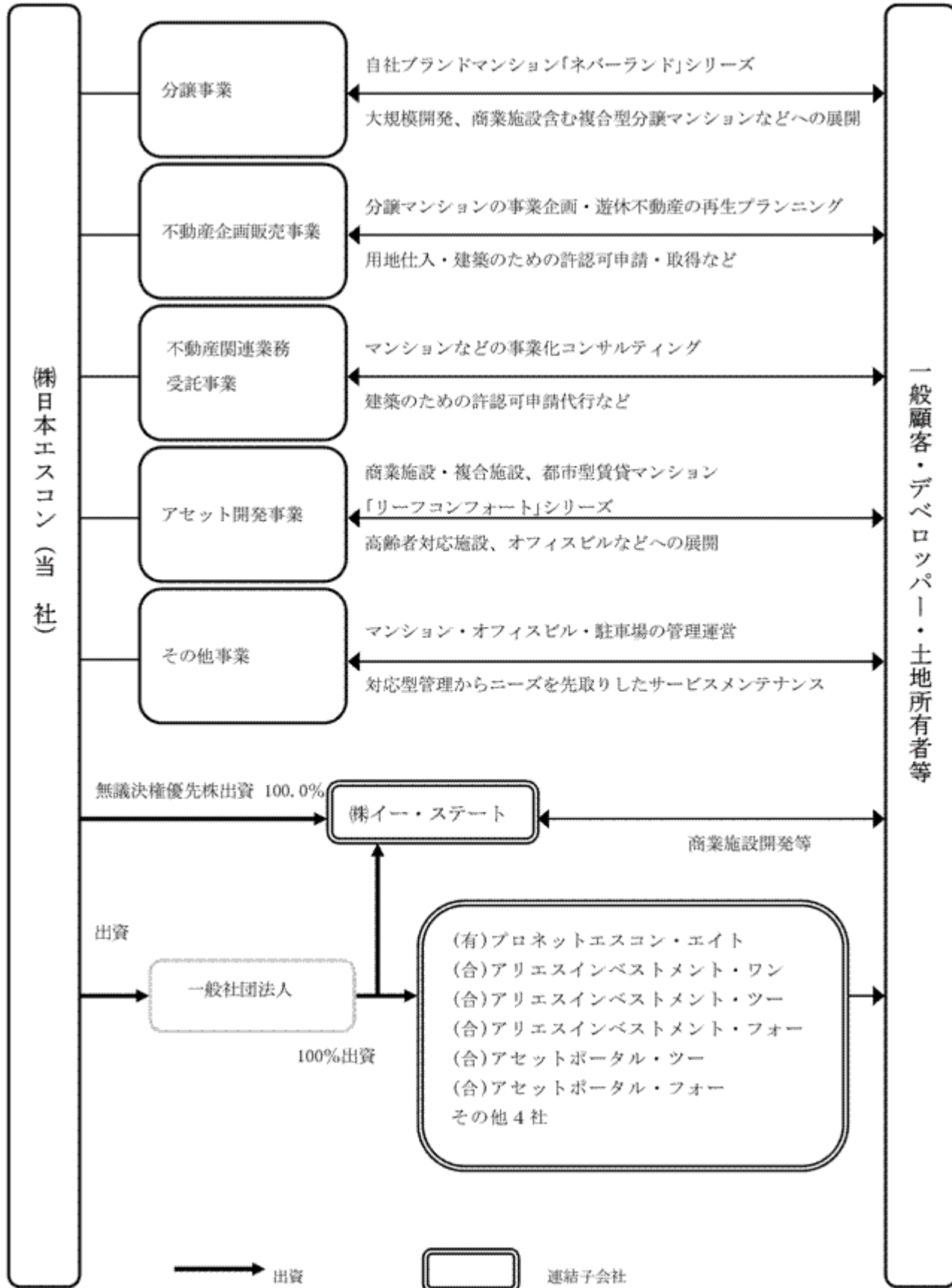
なお、当該事業は、当社および連結子会社である株式会社イー・ステートならびに特別目的会社（SPC）7社の合計9社で行っております。

(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。

以上述べた事項を事業系統図によって示しますと、次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有)割合		関係内容	摘要
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)		
(連結子会社) 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 (100.0)		開発業務受託	(注)2
有限会社 プロネットエスコ・エイト	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)		当社が匿名組合出資	
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 (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 (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 (100.0)		当社が匿名組合出資	(注)9
合同会社アリエスインベストメント ・フォー	東京都千代田区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)		当社が匿名組合出資	(注)11
合同会社 アセットポータル・ツー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)		当社が匿名組合出資	(注)10 (注)13
合同会社 アセットポータル・フォー	東京都千代田区	3	アセット開発事業	100.0 (100.0)		当社が匿名組合出資 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、平成22年3月に清算終了しております。

- 10 合同会社アセットポータル・ツーにつきましては、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。
- 11 合同会社アリエスインベストメント・フォーにつきましては、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。
- 12 合同会社アリエスインベストメント・ファイブにつきましては、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。
- 13 合同会社アセットポータル・ツーにつきましては、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 売上高 5,445百万円
 経常損失 46百万円
 当期純損失 0百万円
 純資産額 2百万円
 総資産額 1,151百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
分譲事業	44
不動産企画販売事業	1
不動産関連業務受託事業	1
アセット開発事業	24
その他事業	0
全社(共通)	24
合計	94

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
- 2 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
- 3 従業員数が前連結会計年度末に比べ33名減少しましたのは、主に前連結会計年度まで連結子会社としておりましたエヌエス管理株式会社が連結子会社でなくなったことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
93	37歳10ヶ月	3年11ヶ月	6,776,178

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、子会社への出向者は含まれておりません。
- 2 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

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関する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。

(1)業績

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。

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。また、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。

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。

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。

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。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて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。

2【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 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)				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)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
中高層住宅等	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 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)				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)			
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同期比 (%)
分譲事業	千里ディアヒルズ	172	6,170		ネバーランド 新 深江ステイシス	42	1,347	
	ネバーランド 守 口西郷通	95	2,714		ネバーランド平野 本町テラスタワー	41	1,455	
	ネバーランド熊谷	55	1,270		ネバーランドシエ ル箕面ロワイヤル	38	1,367	
	ネバーランド 神 崎川ナチュリア	47	1,374		ネバーランド 江 坂江の木町	33	1,125	
	ネバーランド 古 川橋並木通り	45	1,465		ネバーランド 伊 丹中央	27	788	
	ネバーランド 和 歌山友田町	43	982		ネバーランド 神 崎川ナチュリア	27	748	
	ネバーランドシエ ル箕面ロワイヤル	41	1,701		ネバーランド 神 戸下山手通	24	743	
	ネバーランド門真 デュオパークス	41	956		ネバーランド 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 五月が丘北	21	731	
	ネバーランド室町 通菊水鉾町ROMAN	36	1,869		ネバーランド吹田 クラシオン	13	402	
	ネバーランド 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 販売事業	小計		30	99.5	小計		386
不動産関連 業務受託事業	小計		130	196.3	小計		110	15.4
アセット開発 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) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

2 最近2連結会計年度の主な相手先別販売実績及び当該販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	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)		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)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
株式会社 大京	3,810	10.7	-	-
合同会社ジェイ・エル・エイチ	-	-	3,937	14.5

3 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【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、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8,685百万円を計上しました。なお、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、事業再生ADR手続外ではありませんが、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日及び同年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、財務体質の改善及び強化を図っております。

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、施策の詳細につきましては、「7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析（4）継続企業の前提に関する重要事象等の分析・検討内容及び今後の対応策」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。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載しております第2 事業の状況、第5 経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあると考えております。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（平成22年3月26日）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。

(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連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		平成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及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、また管理業務等にお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・執行役員及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・R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及び全社的情報共有をいたしております。将来、重要な訴訟等が提起された場合には当社グループの経営成績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ました。

(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18.0%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、当社株式の市場価格が低下する可能性があります。

なお、共同保有者のうちの1名であります王厚龍氏については、平成22年3月25日開催の当社第15回定時株主総会において、当社の取締役に就任いたしました。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の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) 財政状態の分析

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、買入消却等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) 経営成績の分析

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。

なお、事業の種類別セグメントの売上高及び営業利益の概況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」に記載しております。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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。

なお、各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の分析・検討内容及び今後の対応策

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、以下の施策の実行による、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指しております。

A. 収益構造の転換

）事業の選択と集中

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。

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。

)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。

B . 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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は40百万円となりました。また、アセット開発事業において保有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産から固定資産に22,393百万円振替を行っております。

