

## 平成22年3月期 決算短信

平成22年5月14日  
上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 新日本建物  
 コード番号 8893 URL <http://www.kksnt.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長兼社長執行役員 (氏名) 壽松木 康晴  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 管理本部長兼グループ経営企画部長 (氏名) 佐藤 啓明 TEL 03-6205-0705  
 定時株主総会開催予定日 平成22年6月25日 有価証券報告書提出予定日 平成22年6月28日  
 配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

### 1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	22,808	△59.5	△232	—	△754	—	△2,410	—
21年3月期	56,337	△31.5	△16,420	—	△16,177	—	△18,909	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年3月期	△51.65	—	△344.2	△3.1	△1.0
21年3月期	△565.08	—	△175.7	△26.6	△29.1

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 —百万円 21年3月期 —百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	15,244	429	2.8	7.00
21年3月期	33,304	971	2.9	29.02

(参考) 自己資本 22年3月期 429百万円 21年3月期 971百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年3月期	4,691	129	△6,514	631
21年3月期	11,686	210	△24,042	2,324

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

### 3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期 連結累計期間	6,100	△56.1	△140	—	△330	—	△360	—	△5.87
通期	19,600	△14.1	1,030	—	550	—	500	—	8.15

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 有

新規 一社 (社名 ) 除外 3社 (社名 匿名組合ミストラル1号、匿名組合ミストラル2号、匿名組合ミストラル3号)

(注) 詳細は、12ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、33ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年3月期 61,347,686株 21年3月期 33,463,666株  
② 期末自己株式数 22年3月期 652株 21年3月期 652株

(注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、43ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	20,257	△58.2	△10	—	△462	—	△2,391	—
21年3月期	48,480	△29.8	△15,834	—	△15,649	—	△18,838	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期	△51.25	—
21年3月期	△562.95	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	14,918	398	2.7	6.49
21年3月期	28,672	921	3.2	27.54

(参考) 自己資本 22年3月期 398百万円 21年3月期 921百万円

2. 23年3月期の個別業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期	4,800	△59.1	△130	—	△280	—	△290	—	△4.73
累計期間	16,800	△17.1	840	—	450	—	360	—	5.87
通期									

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因にかかる本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因により、大きく異なる結果となる可能性があります。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当連結会計年度の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、世界的な金融危機の影響が残り企業収益の大幅な減少が続く中、国内外の景気対策等を背景に輸出や生産に一時的な持ち直しの動きはあったものの、雇用情勢の回復には至らず、所得の減少や雇用不安の高まりを受け依然として個人消費の低迷する厳しい状況で推移いたしました。当不動産・住宅業界におきましては、住宅販売価格の調整や住宅ローン減税等の経済効果により、一時的に顧客の購買意欲を刺激し回復傾向にあるものの、新設住宅着工戸数は前年水準を割り込んで推移しているほか、金融機関の不動産融資に対する姿勢が依然として慎重なことから、不動産市場の流動性が極めて低い状況が続いており、本格的な回復には至らず、今後も厳しい事業環境が続くものと思われまます。

このような事業環境において当社グループは、新規事業として推進している「マンション買取再販事業」を積極的に展開し、特に競争優位性を持つ未完成マンションにおいては高い収益率を確保するなど、着実な事業実績の積み上げを図ってまいりました。また、経営体質のスリム化にも取り組み、人件費をはじめとする大幅なコスト削減や資産・負債の圧縮による財務体質の改善に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は228億8百万円（前期比59.5%減）、経常損失は7億54百万円（前期は161億77百万円の経常損失）、当期純損失は24億10百万円（前期は189億9百万円の当期純損失）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。なお、売上高の金額につきましては、セグメント間の内部売上高を含めて記載しております。

#### （流動化事業）

当連結会計年度は、東京都区内を中心に、他デベロッパー等に対するマンション用地等の販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「神楽坂（土地）プロジェクト」（東京都新宿区）、「東日本橋プロジェクト」（東京都中央区）、「東日本橋Ⅱプロジェクト」（東京都中央区）をはじめとする7件の引渡しを行いました。

その結果、売上高は52億24百万円（前期比70.1%減）となり、営業利益は46百万円（前期は141億59百万円の営業損失）となりました。

#### （マンション販売事業）

当連結会計年度は、東京都、埼玉県を中心に首都圏において、自社単独又は他社との共同事業方式による開発・分譲事業を行うほか、建設済みあるいは建設中の新築マンションを買取り、分譲再販する、買取再販事業を展開してまいりました。

販売面におきましては、「ルネサンス葛西デュアルフォート」（東京都江戸川区）、「レヴィ亀戸」（東京都江東区）、「ルネサンスプレミアム・サイト」（埼玉県北葛飾郡）を中心に販売活動を進めてまいりました。

その結果、前期比6棟・412戸減の8棟475戸の売却となりました。売上高は141億84百万円（前期比48.8%減）となり、営業利益は7億38百万円（前期は6億70百万円の営業損失）となりました。

（戸建販売事業）

当連結会計年度は、当グループの中心エリアである東京都多摩地区のほか、埼玉県において戸建事業を展開してまいりました。

販売面におきましては、「所沢花園（土地）」（埼玉県所沢市）、「マトリックスコートエグゼッツジヶ丘」（東京都調布市）、「マトリックスコート江戸川親水公園」（東京都江戸川区）など、宅地分譲を含む全186棟（前期比109棟減）を販売しました。

その結果、売上高は28億22百万円（前期比74.0%減）となり、営業利益は47百万円（前期は78百万円の営業損失）となりました。

（その他の事業）

当連結会計年度は、建設請負事業や仲介事業による売上が増加したことにより、売上高は5億77百万円（前期比95.3%増）となりました。しかしながら子会社である㈱ステップアップのサービスオフィスの稼働率・収益率低下等の影響を受け、営業損失1億60百万円（前期は3億38百万円の営業損失）となりました。

② 次期の見通し

不動産業界を取り巻く環境は、依然、マーケット全体が調整局面から脱しきれておりませんが、首都圏を中心としたマンション・戸建分譲販売は非常に堅調であり、不動産マーケットに明るい兆しが見え始めております。

当社グループといたしましては、事業収益を積み上げてキャッシュ・フローの更なる改善に取り組むべく、仕入・建築・販売の一貫体制を活かした事業の差別化を図り、マンション買取再販事業及び戸建販売事業をグループの総力を結集して、引き続き推進してまいります。

また、現在の金融環境を鑑みると、今後も不動産プレイヤーに対する資金調達環境は厳しい状況で推移するものと想定されます。当社グループはバランスシートの拡大を抑制するため、最も強みとする実需向け住宅分譲事業のノウハウを活かし、同事業にかかるトータルソリューションプランナーとして、住居系デベロップメント力向上にも資するフィービジネスの領域拡大を図り、新たな収益機会の獲得を目指してまいります。

以上により、次期（平成23年3月期）の見通しにつきましては、売上高196億円（前期比14.1%減）、経常利益5億50百万円（前期は7億54百万円の経常損失）、当期純利益5億円（前期は24億10百万円の当期純損失）を計画しております。

(2) 財政状態に関する分析

① キャッシュ・フローの状況

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動による現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、46億91百万円の増加(前期は116億86百万円の増加)となりました。これは主に、たな卸資産の減少により110億90百万円増加したこと及び税金等調整前当期純損失により24億4百万円、仕入債務の減少により57億41百万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ける投資活動による資金は、1億29百万円の増加(前期は2億10百万円の増加)となりました。これは主に、定期預金の減少により4億21百万円増加したこと及び連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却により当該子会社の有していた資金1億19百万円が減少したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動による資金は、65億14百万円の減少(前期は240億42百万円の減少)となりました。これは主に、新株式発行により18億25百万円増加したこと及び借入金の減少により82億9百万円減少したことによるものであります。

これらの結果、当連結会計年度末における連結ベースの資金は、前連結会計年度末に比べ16億92百万円減少し、6億31百万円となりました。

② キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成21年3月期	平成22年3月期
自己資本比率 (%)	2.9	2.8
時価ベースの自己資本比率	5.8	15.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	2.1	2.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	9.4	6.8

(注) 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しており、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「－」で表示しております。

- ・自己資本比率：自己資本／総資産
- ・時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
- ・キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

※営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

※有利子負債は、連結財務諸表に計上されている負債のうち、利息を支払っている全ての負債を対象としております。

※利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考えております。将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針とし、各期の業績や社会情勢を勘案して、利益配分を検討してまいります。

しかしながら、平成22年3月期の期末配当金につきましては、当期業績が24億10百万円の当期純損失と前期に続く2期連続の純損失の計上となったため、誠に遺憾ではございますが、無配とさせていただきます。また、次期につきましても、財務体質の早期改善を図るため、配当を見送らせて頂きたいと考えております。当社としては、安定的に利益が計上できる収益構造を再構築し、復配を実現することが経営上の最重要課題の一つとして考えております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財務状況等に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ります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

① 当社の信用力の悪化について

a. 事業環境の変動による財務状態の悪化

当社グループを取り巻く事業環境は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮が不動産市場に深刻な影響を及ぼすとともに、景況感の悪化に伴う消費者マインドの低迷により不動産価格が急激に下落するなど、不動産・住宅業界の事業環境は大変厳しい状況にて推移いたしました。最近では、マンションをはじめとした住宅市場において販売価格の調整や過去最大規模の住宅ローン減税などの経済対策効果により、消費者マインドが上向くなど、市況回復の兆しも見え始めているものの、金融環境は依然として良好化しないことから、不動産市場の流動性が極めて低い状況が続いており、本格的な回復には至らず、今後も厳しい事業環境が続くものと思われれます。

