

## 平成21年3月期 決算短信

平成21年5月15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) 村上 三郎

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼専務執行役員 (氏名) 壽松木 康晴

管理本部長

TEL 03-6205-0705

定時株主総会開催予定日 平成21年6月25日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月26日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	56,337	△31.5	△16,420	—	△16,177	—	△18,909	—
20年3月期	82,217	12.3	5,110	△22.0	3,977	△13.6	2,017	△10.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	△565.08	—	△175.7	△26.6	△29.1
20年3月期	60.28	60.26	10.1	4.4	6.2

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 一百万円 20年3月期 一百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	33,304	971	2.9	29.02
20年3月期	88,374	20,590	23.3	614.31

(参考) 自己資本 21年3月期 971百万円 20年3月期 20,556百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	11,686	210	△24,042	2,324
20年3月期	△1,473	△84	△2,097	14,470

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	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	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	669	33.2	3.4
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

## 3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	20,100	0.9	△440	—	△880	—	△800	—	△23.91
通期	41,600	△26.2	1,920	—	840	—	800	—	23.91

#### 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 1社 (社名 株式会社新日本レジデンス ) 除外 1社 (社名 アンドロメダ特定目的会社 )  
 (注) 詳細は、10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、28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) 21年3月期 33,463,666株 20年3月期 33,463,666株  
 ② 期末自己株式数 21年3月期 652株 20年3月期 566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、39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. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	48,480	△29.8	△15,834	—	△15,649	—	△18,838	—
20年3月期	69,037	△4.8	4,850	△20.8	4,314	△1.1	2,032	△9.2

  

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	△562.95	—
20年3月期	60.75	60.73

###### (2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭	%	
21年3月期	28,672	—	921	—	3.2	27.54	—	
20年3月期	81,153	—	20,435	—	25.2	610.69	—	

(参考) 自己資本 21年3月期 921百万円 20年3月期 20,435百万円

##### 2. 22年3月期の個別業績予想(平成21年4月1日～平成22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 累計期間	15,200	1.7	30	—	△390	—	△500	—	△14.94	
通期	33,000	△31.9	1,860	—	840	—	480	—	14.34	

#### ※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、米国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が世界中に拡大し、原油・原材料価格の高騰を背景とした世界経済の減速を受け、企業収益に影響を及ぼすとともに、それらを要因とする雇用情勢の悪化及び個人消費の減速が顕著となり、実体経済の先行きに不透明感を増してきております。

当不動産・住宅業界におきましても、金融市場の信用収縮の問題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購入マインドの低迷による不動産価格の急激な下落等により、不動産取引市場に多大な影響を及ぼしており、上場企業を含む不動産会社の破綻が相次ぐなど、当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。

このような事業環境のもと、現在の当社グループにおいて最善と思われる出口戦略・販売計画を実行し、収益性の維持と早期資金回収による財務基盤の安定化に努めてまいりました。

しかしながら、不動産市況が予想を上回る急激な速さで悪化したことにより当初の事業計画を下方修正せざるを得ませんでした。

さらに保有するたな卸資産について、将来の事業収益性を見直しを図ったことから、たな卸資産評価損130億17百万円を計上いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は563億37百万円（前期比31.5%減）、経常損失は161億77百万円（前期は39億77百万円の経常利益）、当期純損失は189億9百万円（前期は20億17百万円の当期純利益）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を中心に事業展開してまいりました。

販売面におきましては、「さいたま日進プロジェクト」（埼玉県さいたま市）、「川崎戸手B地区プロジェクト」（神奈川県川崎市）、「市ヶ谷プロジェクト」（東京都千代田区）をはじめとする18件の引渡しを行いました。しかしながら、予想を超える不動産市況悪化の影響を受け、当初計画をしていた売上・利益を確保できなくなったプロジェクトや、適正な価格形成を期待できない現況を踏まえ、開発計画及び引渡計画を翌期以降へ変更したプロジェクトがあり、その結果、売上高は174億91百万円（前期比46.8%減）となりました。また、たな卸資産について、評価損として106億63百万円を原価計上したことなどにより、営業損失は141億59百万円（前期は33億95百万円の営業利益）となりました。