なお、当連結会計年度において、以下の資産を売却しております。

（国内子会社）

会社名	事業所名 （所在地）	事業の種 類別のセ グメント の名称	設備の内 容	帳簿価額			従業 員数 （人）
				建物 （百万円）	土地 （百万円） （面積㎡）	合計 （百万円）	
(合)アリエスイ ンベストメント・ スリー	賃貸用不動産 （東京都新宿区）	アセット 開 発事業	賃貸 マンション	323	337 （294.26）	661	-
(合)アリエスイ ンベストメント・ スリー	賃貸用不動産 （東京都江東区）	アセット 開 発事業	賃貸 マンション	508	216 （415.29）	724	-
(合)アリエスイ ンベストメント・ スリー	賃貸用不動産 （東京都世田谷区）	アセット 開 発事業	賃貸 マンション	498	775 （348.72）	1,274	-

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成21年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の 内容	帳簿価額						従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース 資産 (百万円)	建設仮 勘定 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
東京本社 (東京都 千代田区)	分譲事業 不動産企画販売事業 不動産関連業務受託事業 アセット開発事業	管理・ 営業業 務施設	11	-	-	-	5	16	13
大阪本社 (大阪市 中央区)	分譲事業 不動産企画販売事業 不動産関連業務受託事業 アセット開発事業 その他事業	管理・ 営業業 務施設	129	-	-	-	24	154	80
ガーデン モール南千 里 (大阪府 吹田市)	アセット開発事業	商業 施設	2,023	1,343 (13,980.17)	5	-	4	3,377	-
京都六角 (京都府 中京区)	アセット開発事業	商業 施設	-	2,056 (1,004.91)	-	773	-	2,830	-
本厚木 (神奈川県 厚木市)	アセット開発事業	商業施 設・住 居	303	196 (396.96)	-	-	-	500	-

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち「その他」は機械装置、車両運搬具及び器具備品であります。

3 上記のうち、京都六角及び本厚木については、当連結会計年度に保有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産から固定資産に振替を行っております。

(2) 国内子会社

平成21年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメン トの名称	設備 の 内容	帳簿価額						従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース 資産 (百万円)	建設仮 勘定 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
(有)プロ ネットエス コン・エイ ト	千里ビル (大阪府 吹田市)	アセット 開発事業	商業 施設	1,309	8,263 (20,711.43)	-	-	-	9,573	-
(合)アセッ トポータル ・フォー	ガーデン モール清 和台 (兵庫県 川西市)	アセット 開発事業	商業 施設	2,340	1,594 (12,405.42)	-	-	-	3,850	-

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 上記の千里ビル及びガーデンモール清和台については、当連結会計年度に保有目的の変更により、販売用不動産から固定資産に振替を行っております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	720,000
計	720,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成21年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成22年3月26日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引 業協会名	内容
普通株式	333,964	333,964	ジャスダック証券取引所	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式。当社は単元株制度は採用していません。
計	333,964	333,964	-	-

(注) 提出日現在発行数には、平成22年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使(旧商法に基づく新株予約権の権利行使を含む。)により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

新株予約権

株主総会の特別決議日(平成18年3月24日)		
	事業年度末現在 (平成21年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年2月28日)
新株予約権の数(個)	4,312	4,309
新株予約権うち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	4,312	4,309
新株予約権の行使時の払込金額(円)	270,184	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年4月1日 至平成25年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 270,184 資本組入額 135,092	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権の行使時においても当社取締役及び従業員の地位にあることを要するものとする。その他の条件については、平成18年3月24日開催の定時株主総会決議及び平成18年4月28日開催の取締役会決議に基づき、当社と対象取締役及び従業員との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) 1 平成18年4月1日付株式分割(株式1株につき3株)に伴い、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」を調整しております。

2 株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

3 時価を下回る価格で新株を発行する場合又は自己株式を処分する場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く。)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

4 新株予約権の割当を受けた者が「新株予約権の行使の条件」に定める規定により、権利を行使する条件に該当しなくなった場合及び新株予約権を喪失した場合に提出会社はその新株予約権を取得することができる。この場合、新株予約権は無償で取得する。

5 上記新株予約権は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく新株予約権であります。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
適用はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成17年2月28日 (注)1	313	52,755.23	5	2,172	5	2,227
平成17年10月31日 (注)2	3,000	55,755.23	499	2,672	499	2,726
平成18年2月28日 (注)3	132.49	55,887.72	35	2,707	35	2,761
平成18年3月31日 (注)4	1,012.62	56,900.34	267	2,974	267	3,029
平成18年4月1日 (注)5	113,800.68	170,701.02	-	2,974	-	3,029
平成18年4月28日 (注)6	3,293.45	173,994.47	290	3,264	290	3,319
平成18年6月30日 (注)7	4,700	178,694.47	470	3,734	470	3,789
平成18年8月31日 (注)8	954	179,648.47	6	3,740	6	3,795
平成18年9月30日 (注)9	625	180,273.47	55	3,795	55	3,850
平成19年4月30日 (注)10	939	181,212.47	5	3,801	5	3,856
平成19年11月30日 (注)11	47	181,259.47	2	3,803	2	3,858
平成20年2月29日 (注)12	705	181,964.47	4	3,808	4	3,862
平成20年7月31日 (注)13	0.47	181,964	-	3,808	-	3,862
平成21年10月30日 (注)14	94,000	275,964	235	4,043	235	4,097
平成21年11月30日 (注)15	58,000	333,964	168	4,211	168	4,265

(注)1 新株引受権の権利行使

発行価格 38,334円

資本組入額 19,167円

2 有償第三者割当増資

発行価格 333,000円

資本組入額 166,500円

3 新株予約権の権利行使

発行価格 528,316円

資本組入額 264,158円

4 新株予約権の権利行使

発行価格 528,316円

資本組入額 264,158円

5 株式分割 1:3

- 6 新株予約権の権利行使
発行価格 176,105円
資本組入額 88,052円
- 7 有償第三者割当増資
発行価格 200,000円
資本組入額 100,000円
- 8 新株引受権の権利行使
発行価格 12,778円
資本組入額 6,389円
- 9 新株予約権の権利行使
発行価格 175,277円
資本組入額 87,638円
- 10 新株引受権の権利行使
発行価格 12,778円
資本組入額 6,389円
- 11 新株予約権の権利行使
発行価格 84,924円
資本組入額 42,462円
- 12 新株引受権の権利行使
発行価格 12,778円
資本組入額 6,389円
- 13 平成20年7月31日に自己株式として保有していた普通株式の端株0.47株を消却したことに伴い、発行株式総数は、181,964株となりました。
- 14 有償第三者割当増資
発行価格 5,000円
資本組入額 2,500円
- 15 有償第三者割当増資
発行価格 5,800円
資本組入額 2,900円

(6)【所有者別状況】

平成21年12月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	7	13	32	15	11	4,075	4,153	-
所有株式数 (株)	-	15,098	3,179	83,486	1,301	289	230,611	333,964	-
所有株式数の 割合(%)	-	4.5	1.0	25.0	0.4	0.1	69.0	100.0	-

(注) 1 自己株式は、「個人その他」に81株含めて記載しております。

2 「その他の法人」の中には証券保管振替機構名義の株式が12株含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成21年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
王 淑華	大阪市中央区	60,000	18.0
株式会社三愛ハウジング	大阪市中央区南船場3丁目11番18号 郵政福祉心斎橋ビル6階	32,000	9.6
王 厚龍	大阪市中央区	23,000	6.9
直江 啓文	奈良県香芝市	18,691	5.6
有限会社エヌエスコレーション	大阪市中央区南久宝寺町4丁目5番6号	18,000	5.4
塚本アセットマネジメント株式会社	大阪市中央区南船場3丁目11番18号	15,000	4.5
株式会社正龍アセットマネジメント	大阪市中央区南船場3丁目11番18号	15,000	4.5
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	8,488	2.5
橋本 裕之	大阪市西区	7,221	2.2
山崎 貢	群馬県太田市	4,471	1.3
計	-	201,871	60.4

(注) 1 前事業年度末現在では主要株主であったゴールドマン・サックス・インターナショナルは、当事業年度末では主要株主ではなくなっております。

2 前事業年度末現在主要株主でなかった王淑華氏は、当事業年度末では主要株主となっております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 81	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 333,883	333,883	同上
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	333,964	-	-
総株主の議決権	-	333,883	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が12株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数12個が含まれております。

【自己株式等】

平成21年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社日本エスコン	東京都千代田区内幸 町二丁目2番2号	81	-	81	0.0
計	-	81	-	81	0.0

(注) なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(自己株式等)」の中に入れて記載しております。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法第280条ノ20及び旧商法第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を付与する方法によるものであります。

平成18年3月24日定時株主総会決議

決議年月日	平成18年3月24日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名及び当社従業員65名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	「(2)の新株予約権等の状況」に記載しております。」
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	81	-	81	-