こうした事業環境のなか、当社グループは、資産・負債の圧縮による財務体質の改善が急務であることからたな卸資産の早期売却に努めており、一部の既存プロジェクトについては当初の事業計画を変更して処分を進めるなど苦しい営業活動を強いられ、当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)における連結業績は、売上高は228億8百万円(前期比59.5%減)、営業損失2億32百万円(前期は164億20百万円の営業損失)、経常損失が7億54百万円(前期は161億77百万円の経常損失)、当期純損失が24億10百万円(前期は189億9百万円の純損失)となり、同連結会計年度末における純資産は4億29百万(前期比55.8%減)、自己資本比率は2.8%(前期は2.9%)となりました。このように平成22年3月期において損失を計上し、前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)から続き、2期連続で損失を計上しております。

b. 継続企業の前提に関する重要な疑義の存在

上記a記載のとおり、事業環境の変動により当社の財務状態は悪化しており、当社グループは、前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)において、当期純損失が189億9百万円となりました。また、当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)においては当期純損失が24億10百万円となっており、今後の不動産を取り巻く環境の推移によっては資金繰り等に悪影響が及ぶ可能性があることから、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。

c. 当社の経営改善策について

当社は、上記a及びbの状況を解消すべく、「継続企業の前提に関する注記」に記載のとおり、1. 事業ポートフォリオの見直し、2. 買取再販事業の推進、3. 財務基盤の安定化、4. 組織の合理化とコストの削減といった経営改善策に取り組んでおります。

当社は、当社グループを取り巻く厳しい事業環境の下で、かかる経営改善策を推進するためには、当社の自己資本を充実させ、財務基盤の健全化と強化を図ることが喫緊の経営課題であると考えております。

しかしながら、こうした経営改善策が計画どおり進捗しない場合、又は世界的な金融市場の混乱及び信用収縮がさらに深刻化し、短期間では改善されない場合には、当社の経営成績及び財政状態は改善せず、又はさらに悪化するおそれがあり、当社の事業の存続に重大な懸念を生じることになります。

また、上記経営改善策を講じた場合であっても、当社グループは、平成22年3月期において、たな卸資産の減損処理を行っており、かかる減損処理の対象となったたな卸資産の保有期間中に、当社の予想を上回って金融市場の混乱及び信用収縮のさらなる深刻化等が生じ、これに伴い不動産市場が変動した場合には、当該たな卸資産の時価評価もしくは減損により、当社グループの経営成績及び財政状態に重大な悪影響を与える可能性があります。

② 不動産市況の悪化

当社グループでは、物件別の事業計画において、販売価格帯等を慎重に検討した上で物件の発売を行っておりますが、事業計画にて決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や価格競争の激化などにより予定通りに進まない場合には、当社グループの経営成績に影響が出る可能性があるほか、販売が完了するまでは代金の回収もできないため、資金繰り等にも悪影響が出る可能性があります。

③ 資金調達の金利変動と有利子負債への依存について

当社グループの主要事業である流動化事業、マンション販売事業では、事業用地の確保及び建物の建設工事等には多額の資金を必要とし、その大部分を金融機関からの借入によって調達しています。当社グループでは物件の特性や需給環境等を見極めながら、事業採算性の観点から事業計画などを慎重に検討しておりますが、事業用地の取得から顧客への引渡しまで概ね1年から3年程度の期間を要するため、事業用地の取得等に係る資金調達については、有利子負債残高が増加する可能性があります。したがって、市中金利の動向や当社グループの資金調達能力、並びに金融情勢などの変化によって、当社グループの経営成績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

また、流動化事業及びマンション販売事業においては、建設工事等の進捗状況によっては、プロジェクトの期間が当初の予定より長くなる場合があります。かかる場合には、事業計画の期間中に調達資金の借換え又は返済期限の延長を要する場合があります。昨今のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮による金融機関の融資姿勢の消極化により、返済期限までに調達資金の借換え又は返済期限の延長が実施できず、また、事業用地の確保及び建物の建設工事等に必要な資金を確保できない場合には、当社グループの経営成績及び資金繰りに重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 消費環境の変化

住宅取得に係る優遇税制の改正や、住宅ローンの金利動向等が、取得検討者の購入マインドに影響を与える要因となる傾向があるため、その動向によっては、当社グループの経営成績に影響を受ける可能性があります。

⑤ 売上計上時期等による業績の変動について

当社グループは、顧客への引渡しを基準として売上計上を行っております。そのため、引渡時期がある特定の時期に偏ることによって、売上計上時期も偏る可能性があるほか、想定した売上計上が翌月以降や翌連結会計年度にずれ込む場合があります。当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 天災・人災等

住宅分譲事業においては、顧客への引渡しをもって売上計上を行っておりますが、その時期が第4四半期に集中する傾向があります。そのため、天災や事故などにより建築工事が遅延し、引渡し時期が翌期以降になるといった不測の事態が生じた場合、当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。



⑦ 法的規制の強化

当社グループが事業活動を行っていくに際しては、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法等の法律の規制を受けております。また、各地方公共団体単位においても、「まちづくり条例」など、建物の建築に関する様々な規制を受けております。

これらの法的規制が強化された場合、容積率・建ぺい率・高さ制限等の影響(建物の大きさへの影響)、斜線規制・日影規制等の影響(建物の形状への影響)などにより、同じ面積の土地に建設可能な建物のボリュームが縮小することによる売上高の減少や、建物の構造が複雑化することによる建築コストの上昇などが考えられ、これらにより当社グループの経営成績は影響を受ける可能性があります。

⑧ 建築工事について

当社は、建築工事の発注にあたり建設会社の業績や事業実績、見積書等を慎重に検討し、信頼しうる建設会社に発注を行い、また特定の会社に偏向しないように努めておりますが、建設会社の倒産など不測の事態が生じ、建築工事の遅延等による引渡時期の変動や追加費用が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、建設会社に倒産等の事態が発生した場合は、工事請負契約に基づき本来建設会社が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に補修等の義務が発生するため、想定外の費用が発生し、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。

⑨ 事業用地の瑕疵について

当社グループは、個人・法人・地方公共団体等より事業用地を取得しており、仕入に際しては土壤汚染や地中埋没物等について可能な限り事前に調査を行い、万一瑕疵が発見された場合の売主の瑕疵担保責任については土地売買契約書上に明記しておりますが、取得後において土壤汚染等による瑕疵が発覚した場合には、建築工事の工事延長や契約内容及び売主の責任能力の有無によっては対策費用が追加発生するなど、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 保有する資産について

当社グループが保有している有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産について、時価の下落等による減損又は評価損の計上によって、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に不動産価格については、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮による不動産市場への深刻な影響と景況感の悪化に伴う消費者マインドの低迷により急激に下落し、いまだ不動産価格は低調に推移しております。

こうした不動産価格の下落等の影響により、当社においても、平成22年3月期において、たな卸資産評価損として1億67百万円を原価計上し、前渡金評価損として9億50百万円を特別損失に計上しております。当社グループは、その事業上、販売用その他の不動産を多く保有しており、今後さらに不動産価格等の下落が進行するなどにより、当社の保有している資産につき減損又は評価損の計上を余儀なくされる場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 個人情報の管理について

当社グループは事業の特性上多くの顧客情報等の個人情報を取り扱っております。個人情報の保護に関する法律に基づいてプライバシーポリシーを制定し、取得した個人情報については、個人情報を含む各種書類管理の徹底、データアクセス権限の設定、外部進入防止システムの採用等を行い、その漏洩防止に努めております。

しかしながら、個人情報の取り扱いに関して細心の注意をもってしても、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態となった場合には、当社グループの信用失墜、損害賠償の発生等、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 当社の今後の資本政策について

当社は、金融情勢が世界的に混迷を深めるなか、経営環境の変化に対応し機動的な資金調達としての施策等を講じることにより財務体質の強化を図ることを可能にするため、平成21年6月25日開催の第25期定時株主総会決議に基づき、当社の発行可能株式総数を、6,680万株から1億3,380万株に拡大しております。当社は今後も、十分な財務基盤の強化が図れないと判断する場合には、株式・新株予約権の発行、銀行借入その他追加的な資本政策についても検討してまいります。

当社がその状況に応じて必要とする資本政策を適時に実行できない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に重大な影響を与える可能性があります。

(5) 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、当期純損失が189億9百万円となりました。また、当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)においては当期純損失24億10百万円となっております。

また、不動産市場において、土地価格の底打ちや住宅需要喚起のための各政策などにより、市況回復への兆しが現れている一方、金融環境は依然として良好しないことなどから、流動性が極めて低い状況が続いております。したがって、当社の既存プロジェクトにおいても当初の事業計画を大幅に変更しながら処分を進めてまいりましたが、未だ売却を行っていない一部の既存プロジェクトについては、今後の事業方針を含めて各金融機関と協議しながらそれぞれのプロジェクト融資にかかる返済期日の延長と返済条件の変更をご了承いただいている状況であります。

このような状況から、当社グループには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。

当社グループは、このような状況から脱却すべく、当期から新規事業として推進している「マンション買取再販事業」につきましては、事業化対象案件を完成在庫から未完成在庫まで広げることで、ビジネスチャンスを大きく広げるとともに、当社の仕入・建築・販売の総合力を発揮して参入事業者の中での差別化を図り、堅調に推移しております。また、人件費をはじめとする大幅なコスト削減などによる経営体質のスリム化にも継続して努めております。今後の収益回復への方向性をより確実なものとするために、一層の仕入れ強化とその事業資金の確保を課題としながら懸命に取り組んでおります。

具体的には、当社グループは、継続して以下の経営改善策に取り組んでまいります。

① 事業ポートフォリオの見直し

流動化事業における投資用不動産の開発事業のウェートを縮小する方針とし、現在保有する資産については早期売却による資金化を実施していきながら、実需向けマンションの買取再販事業及び戸建販売事業へ経営資源を集中させて資金効率の最大化とリスクの最小化を図り、確実に事業収益を積み上げてキャッシュ・フローを改善させるべく取り組んでまいります。