#### （マンション販売事業）

当連結会計年度は、埼玉県、千葉県を中心に、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、「ルネサンスシティ川越」（埼玉県川越市）、「ルネサンスプレミアム・サイト」（埼玉県北葛飾郡）、「浜野レジデンス」（千葉県千葉市）を中心に販売活動を進めてまいりま

した。

しかしながら、景況感の悪化に伴う消費者購入マインドの低下などから計画通り販売が進捗しなかったことにより、前年比5棟・273戸減の14棟・887戸の売却となり、売上高は276億97百万円（前年比21.7%減）となりました。また、たな卸資産について、評価損として21億47百万円を原価計上したことなどにより、営業損失は6億70百万円（前期は26億75百万円の営業利益）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、東京都区内や千葉県においても用地仕入活動を行ってまいりました。

販売面におきましては、「マトリックスコート学園四丁目（全56棟）」（東京都武蔵村山市）、「マトリックスコート泉区和泉町（全14棟）」（神奈川県横浜市）、「ルネタウン世田谷給田Ⅰ（全14棟）」（東京都世田谷区）など、宅地分譲を含む全295棟（前期比52棟減）を販売しましたが、販売の長期化が想定される物件について、早期の資金回収を図るとともに、宅地のみで取得を希望する顧客ニーズに対応するため、一部戸建て分譲から宅地分譲へ切替えて販売を行ったことなどにより、売上高は108億53百万円（前期比20.0%減）となりました。また、引渡棟数の減少及び原価率が上昇したことなどにより、営業損失は78百万円（前期は4億53百万円の営業利益）となりました。

#### （その他の事業）

当連結会計年度は、連結子会社である株式会社ステップアップのサービスオフィスの稼働率・収益率の低下等の影響を受け、売上高は2億95百万円（前期比29.8%減）となり、販売費及び一般管理費等を消化しきれず、営業損失3億38百万円（前期は28百万円の営業損失）となりました。

## ② 次期の見通し

当社グループにおいては、不動産取引市場全体が一気に縮小し、マーケット全体が調整局面入りしているなか、厳しい経営環境を克服するため、市場環境に即したコア事業の立て直しに注力してまいります。今後は、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。特に、『マンション買取再販事業』については、戦略的な組織の整備・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期的な主軸安定事業として成長させてまいります。

以上により、次期（平成22年3月期）の見通しにつきましては、売上高416億円（前期比26.2%減）、経常利益8億40百万円（前期は161億77百万円の経常損失）、当期純利益8億円（前期は189億9百万円の当期純損失）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および現金同等物(以下「資金」という)は、116億86百万円の増加(前期は14億73百万円の減少)となりました。これは主に、たな卸資産の減少により389億51百万円増加したこと及び税金等調整前当期純損失により176億5百万円、仕入債務の減少により59億87百万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、2億10百万円の増加(前期は84百万円の減少)となりました。これは主に、投資有価証券の売却により3億69百万円増加したこと及び定期預金の増加により90百万円、短期貸付により80百万円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、240億42百万円の減少(前期は20億97百万円の減少)となりました。これは主に、長期借入金の返済により231億60百万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121億46百万円減少し、23億24百万円となりました。

### ② キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成20年3月期	平成21年3月期
自己資本比率 (%)	23.3	2.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	16.3	5.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	2.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	9.4

(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21年3月期の期末配当金につきましては、当期業績が189億9百万円の大幅な当期純損失となったため、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 継続企業の前提に関する重要な疑義について

当社グループは、平成21年3月期において、たな卸資産の大幅な評価減を余儀なくされるなど当期純損失が189億9百万円と多額の損失を計上し、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。

「継続企業の前提に関する注記」に記載のとおり、当該状況の解消を図るべく経営改善策に取り組んでおりますが、これらの取り組みが計画どおり進捗しなかった場合、業績及び事業遂行に影響を及ぼす可能性があります。

#### ② 販売市場の変化

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伴って、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、当社グループの業績及び資金繰りに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、当社グループの業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、お客様への引渡しをもって売上計上しておりますが、その時期が下期の3月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す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、当社グループの業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、当社グループの業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、仕入に際しては土壌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、取得後において土壌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、当社グループの業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、当社グループの業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、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループを取巻く事業環境は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮が不動産事業に関わるプレイヤーの資金調達環境を激変させたことにより、特に投資用不動産の流動性が著しく低下し、不動産取引市場全体が一気に縮小するという大きな転換期に差し掛かりました。