3【配当政策】

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

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、この剰余金の配当の決定機関は、株主総会であります。

当事業年度につきましては当期純損失の計上となりましたので、当該業績及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くこととなりました。

当社は、「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第11期 平成17年12月	第12期 平成18年12月	第13期 平成19年12月	第14期 平成20年12月	第15期 平成21年12月
最高(円)	708,000	826,000 295,000	212,000	110,000	13,500
最低(円)	275,000	500,000 167,000	100,000	6,110	3,410

- (注) 1 印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。
2 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	5,910	6,440	12,240	9,180	7,460	6,330
最低(円)	3,410	3,550	6,300	5,690	5,050	4,880

- (注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	直江 啓文	昭和32年10月21日生	平成4年6月 平成8年5月 平成10年4月	フジ住宅株式会社入社 当社取締役就任 当社代表取締役就任(現任)	4	18,691
常務取締役	事業本部長	伊藤 貴俊	昭和46年9月1日生	平成13年9月 平成18年2月 平成19年3月	当社入社 当社執行役員 当社常務取締役就任(現任)	4	2,277
取締役	東京本店長	寺内 孝春	昭和37年12月4日生	平成13年3月 平成19年3月 平成20年3月	当社入社 当社執行役員 当社取締役就任(現任)	4	962
取締役	事業本部 事業管理室室長 兼販売促進部長	明石 啓子	昭和38年12月16日生	平成13年9月 平成17年2月 平成19年3月 平成22年3月	当社入社 当社住宅事業本部 営業統括部長 当社住宅事業本部 事業管理室長 当社取締役就任(現任)	4	6
取締役 (非常勤)	-	王 厚龍	昭和32年8月28日生	昭和60年5月 平成18年7月 平成22年3月	株式会社正龍コーポレーション 代表取締役 株式会社正龍コーポレーション 代表取締役会長(現任) 当社取締役就任(現任)	4	23,000
取締役 (非常勤)	-	菊地 潤也	昭和42年10月1日生	平成11年1月 平成16年8月 平成17年6月 平成22年3月	菊池公認会計士事務所代表(現任) 税理士法人ウイン代表社員(現任) 日成ビルド工業株式会社非常勤取締 役(現任) 当社取締役就任(現任)	4	-
常任監査役 (常勤)	-	野口 實	昭和12年7月31日生	昭和36年4月 昭和53年1月 平成3年6月 平成9年6月 平成12年8月 平成13年4月	松下電工株式会社入社 ナショナル住宅産業株式会社出向 同社取締役就任 同社監査役就任 当社常勤監査役就任(現任) 当社常任監査役就任(現任)	5	70
監査役 (常勤)	-	小野 員人	昭和24年1月15日生	昭和55年5月 平成19年7月 平成20年3月	公認会計士登録 当社入社 監査役室長 当社常勤監査役就任(現任)	6	77
監査役	-	山本 和義	昭和27年2月17日生	昭和57年2月 平成12年1月 平成16年3月	山本和義税理士事務所開設 当社監査役就任(現任) 税理士法人F P総合研究所代表社員 就任(現任)	5	70
監査役	-	家近 正直	昭和8年7月18日生	昭和37年4月 平成13年4月 平成19年12月	弁護士登録 当社監査役就任(現任) 弁護士法人第一法律事務所代表社員 就任(現任)	6	70
計							45,223

(注) 1 取締役王厚龍、菊地潤也は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

2 監査役野口 實、山本 和義、家近 正直は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

3 「所有株式数」欄は、平成21年12月31日現在の株式数であります。

4 平成22年3月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

5 平成19年3月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6 平成20年3月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

7 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。
執行役員は、管理本部長兼統制管理室室長 古川 格1名であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、経営の健全性と透明性を高め、企業価値の向上を実現するため、コーポレート・ガバナンスの充実は重要な課題であると認識しております。また、コンプライアンスについても経営の基本方針に掲げるなど、法令遵守にとどまらず、社会的責任を自覚した企業行動を目標に掲げております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ．会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

当社は、監査役会設置会社であり取締役会と監査役会により業務執行の管理監督及び監視を行っております。平成22年3月26日現在、取締役につきましては6名、監査役につきましては4名の体制となっております。

ロ．取締役会

当社の取締役会は経営監督機能を高めるべく、取締役6名のうち2名が社外取締役であります。取締役会は、原則月1回以上開催し、重要事項は全て付議のうえ審議され、決定事項の執行状況の報告が行われることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。また、各部門毎に発生する業務執行に関しても重要性の高い事項に関しては、原則週1回以上開催される取締役、執行役員及び部門責任者による定例の検討会議において、案件の報告・審議が行われ、対応方針が決定されます。

なお、社外取締役2名のうち、王厚龍氏は当社株式23,000株（出資比率6.9%）を所有していますが、社外取締役2名と当社との間に人的関係、取引関係その他利害関係はありません。

ハ．監査役会

当社の監査役会は、経営の透明性を高めるべく監査役4名のうち3名が社外監査役であります。各監査役は、取締役会等の重要な会議に出席するほか、事業部門や連結子会社等へのヒアリングを行うとともに、会計監査人及び内部監査担当部門との連携を図り、取締役の職務執行に関する適法性・妥当性の監視を行っております。

なお、社外監査役につきましては、監査役業務以外での人的関係、資本的関係又は取引関係その他利害関係はありません。

ニ．内部監査及び内部統制評価の状況

内部監査担当部署として独立した部署である法務監査室（4名）が監査役と調整の上、内部監査計画を策定し、その計画に基づき全部門を対象に業務全般に関し、経営の効率化、リスク管理及び法令の遵守状況等について内部監査を実施しております。この監査結果は、社長に直接報告されるとともに取締役会及び監査役会に報告されます。また、法務監査室は内部統制評価部署としての役割も担い、内部統制の有効性についての評価も行っております。

なお、法務監査室責任者は、監査役会規程に基づき開催される監査役会（年7回）に出席し、内部統制の実施状況報告や情報・意見交換を行っております。

ホ．会計監査の状況

当社は会社法に基づく監査及び金融商品取引法に基づく会計監査について、監査契約を三優監査法人と締結し、決算期末だけでなく必要に応じて期中監査も適宜実施されております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当事業年度における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等、所属する監査法人名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成につきましては以下のとおりであります。

〔業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数〕

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名	継続監査年数
代表社員業務執行社員	小林 昌敏	三優監査法人	3年
代表社員業務執行社員	鳥居 陽	三優監査法人	2年

〔監査業務に係る補助者の構成〕

公認会計士2名、その他5名

（注）その他は公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

〔役員報酬〕

区分	取締役		監査役		計	
	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)
定款又は株主総会決議に基づく報酬	4	156	4	23	8	179
計	4	156	4	23	8	179

取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第459条第1項により、取締役会の決議によって「会社法第165条第2項に定める自己の株式の取得」及び「会社法第454条第5項に定める剰余金の配当(中間配当金)」をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

コンプライアンス

企業倫理の実践と企業の社会的責任(CSR)の実行を表明した「企業倫理行動憲章」に基づいて、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範として「コンプライアンス行動規範」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定め、徹底を図るための体制を「コンプライアンス規程」にて定めています。その実践として、コンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス担当部署が社内各部署と連携してコンプライアンスの徹底を推進しています。

タイムリーディスクロージャー

コーポレート・ガバナンスの基本となる情報の適時開示につきましては、適時開示事項の適切な開示が図れるよう組織的な体制を整備するとともに、決算短信等の財務情報の開示早期化が図れるよう社内インフラの整備を進めております。また、適時開示の手段としてホームページを積極的に活用し、適時開示資料や会社説明会資料等の情報発信に努めております。また、半期毎の株主通信の発行やファクトブックの作成及びホームページの英文サイトの運営など、IR情報の充実化を進めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	25	-
連結子会社	-	-	1	-
計	-	-	26	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬については、監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査役会の同意を得た上で、決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

前連結会計年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

前事業年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）及び当連結会計年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）及び当事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	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)
資産の部		
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

	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)
負債の部		
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
純資産の部		
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

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	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)	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)
売上高	35,492	27,235
売上原価	29,034	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

	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)	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)
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
特別損失		
固定資産売却損	-	230
固定資産除却損	2	0
減損損失	-	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

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	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)
株主資本		
資本金		
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
資本剰余金		
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
利益剰余金		
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
自己株式		
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
株主資本合計		
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

	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)	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)
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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	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)
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

	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)	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)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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	-	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
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	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	4,243
現金及び現金同等物の期末残高	4,243	2,915

【継続企業の前提に関する注記】

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)	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)
<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あり、また、</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が多様化に積極的に取組み、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>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>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>