② 買取再販事業の推進

新たな事業の軸として、これまで培ってきたマンション販売事業のノウハウを活かし、『マンション買取再販事業』を推進してまいります。このため、自社物件の販売強化のために昨年設立した100%子会社の㈱新日本レジデンスを通じてこれらの販売を推進していくほか、未供給マンションの仕入強化策として、しばらく縮小していた仕入開発部門を2部体制から3部体制に戻すなど戦略的に組織の整備・強化を進めるほか、共同事業を行う事業パートナーとのリレーション強化やネットワークの拡充を図りながら、適正価格による仕入と販売を実現させて短中期的な主軸安定事業として成長させてまいります。

③ 財務基盤の安定化

弁済期を迎えるプロジェクトファイナンスにおいては、担保設定対象となっている不動産を売却していく際に、その資金回収額が当該設定金額を下回ることがあります。各金融機関とはこうした状況を踏まえて支援を仰ぐべく申入れを行っており、その売却代金を全額返済に充ててもなお不足金額が発生する場合は想定して、別途約定により分割弁済を継続していくことで期日延長に応じていただく旨の合意を一部の金融機関から既に頂き、順次リファイナンスを実施しております。

また、資本の早急な充足を図るため、当連結会計年度において第三者割当増資及び新株予約権発行を実施いたしました。今後も直接金融を含めた多様な資金調達手段を駆使して財務体質の強化に努めてまいります。

④ 組織の合理化とコストの削減

当社にグループ各社の管理部門を統合し、グループの経営管理体制の強化と業務の効率化を図るほか、グループ各社の事務所・営業所の統廃合による事務所賃料等の削減、役員報酬の減額及び従業員の人件費についても成果主義を徹底した報酬体系へ見直しを進めるなど、事業規模に見合った筋肉質な組織体制へシフトすることにより固定費を圧縮して収益力を高めてまいります。

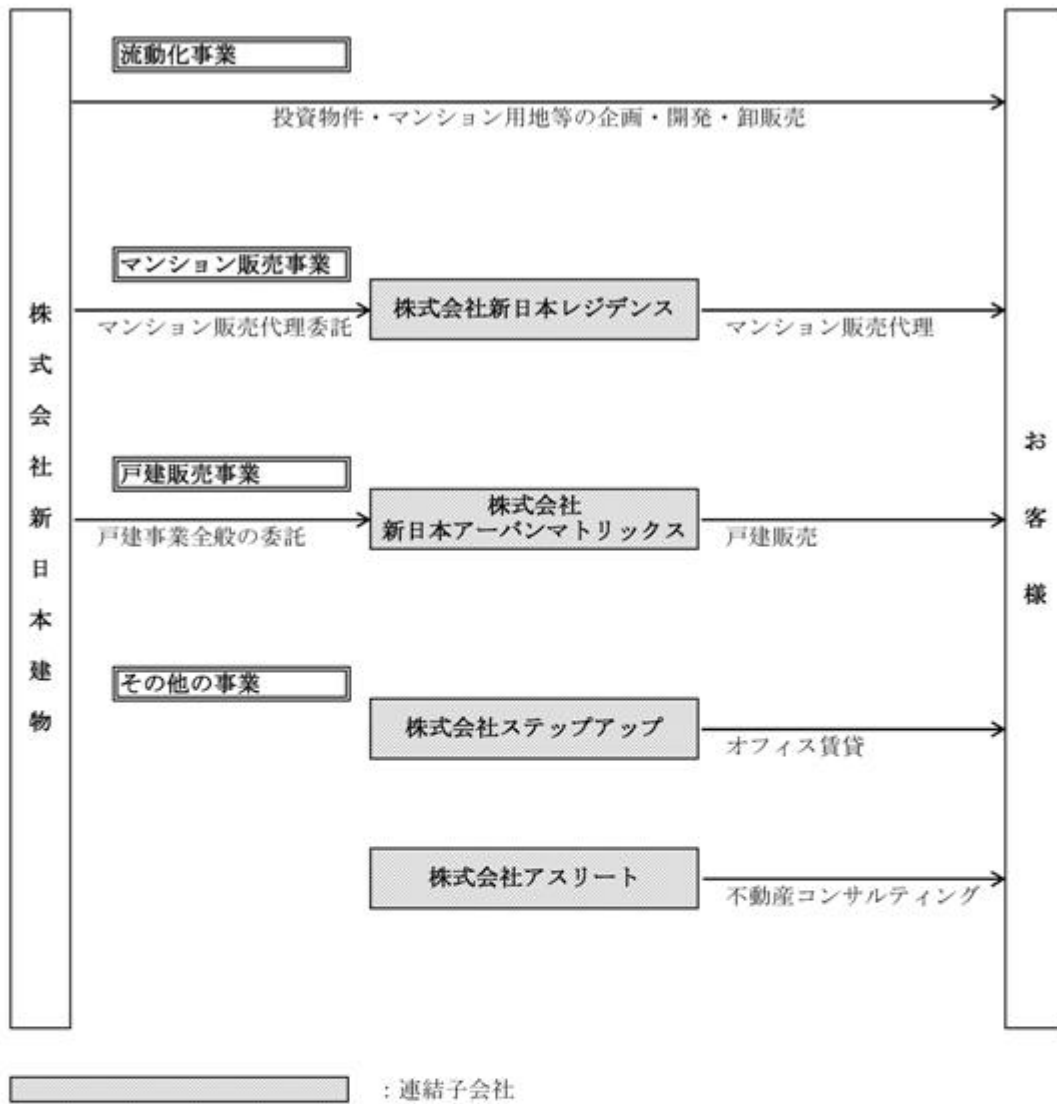
2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社及び連結子会社4社により構成されており、首都圏の1都3県における他デベロッパーやファンド向けの賃貸マンション・マンション用地等の販売、マンション・戸建住宅の分譲販売を主な事業の内容としております。

当社グループの事業の内容及び事業に係る位置付けは次のとおりであり、事業の種類別セグメントと同一の区分によっております。

流動化事業	<p>主要な商品は、主に都心部におけるファンド向けの投資物件や他デベロッパー向けのマンション用地等であります。</p> <p>当社が、事業用地の情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、他社との共同事業において、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。</p>
マンション販売事業	<p>主要な商品は、自社開発及び他社との共同事業方式によるファミリータイプマンションであります。</p> <p>当社が、事業用地の情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、他社との共同事業において、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。</p>
戸建販売事業	<p>主要な商品は、都心部を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心エリアとする建売住宅であります。</p> <p>連結子会社の株式会社新日本アーバンマトリックスが、当社からの委託により、事業用地の情報収集、調査、企画、施工、保守等を一貫して行い、コミュニティー創造をテーマに街づくりを展開しております。</p>
その他の事業	<p>居住用・事業用不動産等を個人及び企業に対し賃貸しております。また、建設請負事業、仲介事業、不動産に関するコンサルティング事業等を行っております。</p>

事業の系統図は、次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社の経営理念における最も大切なキーワードは『変わること、変わらないこと』であります。

『変わること』とは、未来への戦略です。新しい暮らしの在り方、住まい方を、住む人の視点と柔軟な発想で創造していくことが、社会のニーズに応えるために必要不可欠なことであると考えております。

そして『変わらないこと』とは、企業としての信念です。厳選志向型の消費社会へと環境が変化してゆく中であって、常に住む人々に満足していただける良質な住宅を供給し続けることが当社及び当業界の社会的使命と捉えております。また、創業以来大切にしているのが『4つの満足』です。「株主」「顧客」「取引先」「社員」といった主なステークホルダーの高い満足を追及し実現することを目指しております。

この二つの理念を高い次元で融合し、お客様の夢を形にすることをコーポレートミッションとして、持続的な成長発展を目指しております。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、中長期的な成長を実現させることを目指し、早期に事業ポートフォリオを再構築させ事業効率の向上及び財務基盤の強化を図ってまいります。取り組みにあたっては、「売上高経常利益率」と「自己資本比率」の向上を重要な経営指標とし、経営再建を進めてまいります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、各社がそれぞれの専門分野における地位確立を目指し、グループ全体の総合力を高めて、確実な黒字転換を果たすとともに、将来の収益基盤を再構築するための一歩を踏み出すことを基本目標として、実現していくための中長期的な経営戦略を以下のように掲げて推進してまいります。

##### <中長期的な経営戦略>

- ① コアビジネスへの集中  
～住居系オールラウンドプレイヤーとしての再生～
- ② 発想を常に新しく、もっと豊かに  
～一元的基準から多元的基準へ～
- ③ 経営基盤強化への継続的な取り組み  
～バランスシート改善の最終ステージ～

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、当連結会計年度において、前連結会計年度に続く2期連続の純損失を計上し、財務状態が悪化しており、今後の不動産を取り巻く環境の推移によっては資金繰り等に悪影響が及ぶ可能性があることから、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。したがって、事業収益の積み上げによるキャッシュ・フローを改善させ、財務基盤の強化を図っていくことが喫緊の課題であり、以下のように具体的な取り組みに注力してまいります。

① 市場環境に即したコア事業の強化

当社グループは当連結会計年度から、最も得意とする「マンション販売事業」における新規事業として「マンション買取再販事業」を推進してまいりました。当該事業のマーケットは、参入事業者の増加などにより競争が激化し完成物件は枯渇感が出てきておりますが、未完成物件については、第三者による工事承継という大変難しい事業特性から、これに取り組むことができるプレイヤーに限られるため、今後もその市場性は高いものと考えております。なかでも当社は、仕入・建築・販売の総合力を発揮して参入事業者との差別化を図っておりますが、更なる建築機能強化のため今年3月に100%子会社の㈱エス・ティー・エンジニアリングを設立いたしました。今後は同社を通じ自社施工機能を強化することで、同事業における競争力向上を図り、適正価格による市場への供給を実現させるとともに、自らの収益拡大を企図してまいります。