こうした外部環境の激変のなか、当社グループは収益性の維持と早期資金回収による財務基盤の安定化との両面を睨みながらの苦しい営業活動を強いられ、また現在保有する資産を先行き不透明な市況を反映させて評価替えを行うなどの結果、平成21年3月期決算において、たな卸資産に関わる評価損を売上原価に130億17百万円を計上し、これにより当連結会計年度の営業損失が164億20百万円、経常損失が161億77百万円、当期純損失が189億9百万円となりました。さらに、このまま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になることも予想されます。

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、急激な市場変化に柔軟に対応したビジネス体制を構築し、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

昨今の急速に悪化する経営環境の中でも、当社グループにおける事業ポートフォリオにおいて、実需向けのマンション販売事業、戸建販売事業は経営の安定性に非常に寄与しております。今後は、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。当社の直近決算期末におけるマンションの竣工済み未契約住戸は126戸と順調に適正水準まで減少してきております。一方で、様々な事情で消費者に供給されずに新たな事業承継者を求めているマンションが市場には大変多く、当社グループもこれらの良質な住宅を供給するデベロッパーとしての使命と、自らの収益拡大を企図し、『マンション買取再販事業』に取り組んでまいり所存です。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(株)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、役員報酬の減額およ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（当社および当社の関係会社）は、当社、連結子会社7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およ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	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。 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、事業推進に関する附帯業務請負を行っております。
マンション販売事業	主要な商品は、自社開発およ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。 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、事業推進に関する附帯業務請負を行っております。
戸建販売事業	主要な商品は、都心部を除く東京都、神奈川県、埼玉県を中心エリアとする建売住宅であります。 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。
その他の事業	当社が所有する居住用物件等を個人および企業に賃貸しているほか、マンション・建売住宅の仲介、建築工事等の請負を行っております。

事業の系統図



□ : 連結子会社

### 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およ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、各社がそれぞれの事業特性、専門性、適応力を発揮し、グループ全体で収益性を図る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通り推進してまいります。

<中長期的な経営戦略>

- ① マンション販売事業、戸建販売事業をコアに、実需に基づく不動産プレイヤーとして着実な成長を目指す
- ② グループ各社に分散している機能を集約化し専門性を向上させ効率化を図る
- ③ 事業スピードの向上により収益力の強化と財務の健全性を図る
- ④ 東京エリアに特化した事業を展開する

#### (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、たな卸資産の大幅な評価減を余儀なくされるなど多額の損失を計上し、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、事業の再構築を行い、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立て直し

当社グループのマンション販売事業・戸建販売事業では、首都圏の一次取得者向けに分譲住宅を供給しております。昨今の急速に悪化する経営環境の中にあっても、当該両事業はより堅実で、安定的な収益を確保しております。そうした底堅い動きをみせる実需向け住宅分譲市場は、当社グループが従来最も強みとする分野であり、今後はこれらの住宅分譲事業を基軸として着実に利益計画を達成すべく尽力してまいります。また、市場では様々な事情によって供給が滞っている完成済みのマンションや、工事が頓挫し未完成の状態での新たな事業承継者を必要としているプロジェクトが多数あります。短中期的な戦略として、このような物件を適性価格で仕入れ、販売していく『マンション買取再販事業』を、当社グループの総力を結集し推進していくことによって、早期の経営再建及びキャッシュフローの改善を図ってまいります。