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)	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)
	<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。しかし、これらの対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、連結財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に反映しておりません。</p>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	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 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社の数 15社 エヌエス管理(株) (株)イー・ステート (有)プロネットエスコ・エイト (有)コンステレーション・ワン (合)アリエスインベストメント・ワン (合)アリエスインベストメント・ツー (合)アリエスインベストメント・スリー (合)アリエスインベストメント・フォー (合)アセットポータル・ツー (合)アセットポータル・フォー その他5社 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。 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す。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>	<p>(1)連結子会社の数 11社 (株)イー・ステート (有)プロネットエスコ・エイト (合)アリエスインベストメント・ワン (合)アリエスインベストメント・ツー (合)アリエスインベストメント・スリー (合)アリエスインベストメント・フォー (合)アセットポータル・ツー (合)アセットポータル・フォー その他3社 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。 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。 また、エヌエス管理(株)については平成21年7月に、当社が所有する株式をすべて売却したため、連結子会社ではなくなっております。 なお、(合)アリエスインベストメント・スリーについては、平成21年10月の臨時社員総会において解散の決議をし、平成22年3月に清算終了しております。また、(合)アセットポータル・ツーとその他2社については、平成22年3月の臨時社員総会において解散の決議をし、清算手続中であります。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	同左
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。	同左

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	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)
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ)有価証券 その他の有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、匿名組合の損益の取込みについては投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p> <p>(ロ)デリバティブ 時価法</p> <p>(ハ)たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>仕掛販売用不動産 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 その他の有価証券</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。</p> <p>なお、匿名組合及び有限責任事業組合の損益のうち特別損益によるものについては、投資有価証券評価損として処理しております。</p> <p>(ロ)デリバティブ 同左</p> <p>(ハ)たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) 仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) (会計方針の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。</p> <p>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。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

項目	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)	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)
	<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 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>(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 その他 定率法</p> <p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>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 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	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)
	<p>(八)長期前払費用 均等償却をしております。</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(4)重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引) ・ヘッジ対象 借入金</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。</p>	<p>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>(二)長期前払費用 同左</p> <p>(3)重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 同左</p> <p>(5)重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 (二)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 ・ヘッジ手段 同左 ・ヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において、ヘッジ対象となっている借入金が消滅した金利キャップ取引及び金利スワップ取引について、ヘッジ会計の終了処理を行っており、特別損失に「ヘッジ会計終了損」として計上しております。</p>

項目	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)	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)
	(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。	(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【表示方法の変更】

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

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)	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)
	<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 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	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)								
	<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="798 1227 1380 1377"> <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 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (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>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">S P C 保有たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">20,745百万円</td> </tr> <tr> <td>上記に対する債務</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定</td> <td style="text-align: right;">9,052百万円</td> </tr> <tr> <td>ノンリコースローン</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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: center;">計</td> <td style="text-align: right;">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>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">57,047百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,101百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,343百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">61,091百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,317百万円</td> </tr> <tr> <td>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>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,784百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">535百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,035百万円</td> </tr> <tr> <td>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: center;">計</td> <td style="text-align: right;">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 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 colspan="2" style="text-align: center;">金融機関からの借入に対する保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保証先</td> <td style="text-align: center;">金額</td> </tr> <tr> <td>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</p> <p>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</p> <p>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	上記に対する債務		1年以内返済予定	9,052百万円	ノンリコースローン		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>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">614百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">11,029百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">24,453百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(流動資産)</td> <td style="text-align: right;">429百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,894百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,452百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">773百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">79百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">108百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">56,834百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">77百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">206百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(流動負債)</td> <td style="text-align: right;">290百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">50,474百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">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 同左</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																																																																								
上記に対する債務																																																																									
1年以内返済予定	9,052百万円																																																																								
ノンリコースローン																																																																									
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 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	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)																																				
<p>3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="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>計</td> <td style="text-align: right;">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 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 5,862百万円</p> <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>計</td> <td style="text-align: right;">230百万円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="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>計</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <p>4 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。 当社グループは、個々の物件をキャッシュ・フローを生み出す最小単位として資産のグループ化を行っております。 その結果、当連結会計年度において不動産市況の更なる悪化により収益性が著しく低下した資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。 なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、建物、土地及び建設仮勘定については、不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 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 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都市中京区</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>土地及び 建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">1,059</td> </tr> <tr> <td>神奈川県厚木市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: right;">485</td> </tr> <tr> <td>大阪府吹田市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: right;">1,032</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">2,578</td> </tr> </tbody> </table> <p>場所ごとの減損損失の内訳 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)</p>	建物	69百万円	土地	160百万円	計	230百万円	有形固定資産(その他)	0百万円	無形固定資産(その他)	0百万円	計	0百万円	場所	用途	種類	金額 (百万円)	京都市中京区	賃貸用 不動産	土地及び 建設仮勘定	1,059	神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485	大阪府吹田市	賃貸用 不動産	建物及び土地	1,032	合計			2,578
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 (百万円)																																		
京都市中京区	賃貸用 不動産	土地及び 建設仮勘定	1,059																																		
神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485																																		
大阪府吹田市	賃貸用 不動産	建物及び土地	1,032																																		
合計			2,578																																		

(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 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)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 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 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)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 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	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)																												
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,843百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に供している預金</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,243百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	4,843百万円	担保に供している預金	600百万円	現金及び現金同等物	4,243百万円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,529百万円</td> </tr> <tr> <td>担保に供している預金</td> <td style="text-align: right;">614百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,915百万円</td> </tr> </table> <p>2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却により、エヌエス管理株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにこれら株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">136百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">34百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">240百万円</td> </tr> <tr> <td>子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">300百万円</td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">98百万円</td> </tr> <tr> <td>差引:子会社株式の売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">201百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,529百万円	担保に供している預金	614百万円	現金及び現金同等物	2,915百万円	流動資産	136百万円	固定資産	34百万円	流動負債	75百万円	少数株主持分	35百万円	株式売却益	240百万円	子会社株式の売却価額	300百万円	子会社の現金及び現金同等物	98百万円	差引:子会社株式の売却による収入	201百万円
現金及び預金勘定	4,843百万円																												
担保に供している預金	600百万円																												
現金及び現金同等物	4,243百万円																												
現金及び預金勘定	3,529百万円																												
担保に供している預金	614百万円																												
現金及び現金同等物	2,915百万円																												
流動資産	136百万円																												
固定資産	34百万円																												
流動負債	75百万円																												
少数株主持分	35百万円																												
株式売却益	240百万円																												
子会社株式の売却価額	300百万円																												
子会社の現金及び現金同等物	98百万円																												
差引:子会社株式の売却による収入	201百万円																												

(リース取引関係)

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)				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)
(借主側)				(借主側)
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引
(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (百万円)				リース資産の内容
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	有形固定資産
その他	8	4	4	アセット開発事業における機械装置であります。
計	8	4	4	リース資産の減価償却の方法
(2)未経過リース料期末残高相当額				連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。
1年内				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
1年超				通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によ
計				っており、その内容は次のとおりであります。
(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (百万円)
支払リース料				取得価額 相当額
減価償却費相当額				減価償却 累計額 相当額
支払利息相当額				期末残高 相当額
(4)減価償却費相当額の算定方法				その他
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。				8
(5)利息相当額の算定方法				6
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。				2
2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額				計
1年内				8
1年超				6
計				2
3 オペレーティング・リース取引				(2)未経過リース料期末残高相当額
未経過リース料				1年内
1年内				1年超
1年超				計
計				100万円
(貸主側)				100万円
1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額				200万円
1年内				
1年超				
計				
(減損損失について)				(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額
リース資産に配分された減損損失はありません。				支払リース料
				減価償却費相当額
				支払利息相当額
				150万円
				110万円
				0万円
				(4)減価償却費相当額の算定方法
				リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。
				(5)利息相当額の算定方法
				リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。
				(減損損失について)
				リース資産に配分された減損損失はありません。

(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 (平成20年12月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日における連 結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 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 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 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (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其他有価証券

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 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	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)
<p>(1)取引の内容 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 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 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 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 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 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6)その他 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 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以 外の取引	金利スワッ プ取引					3,930	1,930	104	5
	合計					3,930	1,930	104	5

(注)時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

(退職給付関係)

当社及び連結子会社は、退職給付制度を採用しておりませんので、記載すべき事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

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) スtock・オプションの内容

	平成13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役1名及び当社従業員32名	当社取締役4名及び当社従業員75名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 7,344株	普通株式 9,000株
付与日	平成13年4月26日	平成18年4月28日
権利確定条件	-	-
対象勤務期間	-	-
権利行使期間	平成15年8月1日から平成23年3月31日	平成20年4月1日から平成25年3月31日

(注)ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

なお、上記に記載されたストック・オプション数は、平成14年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、平成16年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び平成18年4月1日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末未確定残		8,654
付与		
失効		216
権利確定未確定残		8,438
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末未行使残	705	
権利確定		8,438
権利行使	705	
失効		4,032
未行使残		4,406