今後の業績回復をより確実なものとするために、一層の仕入れ強化とその事業資金の確保に努めながら「マンション買取再販事業」に取り組んでまいります。

② 財務基盤の強化

当社グループの事業に関わる事業用不動産の取得資金については、主に金融機関からのコーポレートローンによって調達しております。既存のローンにおいてはその担保物件を売却していく際に、その資金回収額が担保設定金額を下回ることがあり、各金融機関とはこうした状況を踏まえた支援要請について、分割弁済や期日延長、新規の借換えに応じていただくなど、リファイナンス状況は概ね安定的に推移しております。今後も金融機関との関係性の更なる強化に加え、直接金融による自己資本の増強も視野に入れた資金調達手段の多様化を図り、様々なプロジェクトの資金需要に機動的に対応できる体制を築くことにより、事業再構築に向けた環境整備を促進し財務基盤の強化を図ってまいります。

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

当社の内部組織は、グループ財務部・グループ経営企画部で構成される管理部門と、マンション販売事業、流動化事業などの営業活動を行う事業部門とで厳密に区分されており、役員の担当もお互いを横断することなく明確に分離されております。

業務執行上のあらゆる行為は、職務権限規程や業務分掌規程等の社内規程により、部門別・役職別に明確化・細分化がなされております。

これら内部管理体制の監視機関として社長直属の組織であるグループ監査室を設置し、グループ会社を含む全部署を対象に業務監査を実施し、法令や社内規程の遵守状況、業務執行状況、内部牽制の機能状況のチェック、不正及び過誤の防止に努めております。当連結会計年度につきましては、グループ会社を含め13部門に対して業務監査を実施しております。

また、コンプライアンス体制を統括する機関として内部統制委員会を設置し運用体制を確立するとともに、企業倫理ホットライン規程、内部者取引管理規程、コンプライアンスマニュアル、リスク・コントロール・ポリシー等のコンプライアンス関係諸規程の整備や従業員に対する研修を継続的に実施して、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。さらに、内部統制委員会では営業活動において発生するクレームや係争事件、反社会的勢力との接触の有無などを確認し、これを取締役会や社長に報告する体制を築いてリスク管理を行っております。

4. 【連結財務諸表】

(1) 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2 2,618,661	※2 768,576
信託預金	239,423	—
受取手形及び売掛金	87,259	52,427
販売用不動産	※2 8,231,960	※2 855,390
仕掛販売用不動産	※2 16,498,128	※2 9,913,181
未成工事支出金	7,820	18,453
前渡金	2,000,000	1,100,000
繰延税金資産	78,820	23,530
その他	1,147,833	274,257
貸倒引当金	△46,703	△10,155
流動資産合計	30,863,205	12,995,661
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 800,665	※2 771,778
減価償却累計額	△569,583	△581,166
建物及び構築物（純額）	231,082	190,612
土地	※2 960,444	※2 960,444
その他	39,713	33,137
減価償却累計額	△27,041	△29,412
その他（純額）	12,671	3,725
有形固定資産合計	1,204,197	1,154,782
無形固定資産	60,890	48,300
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 312,981	※1, ※2 564,831
長期貸付金	—	90,811
繰延税金資産	11,090	66,960
その他	※2 1,234,505	※2 1,096,748
貸倒引当金	△382,439	△773,250
投資その他の資産合計	1,176,138	1,046,100
固定資産合計	2,441,226	2,249,183
資産合計	33,304,431	15,244,845



(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,971,866	230,221
短期借入金	※2 17,564,884	※2 8,829,604
1年内償還予定の社債	130,000	100,000
未払法人税等	14,699	8,513
前受金	869,268	94,360
預り金	156,277	135,711
本社移転費用引当金	—	133,170
店舗閉鎖損失引当金	—	24,452
その他	389,796	375,689
流動負債合計	25,096,792	9,931,723
固定負債		
社債	100,000	—
長期借入金	※2 6,328,009	※2 4,323,405
退職給付引当金	62,080	52,229
役員退職慰労引当金	378,755	382,121
その他	367,574	125,897
固定負債合計	7,236,419	4,883,653
負債合計	32,333,211	14,815,376
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,414,933	7,338,707
資本剰余金	6,328,905	901,768
利益剰余金	△11,735,367	△7,816,856
自己株式	△385	△385
株主資本合計	1,008,085	423,233
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,708	6,235
繰延ヘッジ損益	△39,574	—
評価・換算差額等合計	△36,865	6,235
純資産合計	971,220	429,469
負債純資産合計	33,304,431	15,244,845

(2) 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高	56,337,932	22,808,573
売上原価	※1 65,337,119	※1 19,895,888
売上総利益又は売上総損失(△)	△8,999,186	2,912,684
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,228,441	470,383
広告宣伝費	2,798,370	781,342
貸倒引当金繰入額	417,076	—
役員報酬	327,374	141,593
給料及び手当	983,803	533,698
役員退職慰労引当金繰入額	26,015	11,178
支払手数料	—	335,430
減価償却費	34,395	27,325
その他	1,605,847	844,517
販売費及び一般管理費合計	7,421,324	3,145,470
営業損失(△)	△16,420,511	△232,785
営業外収益		
受取利息	11,411	32,300
受取配当金	8,608	2,777
受取地代家賃	448,000	297,199
違約金収入	1,260,489	7,945
その他	132,326	104,603
営業外収益合計	1,860,835	444,826
営業外費用		
支払利息	1,236,541	729,020
その他	381,705	237,499
営業外費用合計	1,618,246	966,519
経常損失(△)	△16,177,922	△754,479
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	36,590
投資有価証券売却益	28,780	999
役員退職慰労引当金戻入額	—	8,250
ゴルフ会員権売却益	2,938	—
新株予約権戻入益	5,280	—
特別利益合計	36,998	45,840

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	※2 3,534	※2 12,546
固定資産除却損	※3 24,018	※3 78,848
減損損失	※4 493,969	—
投資有価証券売却損	38,560	106,168
投資有価証券評価損	74,353	119
貸倒引当金繰入額	—	390,811
ゴルフ会員権売却損	40,194	—
プロジェクト中止損失	※5 789,479	—
前渡金評価損	—	950,000
本社移転費用引当金繰入額	—	133,170
店舗閉鎖損失引当金繰入額	—	24,452
特別損失合計	1,464,111	1,696,118
税金等調整前当期純損失(△)	△17,605,036	△2,404,756
法人税、住民税及び事業税	21,169	6,216
法人税等調整額	1,293,865	△579
法人税等合計	1,315,034	5,637
少数株主損失(△)	△10,847	—
当期純損失(△)	△18,909,222	△2,410,394

(3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	6,414,933	6,414,933
当期変動額		
新株の発行	—	923,773
当期変動額合計	—	923,773
当期末残高	6,414,933	7,338,707
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	6,328,905	6,328,905
当期変動額		
新株の発行	—	901,768
欠損填補	—	△6,328,905
当期変動額合計	—	△5,427,136
当期末残高	6,328,905	901,768
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	7,843,117	△11,735,367
当期変動額		
剰余金の配当	△669,262	—
欠損填補	—	6,328,905
当期純利益	△18,909,222	△2,410,394
当期変動額合計	△19,578,484	3,918,510
当期末残高	△11,735,367	△7,816,856
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△379	△385
当期変動額		
自己株式の取得	△6	—
当期変動額合計	△6	—
当期末残高	△385	△385
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	20,586,576	1,008,085
当期変動額		
新株の発行	—	1,825,542
剰余金の配当	△669,262	—
欠損填補	—	—
当期純損失(△)	△18,909,222	△2,410,394
自己株式の取得	△6	—
当期変動額合計	△19,578,491	△584,852
当期末残高	1,008,085	423,233

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3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	△155	2,708
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,863	3,527
当期変動額合計	2,863	3,527
当期末残高	2,708	6,235
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△29,809	△39,574
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,764	39,574
当期変動額合計	△9,764	39,574
当期末残高	△39,574	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△29,964	△36,865
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,901	43,101
当期変動額合計	△6,901	43,101
当期末残高	△36,865	6,235
新株予約権		
前期末残高	5,280	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5,280	—
当期変動額合計	△5,280	—
当期末残高	—	—
少数株主持分		
前期末残高	28,195	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△28,195	—
当期変動額合計	△28,195	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	20,590,088	971,220
当期変動額		
新株の発行	—	1,825,542
剰余金の配当	△669,262	—
欠損填補	—	—
当期純損失(△)	△18,909,222	△2,410,394
自己株式の取得	△6	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△40,376	43,101
当期変動額合計	△19,618,868	△541,750
当期末残高	971,220	429,469

(4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純損失 (△)	△17,605,036	△2,404,756
減価償却費	68,953	35,855
減損損失	493,969	—
固定資産除売却損益 (△は益)	27,553	91,395
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	417,616	354,263
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△17,735	△9,850
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	26,572	3,365
本社移転費用引当金の増減額 (△は減少)	—	133,170
店舗閉鎖損失引当金の増減額 (△は減少)	—	24,452
受取利息及び受取配当金	△20,019	△35,077
支払利息	1,236,541	729,020
売上債権の増減額 (△は増加)	388,545	34,832
たな卸資産の増減額 (△は増加)	38,951,023	11,090,883
前渡金の増減額 (△は増加)	1,030,447	900,000
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,987,666	△5,741,644
前受金の増減額 (△は減少)	△1,336,237	△756,640
預り金の増減額 (△は減少)	△2,615,551	△11,116
その他	△377,834	920,866
小計	14,681,142	5,359,020
利息及び配当金の受取額	11,318	32,935
利息の支払額	△1,239,731	△693,906
法人税等の支払額	△1,766,273	△6,185
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,686,455	4,691,863
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額 (△は増加)	△90,218	—
定期預金の預入による支出	—	△802,466
定期預金の払戻による収入	—	1,223,610
有形固定資産の取得による支出	△10,626	△4,117
有形固定資産の売却による収入	1,219	—
有形固定資産の除却による支出	—	△58,993
投資有価証券の取得による支出	—	△19,000
投資有価証券の売却による収入	369,019	1,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△119,816
短期貸付けによる支出	△80,000	△380,000
短期貸付金の回収による収入	1,500	380,600
長期貸付けによる支出	—	△90,811
長期貸付金の回収による収入	266	—
その他	18,878	△9
投資活動によるキャッシュ・フロー	210,039	129,995