#### 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。当連結会計年度における不動産市況の急激な変化により、既存のローンにおいてはその担保物件の価値が下落するなど、依然として資金調達環境には良化の兆しが見えませんが、各金融機関への支援要請の協議を重ねており、すでに一部の融資についての期日延長や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、財務部・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、不正およ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15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20年 3月31日)	当連結会計年度 (平成21年 3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,677,370	※2 2,618,661
信託預金	236,890	239,423
受取手形及び売掛金	475,804	87,259
販売用不動産	※2 16,048,258	※2 8,231,960
仕掛販売用不動産	※2 47,640,674	※2 16,498,128
未成工事支出金	—	7,820
前渡金	—	2,000,000
繰延税金資産	1,330,686	78,820
その他	4,492,416	1,147,833
貸倒引当金	△8,031	△46,703
流動資産合計	84,894,069	30,863,205
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 971,089	※2 800,665
減価償却累計額	△533,440	△569,583
建物及び構築物（純額）	437,648	231,082
土地	※2 1,171,741	※2 960,444
その他	57,424	39,713
減価償却累計額	△26,337	△27,041
その他（純額）	31,087	12,671
有形固定資産合計	1,640,477	1,204,197
無形固定資産	69,994	60,890
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 778,401	※1, ※2 312,981
長期貸付金	266	—
繰延税金資産	76,345	11,090
その他	※2 918,295	※2 1,234,505
貸倒引当金	△3,494	△382,439
投資その他の資産合計	1,769,813	1,176,138
固定資産合計	3,480,286	2,441,226
資産合計	88,374,356	33,304,431

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,959,532	5,971,866
短期借入金	※2 26,606,828	※2 17,564,884
1年内償還予定の社債	150,000	130,000
未払法人税等	1,759,319	14,699
前受金	2,205,506	869,268
預り金	2,771,828	156,277
その他	874,961	389,796
流動負債合計	46,327,976	25,096,792
固定負債		
社債	230,000	100,000
長期借入金	※2 20,509,687	※2 6,328,009
退職給付引当金	79,815	62,080
役員退職慰労引当金	352,183	378,755
その他	284,605	367,574
固定負債合計	21,456,291	7,236,419
負債合計	67,784,267	32,333,211
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,414,933	6,414,933
資本剰余金	6,328,905	6,328,905
利益剰余金	7,843,117	△11,735,367
自己株式	△379	△385
株主資本合計	20,586,576	1,008,085
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△155	2,708
繰延ヘッジ損益	△29,809	△39,574
評価・換算差額等合計	△29,964	△36,865
新株予約権	5,280	—
少数株主持分	28,195	—
純資産合計	20,590,088	971,220
負債純資産合計	88,374,356	33,304,431

## (2) 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
売上高	82,217,638	56,337,932
売上原価	68,178,537	65,337,119
売上総利益又は売上総損失 (△)	14,039,101	△8,999,186
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,841,909	1,228,441
広告宣伝費	3,509,967	2,798,370
貸倒引当金繰入額	1,323	417,076
役員報酬	323,900	327,374
給料及び手当	1,114,232	983,803
役員退職慰労引当金繰入額	22,994	26,015
減価償却費	36,140	34,395
その他	2,078,614	1,605,847
販売費及び一般管理費合計	8,929,082	7,421,324
営業利益又は営業損失 (△)	5,110,018	△16,420,511
営業外収益		
受取利息	28,489	11,411
受取配当金	13,239	8,608
受取地代家賃	470,166	448,000
違約金収入	242,952	1,260,489
その他	40,511	132,326
営業外収益合計	795,359	1,860,835
営業外費用		
支払利息	1,674,392	1,236,541
その他	253,194	381,705
営業外費用合計	1,927,587	1,618,246
経常利益又は経常損失 (△)	3,977,790	△16,177,922
特別利益		
固定資産売却益	※1 3,979	—
投資有価証券売却益	48,448	28,780
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	52,427	36,998
特別損失		
固定資産売却損	※2 6,703	※2 3,534
固定資産除却損	—	24,018
減損損失	—	※3 493,969
投資有価証券売却損	—	38,560
投資有価証券評価損	78,760	74,353
ゴルフ会員権売却損	—	40,194
プロジェクト中止損失	—	789,479
特別損失合計	85,463	1,464,111
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	3,944,754	△17,605,036
法人税、住民税及び事業税	2,586,591	21,169
法人税等調整額	△660,396	1,293,865
法人税等合計	1,926,195	1,315,034
少数株主利益又は少数株主損失 (△)	1,412	△10,847
当期純利益又は当期純損失 (△)	2,017,146	△18,909,222