(注)当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

なお、上記に記載されたストック・オプション数は、平成14年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、平成16年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び平成18年4月1日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成13年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	12,778	270,184
行使時平均株価 (円)	92,900	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-

(注)平成14年6月20日付で普通株式1株を2株に、平成16年2月20日付で普通株式1株を3株に、平成18年4月1日付で普通株式1株を3株に分割しており、権利行使価格は分割後の金額で記載し、権利行使時の平均株価は当該株式分割が期首に行われたものとして算出してあります。

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)

(1) ストック・オプションの内容

	平成18年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役4名及び当社従業員75名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 9,000株
付与日	平成18年4月28日
権利確定条件	-
対象勤務期間	-
権利行使期間	平成20年4月1日から平成25年3月31日

(注) ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末未確定残	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末未行使残	4,406
権利確定	-
権利行使	-
失効	94
未行使残	4,312

(注) 当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成18年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	270,184
行使時平均株価 (円)	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-

(税効果会計関係)

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)																																						
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,217百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">3,448百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産未実現利益</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未収利息未計上額</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">62百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">58百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,951百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">4,887百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">63百万円</td> </tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">税金等調整前当期純損失が計上されているため、記載を省略しております。</p>	繰越欠損金	1,217百万円	たな卸資産評価損	3,448百万円	たな卸資産未実現利益	57百万円	未収利息未計上額	60百万円	繰延ヘッジ損益	46百万円	投資有価証券評価損	62百万円	その他	58百万円	繰延税金資産計	4,951百万円	評価性引当額	4,887百万円	繰延税金資産の純額	63百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">2,407百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">4,369百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減損損失</td> <td style="text-align: right;">1,046百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未収利息未計上額</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">591百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">146百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,622百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">8,605百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">16百万円</td> </tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">同左</p>	繰越欠損金	2,407百万円	たな卸資産評価損	4,369百万円	減損損失	1,046百万円	未収利息未計上額	60百万円	投資有価証券評価損	591百万円	その他	146百万円	繰延税金資産計	8,622百万円	評価性引当額	8,605百万円	繰延税金資産の純額	16百万円
繰越欠損金	1,217百万円																																						
たな卸資産評価損	3,448百万円																																						
たな卸資産未実現利益	57百万円																																						
未収利息未計上額	60百万円																																						
繰延ヘッジ損益	46百万円																																						
投資有価証券評価損	62百万円																																						
その他	58百万円																																						
繰延税金資産計	4,951百万円																																						
評価性引当額	4,887百万円																																						
繰延税金資産の純額	63百万円																																						
繰越欠損金	2,407百万円																																						
たな卸資産評価損	4,369百万円																																						
減損損失	1,046百万円																																						
未収利息未計上額	60百万円																																						
投資有価証券評価損	591百万円																																						
その他	146百万円																																						
繰延税金資産計	8,622百万円																																						
評価性引当額	8,605百万円																																						
繰延税金資産の純額	16百万円																																						

(セグメント情報)

【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 (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)
売上高及び営業損益								
(1) 外部顧客に対する 売上高	29,929	30	130	4,848	553	35,492	-	35,492
(2) セグメント間の内部売 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
資産、減価償却費 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 (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)
売上高及び営業損益								
(1) 外部顧客に対する 売上高	14,122	386	110	12,309	307	27,235	-	27,235
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	-	-	6	63	70	(70)	-
計	14,122	386	110	12,316	370	27,306	(70)	27,235
営業費用	16,465	1,582	86	15,644	334	34,112	547	34,660
営業利益又は営業損失 ()	2,343	1,195	24	3,327	36	6,805	(618)	7,424
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	7,983	4,891	4	47,752	24	60,656	2,652	63,309
減価償却費	37	9	1	436	3	488	19	508
減損損失	-	-	-	2,578	-	2,578	-	2,578
資本的支出	5	1	0	30	0	37	2	40

(注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2 各事業の主な内容

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

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用（618百万円）の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産（2,652百万円）の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

5 会計方針の変更

当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業損失は、分譲事業で1,640百万円、不動産企画販売事業で1,246百万円、アセット開発事業で2,975百万円、それぞれ増加しております。

【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。

【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。

【関連当事者情報】

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）

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）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	直江啓文	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 5.6	-	増資の引受 (注1)(注2) 債務被保証 (注3)	24 434	- -	- -
役員	伊藤貴俊	-	-	当社常務取締役	(被所有) 直接 0.5	-	増資の引受 (注1)(注2)	9	-	-
役員	寺内孝春	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.2	-	増資の引受 (注1)(注2)	4	-	-
主要株主 (個人)	王淑華	-	-	-	(被所有) 直接 18.0	-	増資の引受 (注2)	174	-	-
主要株主 (個人) 及びその 近親者	王厚龍	-	-	王淑華の 配偶者 (注4)	(被所有) 直接 6.9	-	増資の引受 (注2)	46	-	-
主要株主 (個人) 及びその 近親者が 議決権の 過半数を 所有している会社 (当該会社の子会社 を含む)	㈱三愛ハウジング (注5)	大阪市 中央区	10	不動産の売買	(被所有) 直接 9.6	-	増資の引受 (注2)	98	-	-

(注) 1 増資の引受けにつきましては、当社が平成21年10月30日に行った第三者割当を1株につき5,000円で引受けたものです。

2 増資の引受けにつきましては、当社が平成21年11月30日に行った第三者割当を1株につき5,800円で引受けたものです。

3 当社の工事請負代金債務に対して連帯保証を受けております。なお、取引金額は期末時点の保証残高であります。

4 王厚龍につきましては、平成22年3月25日開催の第15回定時株主総会において非常勤取締役に選任されております。

5 当社の主要株主の近親者である王厚龍が議決権の52.0%を直接所有しております。

(企業結合等関係)

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)

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)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	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 ()	59,940円75銭	42,743円80銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	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 普通株式 4,406株 2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 (額面総額 3,325百万円 転換価格 175,277.1円)	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 4,312株

(重要な後発事象)

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

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日本エスコ	円貨建変動利息付社債(旧 2009年満期円貨建転換社債 型新株予約権付社債)	平成16年 7月30日	3,325 (3,325)	1,885	1.475	なし	平成28年 11月10日
(株)日本エスコ	第9回無担保社債	平成18年 4月28日	49 (49)	-	-	-	-
(株)日本エスコ	第10回無担保社債	平成19年 10月27日	204 (96)	-	-	-	-
(株)日本エスコ	第11回無担保社債	平成20年 3月14日	2,925 (150)	-	-	-	-
(株)日本エスコ	第12回無担保社債	平成20年 6月30日	570 (60)	-	-	-	-
(株)日本エスコ	第1回無担保社債 社債間限定同順位特約付	平成19年 5月10日	3,000	900	1.475	なし	平成28年 11月10日
(株)日本エスコ	第2回無担保社債 社債間限定同順位特約付	平成19年 6月26日	5,000 (5,000)	1,500	1.475	なし	平成28年 11月10日
合計		-	15,073 (8,680)	4,285	-	-	-

(注) 1 () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	-	-	1,071	1,071

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,927	1,000	1.5	-
1年以内返済予定の長期借入金	33,888	77	1.3	-
1年以内返済予定のリース債務	-	5	2.2	-
長期借入金(1年以内返済予定のものを除く。)	20,127	52,277	1.5	平成23年9月～ 平成24年12月
リース債務(1年以内返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
其他有利子負債	-	-	-	-
計	63,943	53,360	-	-

(注) 1 平均利率につきましては、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	1,925	50,351	-	-

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日	第2四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	第3四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日	第4四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日
売上高(百万円)	6,331	4,601	2,475	13,827
税金等調整前四半期純利益 金額又は税金等調整前四半 期純損失金額() (百万円)	178	7,799	1,169	535
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額() (百万円)	204	7,830	1,184	534
1株当たり四半期純利益金 額又は1株当たり四半期純 損失金額()(円)	1,121.74	43,051.00	6,515.17	2,004.47

重要な訴訟事件等

当社は、ジェイオー建設株式会社(兵庫県加東市社417番地)より、平成20年5月22日東京地方裁判所に、損害賠償請求訴訟(請求額4,037百万円)を提起されておりました。

当社は原告に対する損害賠償義務はないものとして、その旨を主張してまいりましたが、裁判所からの和解勧告を受け、平成21年12月24日に当社がジェイオー建設株式会社に対して30百万円の和解金を支払うことにより、和解が成立し、本訴訟は終了いたしました。

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 4,322	1 2,062
売掛金	3 56	14
販売用不動産	1, 4 15,744	1 11,074
仕掛販売用不動産	1 30,944	1 17,379
前渡金	126	-
前払費用	602	45
その他	3 1,217	1 605
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）	1 2,234	1, 4 2,526
構築物	36	36
減価償却累計額	4	9
構築物（純額）	1 31	1 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 1,343	1 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	-	1 773
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