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△5,193,920	△2,730,280
長期借入れによる収入	5,131,000	2,031,000
長期借入金の返済による支出	△23,160,702	△7,510,604
社債の償還による支出	△150,000	△130,000
株式の発行による収入	—	1,823,425
配当金の支払額	△669,262	—
その他	△6	2,117
財務活動によるキャッシュ・フロー	△24,042,890	△6,514,341
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△12,146,394	△1,692,482
現金及び現金同等物の期首残高	14,470,804	2,324,409
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,324,409	※1 631,926

(5)【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4月1日至平成21年3月31日)

当社グループは当連結会計年度において、たな卸資産に関わる評価損を売上原価に13,017,213千円計上し、これにより営業損失が16,420,511千円、経常損失が16,177,922千円、当期純損失が18,909,222千円となりました。また、不動産価格の底打ちや金融市場の正常化の兆しが見えない状況が想定以上に長引けば、今後も一部のプロジェクトにおいては事業計画の大幅な変更を余儀なくされ、そのプロジェクト融資の当初条件通りの弁済が困難となる可能性も予想されます。

このような状況から、当社グループには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。

当社グループにおいては、当該状況を解消すべく、以下の経営改善策に取り組んでまいります。

1. 事業ポートフォリオの見直し

流動化事業における投資用不動産の開発事業のウェートを縮小する方針とし、現在保有する資産については早期売却による資金化を実施していきながら、実需向けマンションの買取再販事業及び戸建販売事業へ経営資源を集中させて資金効率の最大化とリスクの最小化を図り、確実に事業収益を積み上げてキャッシュ・フローを改善させるべく取り組んでまいります。

2. 買取再販事業の推進

新たな事業の軸として、これまで培ってきたマンション販売事業のノウハウを活かし、『マンション買取再販事業』を推進してまいります。このため、自社物件の販売強化のために昨年設立した100%子会社の㈱新日本レジデンスを通じてこれらの販売を推進していくほか、未供給マンションの仕入強化策として、しばらく縮小していた仕入開発部門を2部体制から3部体制に戻すなど戦略的に組織の整備・強化を進めており、適正価格による仕入と販売を実現させて短中期的な主軸安定事業として成長させてまいります。

3. 財務基盤の安定化

今後弁済期を迎えるプロジェクトファイナンスにおいては、担保設定対象となっている不動産を売却していく際に、その資金回収額が当該設定金額を下回ることも予想されます。各金融機関とはこうした状況を踏まえて支援を仰ぐべく申入れを行っておりますが、その売却代金を全額返済に充ててもなお不足金額が発生する場合を想定して、別途約定により分割弁済を継続していくことで期日延長に応じていただく旨の合意を一部の金融機関から既に頂き、リファイナンスへ向けて概ね順調に協議が進んでおります。

また、資本の早急な充足を図るため、直接金融も視野に入れた多様な資金調達手段を駆使して財務体質の強化に努めてまいりたいと考えております。



#### 4. 組織の合理化とコストの削減

当社にグループ各社の管理部門を統合し、グループの経営管理体制の強化と業務の効率化を図るほか、グループ各社の事務所・営業所の統廃合による事務所賃料等の削減、役員報酬の減額及び従業員の人件費についても成果主義を徹底した報酬体系へ見直しを進めるなど、事業規模に見合った筋肉質な組織体制へシフトすることにより固定費を圧縮して収益力を高めてまいります。

しかし、これらの対応策を講じても、事業計画にて決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や価格競争の激化などにより予定通りに進まない可能性もあり、また、リファイナンスについても関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に反映しておりません。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

当社グループは前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）において、当期純損失が18,909,222千円となりました。また、当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）においては当期純損失2,410,394千円となっております。

また、不動産市場において、土地価格の底打ちや住宅需要喚起のための各政策などにより、市況回復への兆しが現れている一方、金融環境は依然として良化しないことなどから、流動性が極めて低い状況が続いております。したがって、当社の既存プロジェクトにおいても当初の事業計画を大幅に変更しながら処分を進めてまいりましたが、未だ売却を行っていない一部の既存プロジェクトについては、今後の事業方針を含めて各金融機関と協議しながらそれぞれのプロジェクト融資にかかる返済期日の延長と返済条件の変更をご了承いただいている状況であります。

このような状況から、当社グループには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。

当社グループは、このような状況から脱却すべく、当期から新規事業として推進している「マンション買取再販事業」につきましては、事業化対象案件を完成在庫から未完成在庫まで広げることで、ビジネスチャンスを大きく広げるとともに、当社の仕入・建築・販売の総合力を発揮して参入事業者の中での差別化を図り、堅調に推移しております。また、人件費をはじめとする大幅なコスト削減などによる経営体質のスリム化にも継続して努めております。今後の収益回復への方向性をより確実なものとするために、一層の仕入れ強化とその事業資金の確保を課題としながら懸命に取り組んでおります。

具体的には、当社グループは、継続して以下の経営改善策に取り組んでまいります。

#### 1. 事業ポートフォリオの見直し

流動化事業における投資用不動産の開発事業のウェートを縮小する方針とし、現在保有する資産については早期売却による資金化を実施していきながら、実需向けマンションの買取再販事業及び戸建販売事業へ経営資源を集中させて資金効率の最大化とリスクの最小化を図り、確実に事業収益を積み上げてキャッシュ・フローを改善させるべく取り組んでまいります。

#### 2. 買取再販事業の推進

新たな事業の軸として、これまで培ってきたマンション販売事業のノウハウを活かし、『マンション買取再販事業』を推進してまいります。このため、自社物件の販売強化のために昨年設立した100%子会社の㈱新日本レジデンスを通じてこれらの販売を推進していくほか、未供給マンションの仕入強化策として、しばらく縮小していた仕入開発部門を2部体制から3部体制に戻すなど戦略的に組織の整備・強化を進めるほか、共同事業を行う事業パートナーとのリレーション強化やネットワークの拡充を図りながら、適正価格による仕入と販売を実現させて短中期的な主軸安定事業として成長させてまいります。

### 3. 財務基盤の安定化

弁済期を迎えるプロジェクトファイナンスにおいては、担保設定対象となっている不動産を売却していく際に、その資金回収額が当該設定金額を下回ることがあります。各金融機関とはこうした状況を踏まえて支援を仰ぐべく申入れを行っており、その売却代金を全額返済に充ててもなお不足金額が発生する場合を想定して、別途約定により分割弁済を継続していくことで期日延長に応じていただく旨の合意を一部の金融機関から既に頂き、順次リファイナンスを実施しております。

また、資本の早急な充足を図るため、平成21年6月24日の当社取締役会において決議した第三者割当増資及び新株予約権発行、平成21年10月5日の当社取締役会において決議した第三者割当増資を実施いたしました。今後も直接金融を含めた多様な資金調達手段を駆使して財務体質の強化に努めてまいりますと考えております。

### 4. 組織の合理化とコストの削減

当社にグループ各社の管理部門を統合し、グループの経営管理体制の強化と業務の効率化を図るほか、グループ各社の事務所・営業所の統廃合による事務所賃料等の削減、役員報酬の減額及び従業員の人件費についても成果主義を徹底した報酬体系へ見直しを進めるなど、事業規模に見合った筋肉質な組織体制へシフトすることにより固定費を圧縮して収益力を高めてまいります。

しかし、これらの対応策を講じても、事業計画にて決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や価格競争の激化などにより予定通りに進まない可能性もあり、また、リファイナンスについても関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に反映しておりません。

(6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 7社                      ㈱アスリート                      ㈱新日本アーバンマトリックス                      ㈱ステップアップ                      ㈱新日本レジデンス                      匿名組合ミストラル1号                      匿名組合ミストラル2号                      匿名組合ミストラル3号                      なお、前連結会計年度において連結子会社であったアンドロメダ特定目的会社は、当該事業が完了し、目的を達成したことに伴い清算終了したため、連結の範囲から除外しております。                      また、新規設立により、株式会社新日本レジデンスを、新たに連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 非連結子会社名                      有限責任中間法人レチクル                      エリダヌス特定目的会社                      なお、非連結子会社である有限責任中間法人レチクル及びエリダヌス特定目的会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 4社                      ㈱アスリート                      ㈱新日本アーバンマトリックス                      ㈱ステップアップ                      ㈱新日本レジデンス                      なお、前連結会計年度において連結子会社であった匿名組合ミストラル1号、匿名組合ミストラル2号、匿名組合ミストラル3号は、匿名組合出資持分を譲渡したことに伴い、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社名                      一般社団法人レチクル                      エリダヌス特定目的会社                      ブロッサム㈱                      ㈱エス・ティー・エンジニアリング                      なお、非連結子会社である一般社団法人レチクル、エリダヌス特定目的会社、ブロッサム㈱及び㈱エス・ティー・エンジニアリングは、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除いております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社数                      該当事項はありません。</p> <p>(2) 非連結子会社である有限責任中間法人レチクル及びエリダヌス特定目的会社は、いずれも当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社数                      同左</p> <p>(2) 非連結子会社である一般社団法人レチクル、エリダヌス特定目的会社、ブロッサム㈱及び㈱エス・ティー・エンジニアリングは、いずれも当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、匿名組合の3社については、決算日が連結決算日と異なり決算日の差異が3ヶ月を越えることから、決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。                      なお、その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と同一であります。</p>	<p>連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3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>① 有価証券          その他有価証券          時価のあるもの          連結決算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          なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>② デリバティブ取引により生ずる正味の債権及び債務          時価法</p> <p>③ たな卸資産          販売用不動産・仕掛販売用不動産          個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。</p> <p>(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、経常損失及び税金等調整前当期純損失は、それぞれ13,017,213千円増加しております。          なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券          その他有価証券          時価のあるもの          同左</p> <p>時価のないもの          同左</p> <p>② デリバティブ取引により生ずる正味の債権及び債務          同左</p> <p>③ たな卸資産          同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 8～50年</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>定額法 ただし、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）に基づく定額法によっております。</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平成20年3月31日以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>(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>同左</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>同左</p> <p>③ リース資産</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 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基づく回収不能見込額を、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検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務（自己都合退職による期末要支給額の100%）の見込額に基づき計上しております。</p> <p>③ 役員退職慰労引当金 当社及び一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の条件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ ヘッジ方針 主に当社の内規である「市場リスク管理方針」に基づき、金利変動リスクをヘッジしております。 なお、金利スワップ取引については、将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象の金利変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動の比率によって有効性を評価しております。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 退職給付引当金 同左</p> <p>③ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>④ 本社移転費用引当金 本社移転に伴い発生する損失に備えるため、これに係る原状回復費用等の見積額を計上しております。</p> <p>⑤ 店舗閉鎖損失引当金 閉店を決定した店舗の閉店に伴い発生する損失に備えるため、中途解約違約金及び原状回復費等の閉店関連損失見込額を計上しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しております。	(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 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 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	金額が僅少なため、全額発生連結会計年度の損益として処理しております。	_____
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、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左