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	3,692	1 469
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	1 4,856	1 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	1 260
その他	149	1 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
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 9,927	1,000
1年内返済予定の長期借入金	1 16,258	-
1年内償還予定の社債	8,680	-
リース債務	-	5
未払金	1, 3 3,897	1 884
未払費用	39	39
前受金	3 177	81
預り金	3, 4 1,696	4 687
その他	1 5	64
流動負債合計	40,683	2,763
固定負債		
社債	1 6,393	4,285
長期借入金	1 10,032	1 32,851
預り保証金	-	1 471
その他	597	85
固定負債合計	17,023	37,693
負債合計	57,707	40,457

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
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

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
売上高		
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
その他の売上高	6	3
売上高合計	33,791	18,561
売上原価		
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
販売費及び一般管理費		
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
営業外収益		
受取利息	² 132	5
有価証券利息	² 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

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
営業外費用		
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
特別利益		
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
特別損失		
固定資産除却損	3 2	3 0
減損損失	-	4 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	5 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

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1 分譲売上原価					
用地代		11,473		4,751	
外注工事費		13,428		6,895	
設計監理料		357		238	
支払手数料		410		350	
たな卸資産評価損		-		1,640	
その他経費		634		396	
計		26,305	92.9	14,272	68.9
2 不動産企画販売原価					
外注工事費		-		5	
支払手数料		-		21	
たな卸資産評価損		-		1,246	
その他経費		-		55	
計		-	-	1,329	6.4
3 不動産関連業務受託 収入原価					
業務委託費		3		50	
その他経費		0		0	
計		3	0.0	50	0.2
4 アセット関連売上原価					
用地代		1,365		1,266	
外注工事費		80		1,666	
設計監理費		-		54	
支払手数料		409		881	
減価償却費		66		102	
たな卸資産評価損		-		898	
その他経費		77		211	
計		1,998	7.1	5,082	24.5
売上原価		28,307	100.0	20,734	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によるものです。

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
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
資本剰余金		
資本準備金		
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
資本剰余金合計		
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
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	10	10
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	10	10
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	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
繰越利益剰余金		
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

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
利益剰余金合計		
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
自己株式		
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
株主資本合計		
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
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	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	-
評価・換算差額等合計		
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	-

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
純資産合計		
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】

前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
<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などであり、</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が多様化に積極的に取組み、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>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>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>

前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
	<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。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>

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1)子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2)その他有価証券 時価のあるもの 決算末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、匿名組合の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。 なお、匿名組合におけるたな卸資産評価損に伴う損失は特別損失に計上しております。</p>	<p>(1)子会社株式 同左</p> <p>(2)その他有価証券</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。 なお、匿名組合及び有限責任事業組合の損益のうち特別損益によるものは、その他の関係会社有価証券評価損及び投資有価証券評価損として処理しております。</p>
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1)販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>(2)仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p>	<p>(1)販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）</p> <p>(2)仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法） （会計方針の変更） 当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分）を適用しております。 これにより、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は、それぞれ3,785百万円増加しております。</p>

項目	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 建物(附属設備を除く) 定額法 その他 定率法 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成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。 なお、この変更による影響額は軽微であります。</p> <p>(2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>(1)有形固定資産(リース資産を除く) 建物(附属設備を除く) 定額法 その他 定率法</p> <p>(2)無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3)リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 (会計方針の変更) 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、当事業年度より「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。 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。 この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p>

項目	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
5 繰延資産の処理方法	(1)株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (2)社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。	(1)株式交付費 同左
6 引当金の計上基準	(1)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	(1)貸倒引当金 同左
7 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
8 ヘッジ会計の方法	(イ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引) ・ヘッジ対象 借入金 (ハ)ヘッジ方針 金利上昇の影響を軽減するために利用することを方針としております。 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。	(イ)ヘッジ会計の方法 (ニ)に記載のとおり、当事業年度においてヘッジ会計の終了処理を行っております。 (ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段 デリバティブ取引(金利スワップ取引) ・ヘッジ対象 同左 (ハ)ヘッジ方針 同左 (ニ)ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を基礎にして一定の相関性を判定することにより有効性を評価しております。 なお、当事業年度において、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。
9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)消費税等の会計処理 消費税等の会計処理については、税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。	(1)消費税等の会計処理 同左

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(貸借対照表関係) (1)前事業年度まで流動資産に区分掲記しておりました「立替金」(当事業年度は1百万円)は、金額が僅少となったため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。	(貸借対照表関係) (1)固定負債の「預り保証金」については、前事業年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。なお、前事業年度の「その他」に含めて表示している「預り保証金」は489百万円であります。

追加情報

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)								
	<p>保有目的の変更により、当事業年度において、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> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>703百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>3,212百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>1,051百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,966百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	703百万円	土地	3,212百万円	建設仮勘定	1,051百万円	合計	4,966百万円
建物及び構築物	703百万円								
土地	3,212百万円								
建設仮勘定	1,051百万円								
合計	4,966百万円								

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (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>(担保提供資産)</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">535百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">14,973百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">22,698百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,069百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">31百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,343百万円</td></tr> <tr><td>その他の関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">3,106百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">44,757百万円</td></tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">7,317百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">14,478百万円</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">1,784百万円</td></tr> <tr><td>その他(流動負債)</td><td style="text-align: right;">535百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,032百万円</td></tr> <tr><td>被保証債務(社債)</td><td style="text-align: right;">3,495百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">37,643百万円</td></tr> </table> <p>2 債務保証</p> <table> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">金融機関からの借入に対する保証</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">保証先</td><td style="text-align: center;">金額</td></tr> <tr><td>(合)アリエスインベストメント・ツー</td><td style="text-align: right;">8,500百万円</td></tr> <tr><td>(合)アセットポータル・フォー顧客(つなぎ保証)</td><td style="text-align: right;">2,080百万円 140百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">10,720百万円</td></tr> </table> <p>3 関係会社に対する資産・負債</p> <table> <tr><td>売掛金</td><td style="text-align: right;">46百万円</td></tr> <tr><td>その他(流動資産)</td><td style="text-align: right;">100百万円</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">19百万円</td></tr> <tr><td>前受金</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">410百万円</td></tr> </table> <p>4 当社が匿名組合出資を行った合同会社アセットポータル・フォーに対して、当社が所有する販売用不動産を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された資産及び負債は以下のとおりであります。</p> <table> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">26百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	535百万円	販売用不動産	14,973百万円	仕掛販売用不動産	22,698百万円	建物	2,069百万円	構築物	31百万円	土地	1,343百万円	その他の関係会社有価証券	3,106百万円	計	44,757百万円	短期借入金	7,317百万円	1年以内返済予定長期借入金	14,478百万円	未払金	1,784百万円	その他(流動負債)	535百万円	長期借入金	10,032百万円	被保証債務(社債)	3,495百万円	計	37,643百万円	金融機関からの借入に対する保証		保証先	金額	(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円	(合)アセットポータル・フォー顧客(つなぎ保証)	2,080百万円 140百万円	計	10,720百万円	売掛金	46百万円	その他(流動資産)	100百万円	未払金	19百万円	前受金	2百万円	預り金	410百万円	販売用不動産	26百万円	預り金	24百万円	<p>1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(担保提供資産)</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">549百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">11,029百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">9,460百万円</td></tr> <tr><td>その他(流動資産)</td><td style="text-align: right;">29百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,301百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">26百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,595百万円</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">773百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">79百万円</td></tr> <tr><td>その他の関係会社有価証券</td><td style="text-align: right;">998百万円</td></tr> <tr><td>敷金保証金</td><td style="text-align: right;">85百万円</td></tr> <tr><td>その他(投資その他の資産)</td><td style="text-align: right;">23百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">28,952百万円</td></tr> </table> <p>(対応債務)</p> <table> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">206百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">31,049百万円</td></tr> <tr><td>預り保証金</td><td style="text-align: right;">290百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">31,545百万円</td></tr> </table> <p>2 債務保証</p> <table> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">金融機関からの借入に対する保証</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">保証先</td><td style="text-align: center;">金額</td></tr> <tr><td>(合)アリエスインベストメント・ツー</td><td style="text-align: right;">8,500百万円</td></tr> <tr><td>(合)アセットポータル・フォー</td><td style="text-align: right;">2,003百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">10,503百万円</td></tr> </table> <p>4 当社が匿名組合出資を行った合同会社アセットポータル・フォーに対して、当社が所有する販売用不動産を譲渡した取引については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理しております。なお、当該処理により計上された資産及び負債は以下のとおりであります。</p> <table> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	549百万円	販売用不動産	11,029百万円	仕掛販売用不動産	9,460百万円	その他(流動資産)	29百万円	建物	2,301百万円	構築物	26百万円	土地	3,595百万円	建設仮勘定	773百万円	投資有価証券	79百万円	その他の関係会社有価証券	998百万円	敷金保証金	85百万円	その他(投資その他の資産)	23百万円	計	28,952百万円	未払金	206百万円	長期借入金	31,049百万円	預り保証金	290百万円	計	31,545百万円	金融機関からの借入に対する保証		保証先	金額	(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円	(合)アセットポータル・フォー	2,003百万円	計	10,503百万円	建物	24百万円	預り金	24百万円
現金及び預金	535百万円																																																																																																						
販売用不動産	14,973百万円																																																																																																						
仕掛販売用不動産	22,698百万円																																																																																																						
建物	2,069百万円																																																																																																						
構築物	31百万円																																																																																																						
土地	1,343百万円																																																																																																						
その他の関係会社有価証券	3,106百万円																																																																																																						
計	44,757百万円																																																																																																						
短期借入金	7,317百万円																																																																																																						
1年以内返済予定長期借入金	14,478百万円																																																																																																						
未払金	1,784百万円																																																																																																						
その他(流動負債)	535百万円																																																																																																						
長期借入金	10,032百万円																																																																																																						
被保証債務(社債)	3,495百万円																																																																																																						
計	37,643百万円																																																																																																						
金融機関からの借入に対する保証																																																																																																							
保証先	金額																																																																																																						
(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円																																																																																																						
(合)アセットポータル・フォー顧客(つなぎ保証)	2,080百万円 140百万円																																																																																																						
計	10,720百万円																																																																																																						
売掛金	46百万円																																																																																																						
その他(流動資産)	100百万円																																																																																																						
未払金	19百万円																																																																																																						
前受金	2百万円																																																																																																						
預り金	410百万円																																																																																																						
販売用不動産	26百万円																																																																																																						
預り金	24百万円																																																																																																						
現金及び預金	549百万円																																																																																																						
販売用不動産	11,029百万円																																																																																																						
仕掛販売用不動産	9,460百万円																																																																																																						
その他(流動資産)	29百万円																																																																																																						
建物	2,301百万円																																																																																																						
構築物	26百万円																																																																																																						
土地	3,595百万円																																																																																																						
建設仮勘定	773百万円																																																																																																						
投資有価証券	79百万円																																																																																																						
その他の関係会社有価証券	998百万円																																																																																																						
敷金保証金	85百万円																																																																																																						
その他(投資その他の資産)	23百万円																																																																																																						
計	28,952百万円																																																																																																						
未払金	206百万円																																																																																																						
長期借入金	31,049百万円																																																																																																						
預り保証金	290百万円																																																																																																						
計	31,545百万円																																																																																																						
金融機関からの借入に対する保証																																																																																																							
保証先	金額																																																																																																						
(合)アリエスインベストメント・ツー	8,500百万円																																																																																																						
(合)アセットポータル・フォー	2,003百万円																																																																																																						
計	10,503百万円																																																																																																						
建物	24百万円																																																																																																						
預り金	24百万円																																																																																																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)																														
<p>2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">104百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券利息</td> <td style="text-align: right;">31百万円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">ソフトウェア</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>	受取利息	104百万円	有価証券利息	31百万円	ソフトウェア	2百万円	計	2百万円	<p>1 たな卸資産評価損</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 3,785百万円</p> <p>3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">器具備品</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</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</p> <p>当事業年度において、当社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。</p> <p>当社は、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。</p> <p>その結果、当事業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。</p> <p>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-bottom: 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 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>京都市中京区</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>土地及び 建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">1,059</td> </tr> <tr> <td>神奈川県厚木市</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: right;">485</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">1,545</td> </tr> </tbody> </table> <p>場所ごとの減損損失の内訳</p> <p>京都市中京区 1,059百万円 (内 土地769百万円、建設仮勘定289百万円)</p> <p>神奈川県厚木市 485百万円 (内 建物295百万円、土地190百万円)</p> <p>5 貸倒引当金繰入額は、関係会社に対するものであります。</p>	器具備品	0百万円	ソフトウェア	0百万円	計	0百万円	場所	用途	種類	金額 (百万円)	京都市中京区	賃貸用 不動産	土地及び 建設仮勘定	1,059	神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485	合計			1,545
受取利息	104百万円																														
有価証券利息	31百万円																														
ソフトウェア	2百万円																														
計	2百万円																														
器具備品	0百万円																														
ソフトウェア	0百万円																														
計	0百万円																														
場所	用途	種類	金額 (百万円)																												
京都市中京区	賃貸用 不動産	土地及び 建設仮勘定	1,059																												
神奈川県厚木市	賃貸用 不動産	建物及び土地	485																												
合計			1,545																												

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式(注)	81	-	0	81
合計	81	-	0	81

(注)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。

当事業年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式	81	-	-	81
合計	81	-	-	81

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																																																		
<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法につきましては、利息法によっています。</p> <p>2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">44百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側)</p> <p>1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">44百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	器具備品	8	4	4	計	8	4	4	1年内	1百万円	1年超	2百万円	計	4百万円	支払リース料	15百万円	減価償却費相当額	13百万円	支払利息相当額	1百万円	1年内	24百万円	1年超	19百万円	計	44百万円	1年内	1百万円	1年超	0百万円	計	1百万円	1年内	24百万円	1年超	19百万円	計	44百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 アセット開発事業における機械装置であります。 リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「4.固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 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によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法につきましては、利息法によっています。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	工具、器具及び備品	8	6	2	計	8	6	2	1年内	1百万円	1年超	1百万円	計	2百万円	支払リース料	15百万円	減価償却費相当額	11百万円	支払利息相当額	0百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																
器具備品	8	4	4																																																																
計	8	4	4																																																																
1年内	1百万円																																																																		
1年超	2百万円																																																																		
計	4百万円																																																																		
支払リース料	15百万円																																																																		
減価償却費相当額	13百万円																																																																		
支払利息相当額	1百万円																																																																		
1年内	24百万円																																																																		
1年超	19百万円																																																																		
計	44百万円																																																																		
1年内	1百万円																																																																		
1年超	0百万円																																																																		
計	1百万円																																																																		
1年内	24百万円																																																																		
1年超	19百万円																																																																		
計	44百万円																																																																		
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																
工具、器具及び備品	8	6	2																																																																
計	8	6	2																																																																
1年内	1百万円																																																																		
1年超	1百万円																																																																		
計	2百万円																																																																		
支払リース料	15百万円																																																																		
減価償却費相当額	11百万円																																																																		
支払利息相当額	0百万円																																																																		

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年12月31日)

時価のある子会社株式及び関連会社株式は所有していません。

当事業年度(平成21年12月31日)

時価のある子会社株式及び関連会社株式は所有していません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
繰延税金資産	繰延税金資産
繰越欠損金 549百万円	繰越欠損金 1,603百万円
たな卸資産評価損 1,172百万円	たな卸資産評価損 2,023百万円
その他の関係会社有価証券評価損 2,139百万円	減損損失 627百万円
貸倒引当金繰入限度額超過額 1,180百万円	その他の関係会社有価証券評価損 1,545百万円
未収利息未計上額 60百万円	貸倒引当金繰入限度額超過額 2,187百万円
繰延ヘッジ損益 46百万円	未収利息未計上額 60百万円
投資有価証券評価損 58百万円	投資有価証券評価損 591百万円
その他 78百万円	その他 69百万円
繰延税金資産計 5,286百万円	繰延税金資産計 8,708百万円
評価性引当額 5,286百万円	評価性引当額 8,708百万円
繰延税金資産の純額 - 百万円	繰延税金資産の純額 - 百万円
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 税引前当期純損失が計上されているため、記載を省略しております。	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 同左

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり純資産額	57,804円47銭	8,096円22銭
1株当たり当期純損失金額 ()	65,865円38銭	43,198円70銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	-	-
	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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

	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()		
当期純損失()(百万円)	11,972	8,777
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)	11,972	8,777
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 普通株式 4,406株 2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 (額面総額 3,325百万円 転換価格 175,277.1円)	平成18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプション 普通株式 4,312株

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 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。(1)買入消却する社債の銘柄及び消却額面金額</p> <p>第1回無担保社債 700百万円 第2回無担保社債 300百万円 平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債 855百万円 合計 1,855百万円</p> <p>(2)買入価格 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 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 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>

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(株)大正銀行	177,000	69
不動産信用保証(株)	1,010	10
その他 8 銘柄	1,730	0
計	179,740	79