(7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

【会計方針の変更】

<p>前連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）</p>	<p>当連結会計年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）</p>
<p>（リース取引に関する会計基準）                      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会計処理によっております。                      なお、リース取引会計基準の改正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ます。                      なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>（完成工事高及び完成工事原価の計上基準）                      請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間以降に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。                      これにより、当連結会計年度の売上高は47,881千円、売上総利益は5,209千円の増加、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5,209千円減少しております。                      なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前渡金」は、当連結会計年度において資産の総額の100分の5を超えたため区分掲記しました。なお、前連結会計年度における「前渡金」の金額は3,030,447千円であります。</p> <hr style="width: 20%; margin: 20px auto;"/> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金の増減額(△は減少)」は、当連結会計年度より重要性が増したため、区分掲記することとしました。なお、前連結会計年度における「貸倒引当金の増減額(△は減少)」の金額は1,323千円であります。</p>	<hr style="width: 20%; margin: 20px auto;"/> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、当連結会計年度において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ました。なお、前連結会計年度における「支払手数料」の金額は246,597千円であります。</p> <hr style="width: 20%; margin: 20px auto;"/>

(8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<p>※1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 3,000千円</p>	<p>※1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">投資有価証券 22,000千円</p>
<p>※2 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <p style="padding-left: 20px;">現金及び預金 457,453千円</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産 4,520,980千円</p> <p style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産 15,479,098千円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 131,990千円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 907,444千円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 21,496,967千円</p> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務</p> <p style="padding-left: 40px;">短期借入金 17,459,854千円</p> <p style="padding-left: 40px;">長期借入金 6,328,009千円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 40px;">合計 23,787,863千円</p> <p style="padding-left: 20px;">上記以外に信用保証会社に対する手付金等保証のため、投資有価証券5,000千円及び投資その他の資産71,700千円を、顧客の住宅ローンに対して投資その他の資産12,046千円を担保に供しております。</p> <p>3 保証債務</p> <p style="padding-left: 20px;">顧客の住宅ローン(提携ローン)について、金融機関の抵当権(根抵当権)設定登記終了までの間、融資元の金融機関に対し、1,229,416千円を顧客と連帯で保証しております。</p>	<p>※2 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <p style="padding-left: 20px;">現金及び預金 10,002千円</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産 717,031千円</p> <p style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産 9,853,651千円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 121,100千円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 960,444千円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 11,662,230千円</p> <p style="padding-left: 20px;">担保付債務</p> <p style="padding-left: 40px;">短期借入金 8,639,604千円</p> <p style="padding-left: 40px;">長期借入金 4,323,405千円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="padding-left: 40px;">合計 12,963,009千円</p> <p style="padding-left: 20px;">上記以外に信用保証会社に対する手付金等保証のため、投資有価証券5,000千円及び投資その他の資産71,700千円を、顧客の住宅ローンに対して投資その他の資産11,373千円を担保に供しております。</p> <p>3 保証債務</p> <p style="padding-left: 20px;">顧客の住宅ローン(提携ローン)について、金融機関の抵当権(根抵当権)設定登記終了までの間、融資元の金融機関に対し、312,600千円を顧客と連帯で保証しております。</p>

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）		当連結会計年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）		
※1	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 13,017,213千円	※1	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 167,605千円	
※2	固定資産売却損の内訳 有形固定資産 その他 3,433千円 無形固定資産 101千円	※2	固定資産売却損の内訳 有形固定資産 建物及び構築物 12,478千円 その他 67千円	
※3	固定資産除却損の内訳 有形固定資産 建物及び構築物 22,993千円 その他 1,025千円	※3	固定資産除却損の内訳 有形固定資産 建物及び構築物 77,949千円 その他 899千円	
※4	減損損失 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ました。			
	用途	種類	場所	金額 (千円)
	賃貸	土地・建物	東京都青梅市	147,509
	賃貸	土地・建物	東京都羽村市	92,778
	賃貸	建物・その他	東京都港区	147,607
	賃貸	建物・その他	東京都渋谷区	106,074
	計			493,969
<p>（経緯）</p> <p>上記の賃貸用資産は、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスまたは継続してマイナスとなる見込みであるため、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>（グルーピングの方法）</p> <p>原則として、賃貸用資産については、個々の物件を単位としております。</p> <p>（回収可能価額の算定方法等）</p> <p>上記の賃貸用資産グループのうち、東京都青梅市、東京都羽村市の資産グループの回収可能価額については、正味売却価額（取引事例等を勘案した合理的な見積もりによる評価額）により算定しております。東京都港区、東京都渋谷区の資産グループの回収可能価額については使用価値により算定しており、当該資産グループの将来キャッシュフローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額は備忘価額として評価しております。</p>				
※5	プロジェクト中止損失 流動化事業及びマンション販売事業において、当初の想定どおり事業を進捗させることが困難であると判断した事業計画を、中止したことに伴い、損失処理したプロジェクト中止に係る費用であります。			

(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4月1日 至 平成21年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	33,463,666	—	—	33,463,666

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	566	86	—	652

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 86株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	669,262	20	平成20年3月31日	平成20年6月27日

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	33,463,666	27,884,020	—	61,347,686

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	652	—	—	652

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(千株)				当連結会計年度末残高(千円)
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	平成21年新株予約権	普通株式	—	20,550	20,550	—	—
合計			—	20,550	20,550	—	—

(注) 1 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

2 目的となる株式の数の変動事由の概要

平成21年新株予約権の増加は、発行によるものであります。

平成21年新株予約権の減少は、権利行使及び買戻しによるものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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連結会計年度となるもの

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4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3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 (平成21年3月31日現在)</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;">2,618,661千円</td> </tr> <tr> <td>信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">239,423千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△164,607千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△369,068千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,324,409千円</td> </tr> </table> <p>(注) テナントから預っている敷金保証金の返還等のため留保されている信託預金であります。</p>	現金及び預金勘定	2,618,661千円	信託預金勘定	239,423千円	使途制限付信託預金(注)	△164,607千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△369,068千円	現金及び現金同等物	2,324,409千円	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年3月31日現在)</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;">768,576千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△136,650千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">631,926千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	768,576千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△136,650千円	現金及び現金同等物	631,926千円
現金及び預金勘定	2,618,661千円																
信託預金勘定	239,423千円																
使途制限付信託預金(注)	△164,607千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△369,068千円																
現金及び現金同等物	2,324,409千円																
現金及び預金勘定	768,576千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△136,650千円																
現金及び現金同等物	631,926千円																

（セグメント情報）

1 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4月1日 至 平成21年3月31日）

	流動化 事業 (千円)	マンション 販売事業 (千円)	戸建 販売事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	17,491,533	27,697,561	10,853,319	295,518	56,337,932	—	56,337,932
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	17,491,533	27,697,561	10,853,319	295,518	56,337,932	—	56,337,932
営業費用	31,651,352	28,368,313	10,931,617	634,140	71,585,424	1,173,019	72,758,443
営業損失(△)	△14,159,819	△670,752	△78,297	△338,622	△15,247,491	(1,173,019)	△16,420,511
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	16,143,278	11,631,209	2,572,750	1,411,061	31,758,299	1,546,132	33,304,431
減価償却費	—	10,591	1,718	36,555	48,865	17,038	65,904
減損損失	—	—	—	493,969	493,969	—	493,969
資本的支出	—	5,900	5,282	11,401	22,583	—	22,583

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業区分の主要な事業内容

- (1) 流動化事業 …ファンド向けの投資物件や他デベロッパーに対するマンション用地等の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (2) マンション販売事業 …中高層住宅の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (3) 戸建販売事業 …建売住宅、宅地の販売等
- (4) その他の事業 …アパート・オフィスビル等の賃貸、中高層住宅・建売住宅等の売買の斡旋、建築・造成工事の請負他

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（1,172,694千円）の主なものは、親会社本社の経営企画部、財務部等管理部門にかかる費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産（1,618,132千円）の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）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

（棚卸資産の評価に関する会計基準の適用）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (1)③に記載のとおり、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、営業損失が「流動化事業」で10,663,663千円、「マンション販売事業」で2,147,754千円、「戸建販売事業」で205,795千円それぞれ増加しております。