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(有)コンステレーション・ナイン	-	357
匿名組合出資金		
一般社団法人エヌエス・ホールディング	11	11
一般社団法人エヌエル・ホールディング	8	8
一般社団法人ジェーエス・ホールディング	6	6
一般社団法人エルシー・ホールディング	5	5
計	-	390

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	2,372	714	303 (295)	2,783	256	118	2,526
構築物	36	-	-	36	9	4	26
機械及び装置	-	2	-	2	0	0	1
車両運搬具	1	-	-	1	1	0	0
工具、器具及び備品	128	-	2	126	92	17	33
土地	1,343	3,212	960 (960)	3,595	-	-	3,595
リース資産	-	9	-	9	4	4	5
建設仮勘定	-	1,063	289 (289)	773	-	-	773
有形固定資産計	3,881	5,001	1,555 (1,545)	7,328	365	146	6,963
無形固定資産							
ソフトウェア	179	-	0	179	101	31	77
その他	0	-	-	0	-	-	0
無形固定資産計	180	-	0	180	101	31	78
長期前払費用	17 (0)	0 -	15 (0)	2 -	2 -	0 -	- -
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1 当期償却額は、売上原価(4 アセット関連売上原価)に102百万円、販売費及び一般管理費(減価償却費)に75百万円それぞれ配賦しております。

- 2 当期の建物の増加額のうち主なものは、保有目的の変更による販売用不動産からの振替703百万円であります。
- 3 当期の建物の減少額のうち主なものは、減損損失295百万円であります。
- 4 当期の土地の増加額は、保有目的の変更による販売用不動産及び仕掛販売用不動産からの振替3,212百万円であります。
- 5 当期の土地の減少額は、減損損失960百万円であります。
- 6 当期の建設仮勘定の増加額のうち主なものは、保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替1,051百万円であります。
- 7 当期の建設仮勘定の減少額は、減損損失289百万円であります。
- 8 当期減少額欄の()内は内数で、減損損失の計上額であります。
- 9 長期前払費用の()内の金額は内数で、延払利息等の期間配分に係るものであり、減価償却費と性格が異なるため、償却累計額及び当期償却額の算定には含めておりません。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	2,908	2,480	-	0	5,388

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	0
預金	
当座預金	71
普通預金	1,441
通知預金	259
定期預金	290
計	2,061
合計	2,062

ロ 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)りそな銀行	11
朝日リビング(株)	1
その他	2
合計	14

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
56	11,667	11,709	14	99.9	1.1

(注) 消費税等の会計処理につきましては、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれておりません。

ハ 販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
大阪府 (マンション)	7,660	2,447
大阪府 (賃貸ビル)	13,246	3,650
その他近畿圏 (マンション)	3,356	1,207
その他首都圏 (マンション)	165	10
その他 (賃貸ビル)	7,285	3,760
合計	31,712	11,074

(注) 上記の金額は、土地・建物の合計であり、面積は建物の床面積であります。

ニ 仕掛販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
大阪府	4,897	4,480
その他近畿圏	16,893	2,541
東京都内	1,876	1,921
その他首都圏	4,368	528
その他	30,056	7,908
合計	58,090	17,379

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、面積には建物は含んでおりません。

ホ その他の関係会社有価証券

相手先	金額 (百万円)
(合)アセットポータル・ツー	998
(有)プロネットエスコ・エイト	951
(合)アセットポータル・フォー	289
(合)アリエスインベストメント・フォー	37
一般社団法人エルシー・ホールディング	15
その他	39
合計	2,331

ヘ 関係会社長期貸付金

相手先	金額 (百万円)
(合)アリエスインベストメント・ツー	2,871
(株)イー・ステート	2,600
合計	5,471

b 負債の部
イ 社債

区分	金額(百万円)
円貨建変動利息付社債(旧2009年満期円貨建転換社債 型新株予約権付社債)	1,885
第2回無担保社債社債間限定同順位特約付	1,500
第1回無担保社債社債間限定同順位特約付	900
合計	4,285

(注) 発行年月、利率等につきましては、「第5 経理の状況」「1 連結財務諸表等」「(1) 連結財務諸表」「連結
附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

ロ 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	20,756
(株)関西アーバン銀行	2,590
みずほ信託銀行(株)	1,845
(株)福岡銀行	1,208
(株)泉州銀行	1,028
その他(13行)	5,423
合計	32,851

(3) 【その他】

(重要な訴訟事件等)

当社は、ジェイオー建設株式会社(兵庫県加東市社417番地)より、平成20年5月22日東京地方裁判所に、損害賠償請求訴訟(請求額4,037百万円)を提起されておりました。

当社は原告に対する損害賠償義務はないものとして、その旨を主張してまいりましたが、裁判所からの和解勧告を受け、平成21年12月24日に当社がジェイオー建設株式会社に対して30百万円の和解金を支払うことにより和解が成立し、本訴訟は終了いたしました。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 大阪市中央区北浜二丁目2番21号 中央三井信託銀行株式会社大阪支店 (特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.es-conjapan.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| (1) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号
(主要株主の異動)の規定に基づくもの。 | 平成21年1月29日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書
であります。 | 平成21年1月29日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度 自 平成20年1月1日
(第14期) 至 平成20年12月31日 | 平成21年3月27日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書
であります。 | 平成21年3月27日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号
(特定子会社の異動)の規定に基づくもの。 | 平成21年3月30日
関東財務局長に提出。 |
| (6) 訂正発行登録書 | 平成19年3月27日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書
であります。 | 平成21年3月30日
関東財務局長に提出。 |
| (7) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及
び第19号(財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事
象)の規定に基づくもの。 | 平成21年4月27日
関東財務局長に提出。 |
| (8) 四半期報告書及び
確認書 | 事業年度 自 平成21年1月1日
(第15期) 至 平成21年3月31日 | 平成21年5月15日
関東財務局長に提出。 |
| (9) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号
(主要株主の異動)の規定に基づくもの。 | 平成21年6月19日
関東財務局長に提出。 |
| (10) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号
(主要株主の異動)の規定に基づくもの | 平成21年7月13日
関東財務局長に提出。 |
| (11) 四半期報告書及び
確認書 | 事業年度 自 平成21年4月1日
(第15期) 至 平成21年6月30日 | 平成21年8月14日
関東財務局長に提出。 |
| (12) 有価証券届出書及
びその添付書類 | 第三者割当による増資に係る有価証券届出書であります。 | 平成21年9月25日
関東財務局長に提出。 |
| (13) 有価証券届出書及
びその添付書類 | 第三者割当による増資に係る有価証券届出書であります。 | 平成21年10月30日
関東財務局長に提出。 |
| (14) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号
(主要株主の異動)の規定に基づくもの。 | 平成21年10月30日
関東財務局長に提出。 |
| (15) 有価証券届出書の
訂正届出書 | 平成21年10月30日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書
であります。 | 平成21年11月13日
関東財務局長に提出。 |
| (16) 四半期報告書及び
確認書 | 事業年度 自 平成21年7月1日
(第15期) 至 平成21年9月30日 | 平成21年11月13日
関東財務局長に提出。 |
| (17) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及
び第19号(財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事
象)の規定に基づくもの。 | 平成21年11月27日
関東財務局長に提出。 |
| (18) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号
(訴訟の提起)の規定に基づくもの。 | 平成21年12月24日
関東財務局長に提出。 |
| (19) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及
び第19号(財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事
象)の規定に基づくもの。 | 平成22年1月27日
関東財務局長に提出。 |

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月27日

株式会社 日本エスコン
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

代表社員 業務執行社員	公認会計士	小 林 昌 敏
業務執行社員	公認会計士	鳥 居 陽

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載のとおり、会社は当連結会計年度において経常損失及び重要な当期純損失を計上し、シンジケートローンの財務制限条項に抵触しており、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していない。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 連結財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年 3月26日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 小 林 昌 敏
業 務 執 行 社 員

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽
業 務 執 行 社 員

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の平成21年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は当連結会計年度においても重要な営業損失、経常損失及び当期純損失を計上しているため、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、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る。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は連結財務諸表に反映されていない。
2. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計処理基準に関する事項(1)重要な資産の評価基準及び評価方法(八)たな卸資産」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年1月27日付で、社債の買入消却を実施している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日本エスコの平成21年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社日本エスコが平成21年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月27日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 小 林 昌 敏
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載のとおり、会社は当事業年度において経常損失及び重要な当期純損失を計上し、シンジケートローンの財務制限条項に抵触しており、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していない。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年 3月26日

株式会社 日 本 エ ス コ ン
取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 小 林 昌 敏
業 務 執 行 社 員

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第15期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの平成21年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は当事業年度においても重要な営業損失、経常損失及び当期純損失を計上しているため、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、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る。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。
2. 重要な会計方針「3たな卸資産の評価基準及び評価方法」に記載されているとおり、会社は当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年1月27日付で、社債の買入消却を実施している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。