当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	流動化 事業 (千円)	マンション 販売事業 (千円)	戸建 販売事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	5,224,246	14,184,965	2,822,178	577,182	22,808,573	—	22,808,573
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	5,224,246	14,184,965	2,822,178	577,182	22,808,573	—	22,808,573
営業費用	5,177,828	13,446,238	2,774,800	737,627	22,136,494	904,864	23,041,358
営業利益又は営業損失(△)	46,418	738,726	47,377	△160,444	672,078	(904,864)	△232,785
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	7,868,815	4,953,346	250,824	1,553,400	14,626,386	618,458	15,244,845
減価償却費	—	10,297	2,368	11,918	24,584	11,270	35,855
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
資本的支出	—	—	333	—	333	3,784	4,117

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業区分の主要な事業内容

- (1) 流動化事業 …ファンド向けの投資物件や他デベロッパーに対するマンション用地等の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (2) マンション販売事業 …中高層住宅の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (3) 戸建販売事業 …建売住宅、宅地の販売等
- (4) その他の事業 …アパート・オフィスビル等の賃貸、中高層住宅・建売住宅等の売買の斡旋、建築・造成工事の請負他

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（855,441千円）の主なもの、親会社本社のグループ経営企画部、グループ財務部等管理部門にかかる費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産（618,458千円）の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）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

(完成工事高及び完成工事原価の計上基準)

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間以降に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これにより、当連結会計年度の「その他の事業」で、売上高が47,881千円増加し、営業損失が5,209千円減少しております。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）		当連結会計年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）	
1株当たり純資産額	29円02銭	1株当たり純資産額	7円0銭
1株当たり当期純損失金額	565円08銭	1株当たり当期純損失金額	51円65銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—
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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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株当たり純資産額及び当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度 （平成21年3月31日）	当連結会計年度 （平成22年3月31日）
純資産の部の合計額（千円）	971,220	429,469
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	—	—
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	971,220	429,469
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数（千株）	33,463	61,347

2 1株当たり当期純利益又は当期純損失

項目	前連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
当期純損失(△)（千円）	△18,909,222	△2,410,394
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る当期純損失(△)（千円）	△18,909,222	△2,410,394
普通株式の期中平均株式数（千株）	33,463	46,672
当期純利益調整額（千円）	—	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳（千株）	—	—
普通株式増加数（千株）	—	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

（重要な後発事象）

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

当社は、平成21年6月24日開催の当社取締役会において、第三者割当の方法による新株式及び新株予約権発行を決議いたしました。

1. 新株式及び新株予約権発行の概要

①第三者割当の方法による新株式発行

発行する株式の種類及び数	普通株式	1,369,900株
発行価額	1株につき金73円	
発行価額の総額	金100,002,700円	
資本組入額	1株につき金37円	
資本組入額の総額	金50,686,300円	
払込期日及び発行日	平成21年7月10日	
割当先及び割当株式数	村上三郎	822,000株
	マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社	274,000株
	フィンテック グローバル株式会社	136,900株
	壽松木康晴	68,500株
	池田友彦	68,500株

②第三者割当の方法による新株予約権発行

発行数	2,055個（1個あたり10,000株）
発行価額の総額	金7,500,750円
発行価格	1個につき金3,650円（本新株予約権の目的である株式1株につき金0.365円）
申込単位	1個
申込日	平成21年7月10日
割当日	平成21年7月10日
払込期日	平成21年7月10日
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	20,550,000株
行使価額	1株につき金73円
行使価額の総額	金1,500,150,000円
行使期間	平成21年7月10日～平成23年7月9日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額	1株につき37円
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。また、各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会による承認を要する。
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編成行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

- (1) 新たに交付される新株予約権の数  
新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。
- (2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類  
再編当事会社の同種の株式
- (3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法  
組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。
- (4) 新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。
- (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使可能期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件  
本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為に際して決定する。
- (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限  
新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

## 2. 本件増資等の理由

当社グループは、事業資金の確保及び財務基盤の健全化と強化を目的として間接金融・直接金融を含めた資金調達計画を検討してまいりましたが、デットファイナンス環境は依然として機能回復を果たしているとは言い難い状況にあり、借入のみにより当社グループが平成22年3月期の事業計画を達成するために必要な事業資金の確保は困難な状況にあります。かかる状況から、当社は第三者割当の方法による新株式及び新株予約権発行を決議いたしました。

## 3. 調達資金の使途

調達した資金は、全額を事業資金として、マンション買取再販事業向け物件及び戸建販売の新規プロジェクトの取得に充当する予定であります。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

5. 【個別財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,149,546	708,094
売掛金	84,544	47,882
有価証券	300,000	—
販売用不動産	4,875,081	855,390
仕掛販売用不動産	15,494,503	9,803,609
未成工事支出金	—	16,859
原材料及び貯蔵品	8,509	6,168
前渡金	2,000,000	1,080,000
前払費用	159,652	74,866
立替金	1,001,239	216,377
その他	258,257	85,624
貸倒引当金	△67,300	△12,778
流動資産合計	26,264,034	12,882,095
固定資産		
有形固定資産		
建物	733,670	717,937
減価償却累計額	△529,303	△544,567
建物（純額）	204,367	173,369
構築物	39,293	22,743
減価償却累計額	△16,058	△13,661
構築物（純額）	23,234	9,082
車両運搬具及び工具器具備品	32,287	35,036
減価償却累計額	△20,240	△23,402
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	12,047	11,633
土地	960,444	960,444
有形固定資産合計	1,200,093	1,154,530
無形固定資産		
商標権	899	729
ソフトウェア	39,251	28,297
その他	14,808	14,649
無形固定資産合計	54,959	43,676

(単位:千円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	309,981	542,831
関係会社株式	82,000	101,000
その他の関係会社有価証券	87,358	3,000
出資金	20,140	20,040
関係会社長期貸付金	400,000	490,811
破産更生債権等	382,439	392,616
長期前払費用	360	428
長期未収入金	873,425	1,145,200
差入保証金	294,254	351,664
その他	158,825	3,533
貸倒引当金	△1,455,539	△2,213,250
投資その他の資産合計	1,153,245	837,876
固定資産合計	2,408,298	2,036,082
資産合計	28,672,332	14,918,177
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	5,077,300	—
買掛金	1,000	1,000
工事未払金	771,234	167,346
短期借入金	2,952,280	795,000
1年内返済予定の長期借入金	10,712,604	7,924,604
1年内償還予定の社債	130,000	—
未払金	—	199,349
未払費用	313,229	164,930
未払法人税等	14,066	7,746
前受金	822,936	83,014
預り金	138,597	133,729
本社移転費用引当金	—	133,170
その他	7,078	146,620
流動負債合計	20,940,327	9,756,512
<b>固定負債</b>		
長期借入金	6,328,009	4,323,405
退職給付引当金	43,936	33,242
役員退職慰労引当金	365,005	372,029
その他	73,587	34,685
固定負債合計	6,810,538	4,763,362
負債合計	27,750,865	14,519,875

（単位：千円）

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,414,933	7,338,707
資本剰余金		
資本準備金	6,328,905	901,768
資本剰余金合計	6,328,905	901,768
利益剰余金		
利益準備金	45,000	—
その他利益剰余金		
別途積立金	2,000,000	—
繰越利益剰余金	△13,830,120	△7,848,023
利益剰余金合計	△11,785,120	△7,848,023
自己株式	△385	△385
株主資本合計	958,332	392,066
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,708	6,235
繰延ヘッジ損益	△39,574	—
評価・換算差額等合計	△36,865	6,235
純資産合計	921,466	398,302
負債純資産合計	28,672,332	14,918,177



(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高		
流動化販売高	17,491,533	5,224,246
マンション販売高	27,592,042	14,113,436
戸建販売高	3,266,271	566,193
その他	130,160	353,844
売上高合計	48,480,008	20,257,720
売上原価		
流動化販売原価	30,267,338	4,984,105
マンション販売原価	24,614,659	11,874,738
戸建販売原価	3,079,586	541,767
その他	29,985	176,790
売上原価合計	57,991,569	17,577,402
売上総利益又は売上総損失(△)	△9,511,561	2,680,318
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,100,640	599,727
広告宣伝費	2,719,010	759,927
貸倒引当金繰入額	437,545	—
役員報酬	272,355	87,614
給料及び手当	506,202	288,326
役員退職慰労引当金繰入額	21,905	7,024
法定福利費	70,166	40,069
福利厚生費	14,122	10,822
交際費	61,718	37,895
支払手数料	225,571	294,943
賃借料	54,781	49,218
租税公課	322,990	137,003
地代家賃	—	168,443
減価償却費	28,750	23,741
その他	487,252	186,128
販売費及び一般管理費合計	6,323,013	2,690,885
営業損失(△)	△15,834,574	△10,567
営業外収益		
受取利息	50,907	57,470
受取配当金	68,063	2,717
受取地代家賃	225,299	212,814
違約金収入	1,260,489	7,945
匿名組合投資利益	—	25,560
その他	118,559	105,508
営業外収益合計	1,723,318	412,016
営業外費用		
支払利息	1,106,373	679,449
その他	432,200	184,986
営業外費用合計	1,538,573	864,435
経常損失(△)	△15,649,828	△462,986

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	68,621
投資有価証券売却益	28,780	999
ゴルフ会員権売却益	2,938	—
特別利益合計	31,718	69,621
特別損失		
固定資産売却損	1,476	12,546
固定資産除却損	540	19,204
減損損失	240,287	—
投資有価証券売却損	38,560	106,168
投資有価証券評価損	74,353	119
貸倒引当金繰入額	671,000	771,811
ゴルフ会員権売却損	40,194	—
プロジェクト中止損失	736,380	—
前渡金評価損	—	950,000
本社移転費用引当金繰入額	—	133,170
特別損失合計	1,802,794	1,993,022
税引前当期純損失（△）	△17,420,905	△2,386,387
法人税、住民税及び事業税	17,478	5,420
法人税等調整額	1,399,720	—
法人税等合計	1,417,198	5,420
当期純損失（△）	△18,838,103	△2,391,807

## (3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	6,414,933	6,414,933
当期変動額		
新株の発行	—	923,773
当期変動額合計	—	923,773
当期末残高	6,414,933	7,338,707
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	6,328,905	6,328,905
当期変動額		
新株の発行	—	901,768
準備金から剰余金への振替	—	△6,328,905
当期変動額合計	—	△5,427,136
当期末残高	6,328,905	901,768
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	—	—
当期変動額		
準備金から剰余金への振替	—	6,328,905
欠損填補	—	△6,328,905
当期変動額合計	—	—
当期末残高	—	—
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	6,328,905	6,328,905
当期変動額		
新株の発行	—	901,768
準備金から剰余金への振替	—	—
欠損填補	—	△6,328,905
当期変動額合計	—	△5,427,136
当期末残高	6,328,905	901,768
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	45,000	45,000
当期変動額		
利益準備金の取崩	—	△45,000
当期変動額合計	—	△45,000
当期末残高	45,000	—
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	2,000,000	2,000,000
当期変動額		
別途積立金の取崩	—	△2,000,000
当期変動額合計	—	△2,000,000
当期末残高	2,000,000	—

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当事業年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	5,677,244	△13,830,120
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△669,262	—
別途積立金の取崩	—	2,000,000
利益準備金の取崩	—	45,000
欠損填補	—	6,328,905
当期純利益	△18,838,103	△2,391,807
当期変動額合計	△19,507,365	5,982,097
当期末残高	△13,830,120	△7,848,023
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	7,722,244	△11,785,120
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△669,262	—
別途積立金の取崩	—	—
利益準備金の取崩	—	—
欠損填補	—	6,328,905
当期純損失（△）	△18,838,103	△2,391,807
当期変動額合計	△19,507,365	3,937,097
当期末残高	△11,785,120	△7,848,023
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△379	△385
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△6	—
当期変動額合計	△6	—
当期末残高	△385	△385
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	20,465,703	958,332
<b>当期変動額</b>		
新株の発行	—	1,825,542
剰余金の配当	△669,262	—
欠損填補	—	—
当期純損失（△）	△18,838,103	△2,391,807
自己株式の取得	△6	—
当期変動額合計	△19,507,371	△566,265
当期末残高	958,332	392,066

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3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	△155	2,708
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,863	3,527
当期変動額合計	2,863	3,527
当期末残高	2,708	6,235
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△29,809	△39,574
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,764	39,574
当期変動額合計	△9,764	39,574
当期末残高	△39,574	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△29,964	△36,865
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,901	43,101
当期変動額合計	△6,901	43,101
当期末残高	△36,865	6,235
純資産合計		
前期末残高	20,435,738	921,466
当期変動額		
新株の発行	—	1,825,542
剰余金の配当	△669,262	—
当期純損失(△)	△18,838,103	△2,391,807
自己株式の取得	△6	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,901	43,101
当期変動額合計	△19,514,272	△523,164
当期末残高	921,466	398,302

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

当社は当事業年度において、たな卸資産に関わる評価損を売上原価に12,838,555千円計上し、これにより営業損失が15,834,574千円、経常損失が15,649,828千円、当期純損失が18,838,103千円となりました。また、不動産価格の底打ちや金融市場の正常化の兆しが見えない状況が想定以上に長引けば、今後一部プロジェクトにおいては事業計画の大幅な変更を余儀なくされ、そのプロジェクト融資の当初条件通りの弁済が困難となる可能性も予想されます。

このような状況から、当社には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。

当社においては、当該状況を解消すべく、以下の経営改善策に取り組んでまいります。

1. 事業ポートフォリオの見直し

流動化事業における投資用不動産の開発事業のウェートを縮小する方針とし、現在保有する資産については早期売却による資金化を実施していきながら、実需向けマンションの買取再販事業及び戸建販売事業へ経営資源を集中させて資金効率の最大化とリスクの最小化を図り、確実に事業収益を積み上げてキャッシュ・フローを改善させるべく取り組んでまいります。

2. 買取再販事業の推進

新たな事業の軸として、これまで培ってきたマンション販売事業のノウハウを活かし、『マンション買取再販事業』を推進してまいります。このため、自社物件の販売強化のために昨年設立した100%子会社の㈱新日本レジデンスを通じてこれらの販売を推進していくほか、未供給マンションの仕入強化策として、しばらく縮小していた仕入開発部門を2部体制から3部体制に戻すなど戦略的に組織の整備・強化を進めており、適正価格による仕入と販売を実現させて短中期的な主軸安定事業として成長させてまいります。

3. 財務基盤の安定化

今後弁済期を迎えるプロジェクトファイナンスにおいては、担保設定対象となっている不動産を売却していく際に、その資金回収額が当該設定金額を下回ることも予想されます。各金融機関とはこうした状況を踏まえて支援を仰ぐべく申入れを行っておりますが、その売却代金を全額返済に充ててもなお不足金額が発生する場合を想定して、別途約定により分割弁済を継続していくことで期日延長に応じていただく旨の合意を一部の金融機関から既に頂き、リファイナンスへ向けて概ね順調に協議が進んでおります。

また、資本の早急な充足を図るため、直接金融も視野に入れた多様な資金調達手段を駆使して財務体質の強化に努めてまいりたいと考えております。

#### 4. 組織の合理化とコストの削減

当社にグループ各社の管理部門を統合し、グループの経営管理体制の強化と業務の効率化を図るほか、役員報酬の減額及び従業員の人件費についても成果主義を徹底した報酬体系へ見直しを進めるなど、事業規模に見合った筋肉質な組織体制へシフトすることにより固定費を圧縮して収益力を高めてまいります。

しかし、これらの対応策を講じても、事業計画にて決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や価格競争の激化などにより予定通りに進まない可能性もあり、また、リファイナンスについても関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映しておりません。

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社は前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)において、当期純損失が18,838,103千円となりました。また、当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)においては当期純損失2,391,807千円となっております。

また、不動産市場において、土地価格の底打ちや住宅需要喚起のための各政策などにより、市況回復への兆しが現れている一方、金融環境は依然として良好しないことなどから、流動性が極めて低い状況が続いております。したがって、当社の既存プロジェクトにおいても当初の事業計画を大幅に変更しながら処分を進めてまいりましたが、未だ売却を行っていない一部の既存プロジェクトについては、今後の事業方針を含めて各金融機関と協議しながらそれぞれのプロジェクト融資にかかる返済期日の延長と返済条件の変更をご了承いただいている状況であります。

このような状況から、当社には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。

当社は、このような状況から脱却すべく、当期から新規事業として推進している「マンション買取再販事業」につきましては、事業化対象案件を完成在庫から未完成在庫まで広げることで、ビジネスチャンスを大きく広げるとともに、当社の仕入・建築・販売の総合力を發揮して参入事業者の中での差別化を図り、堅調に推移しております。また、人件費をはじめとする大幅なコスト削減などによる経営体質のSlim化にも継続して努めております。今後の収益回復への方向性をより確実なものとするために、一層の仕入れ強化とその事業資金の確保を課題としながら懸命に取り組んでおります。

具体的には、当社は、継続して以下の経営改善策に取り組んでまいります。

##### 1. 事業ポートフォリオの見直し

流動化事業における投資用不動産の開発事業のウェートを縮小する方針とし、現在保有する資産については早期売却による資金化を実施していきながら、実需向けマンションの買取再販事業及び戸建販売事業へ経営資源を集中させて資金効率の最大化とリスクの最小化を図り、確実に事業収益を積み上げてキャッシュ・フローを改善させるべく取り組んでまいります。

## 2. 買取再販事業の推進

新たな事業の軸として、これまで培ってきたマンション販売事業のノウハウを活かし、『マンション買取再販事業』を推進してまいります。このため、自社物件の販売強化のために昨年設立した100%子会社の㈱新日本レジデンスを通じてこれらの販売を推進していくほか、未供給マンションの仕入強化策として、しばらく縮小していた仕入開発部門を2部体制から3部体制に戻すなど戦略的に組織の整備・強化を進めるほか、共同事業を行う事業パートナーとのリレーション強化やネットワークの拡充を図りながら、適正価格による仕入と販売を実現させて短中期的な主軸安定事業として成長させてまいります。

## 3. 財務基盤の安定化

弁済期を迎えるプロジェクトファイナンスにおいては、担保設定対象となっている不動産を売却していく際に、その資金回収額が当該設定金額を下回ることがあります。各金融機関とはこうした状況を踏まえて支援を仰ぐべく申入れを行っており、その売却代金を全額返済に充ててもなお不足金額が発生する場合を想定して、別途約定により分割弁済を継続していくことで期日延長に応じていただく旨の合意を一部の金融機関から既に頂き、順次リファイナンスを実施しております。

また、資本の早急な充足を図るため、平成21年6月24日の当社取締役会において決議した第三者割当増資及び新株予約権発行、平成21年10月5日の当社取締役会において決議した第三者割当増資を実施いたしました。今後も直接金融を含めた多様な資金調達手段を駆使して財務体質の強化に努めてまいりますと考えております。

## 4. 組織の合理化とコストの削減

当社にグループ各社の管理部門を統合し、グループの経営管理体制の強化と業務の効率化を図るほか、グループ各社の事務所・営業所の統廃合による事務所賃料等の削減、役員報酬の減額及び従業員の人件費についても成果主義を徹底した報酬体系へ見直しを進めるなど、事業規模に見合った筋肉質な組織体制へシフトすることにより固定費を圧縮して収益力を高めてまいります。

しかし、これらの対応策を講じても、事業計画にて決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や価格競争の激化などにより予定通りに進まない可能性もあり、また、リファイナンスについても関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業の前題に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前題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。



6. その他

(1) 役員の異動

該当事項はありません。