## (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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	6,414,463	6,414,933
当期変動額		
新株の発行	470	—
当期変動額合計	470	—
当期末残高	6,414,933	6,414,933
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	6,328,437	6,328,905
当期変動額		
新株の発行	468	—
当期変動額合計	468	—
当期末残高	6,328,905	6,328,905
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	6,495,192	7,843,117
当期変動額		
剰余金の配当	△669,222	△669,262
当期純利益又は当期純損失(△)	2,017,146	△18,909,222
当期変動額合計	1,347,924	△19,578,484
当期末残高	7,843,117	△11,735,367
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△379	△379
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	△379	△385
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	19,237,714	20,586,576
当期変動額		
新株の発行	938	—
剰余金の配当	△669,222	△669,262
当期純利益又は当期純損失(△)	2,017,146	△18,909,222
自己株式の取得	—	△6
当期変動額合計	1,348,862	△19,578,491
当期末残高	20,586,576	1,008,085

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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	162,223	△155
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△162,378	2,863
当期変動額合計	△162,378	2,863
当期末残高	△155	2,708
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△28,760	△29,809
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,049	△9,764
当期変動額合計	△1,049	△9,764
当期末残高	△29,809	△39,574
評価・換算差額等合計		
前期末残高	133,462	△29,964
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△163,427	△6,901
当期変動額合計	△163,427	△6,901
当期末残高	△29,964	△36,865
新株予約権		
前期末残高	5,280	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	5,280	—
少数株主持分		
前期末残高	26,883	28,195
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,312	△28,195
当期変動額合計	1,312	△28,195
当期末残高	28,195	—

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	19,403,340	20,590,088
当期変動額		
新株の発行	938	—
剰余金の配当	△669,222	△669,262
当期純利益又は当期純損失(△)	2,017,146	△18,909,222
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)	△162,115	△40,376
当期変動額合計	1,186,747	△19,618,868
当期末残高	20,590,088	971,220

## (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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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利益又は税金等調整前当期純損失(△)	3,944,754	△17,605,036
減価償却費	61,535	68,953
減損損失	—	493,969
固定資産除売却損益(△は益)	2,724	27,553
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	417,616
退職給付引当金の増減額(△は減少)	9,265	△17,735
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	19,750	26,572
受取利息及び受取配当金	△41,728	△20,019
支払利息	1,674,392	1,236,541
売上債権の増減額(△は増加)	△267,587	388,545
たな卸資産の増減額(△は増加)	811,146	38,951,023
前渡金の増減額(△は増加)	△667,793	1,030,447
仕入債務の増減額(△は減少)	126,225	△5,987,666
前受金の増減額(△は減少)	66,236	△1,336,237
預り金の増減額(△は減少)	△1,948,181	△2,615,551
その他	△920,070	△377,834
小計	2,870,668	14,681,142
利息及び配当金の受取額	32,413	11,318
利息の支払額	△1,677,803	△1,239,731
法人税等の支払額	△2,699,057	△1,766,273
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,473,778	11,686,455
<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)	75,550	△90,218
有形固定資産の取得による支出	△231,769	△10,626
有形固定資産の売却による収入	242,882	1,219
投資有価証券の取得による支出	△223,000	—
投資有価証券の売却による収入	62,683	369,019
短期貸付けによる支出	△1,211,500	△80,000
短期貸付金の回収による収入	1,253,000	1,500
長期貸付金の回収による収入	418	266
その他	△52,577	18,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	△84,312	210,039
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額(△は減少)	△2,501,500	△5,193,920
長期借入れによる収入	28,948,000	5,131,000
長期借入金の返済による支出	△27,143,982	△23,160,702
社債の発行による収入	96,684	—
社債の償還による支出	△828,000	△150,000
株式の発行による収入	878	—
配当金の支払額	△669,222	△669,262
その他	△405	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,097,546	△24,042,890
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,655,637	△12,146,394
現金及び現金同等物の期首残高	18,126,441	14,470,804
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,470,804	※1 2,324,409

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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(株)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、役員報酬の減額および従業員

の人的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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 7社            (株)アスリート            (株)新日本アーバンマトリックス            (株)ステップアップ            アンドロメダ特定目的会社            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匿名組合エスエヌファイナンス及び匿名組合エスエヌプロパティは、匿名組合の解散に伴い、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。            また、匿名組合出資により、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 7社            (株)アスリート            (株)新日本アーバンマトリックス            (株)ステップアップ            (株)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            同左</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) 同左</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、アンドロメダ特定目的会社及び匿名組合の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>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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</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        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、経常損失及び税引前当期純損失は、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>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(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 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>(会計方針の変更) 当連結会計年度から平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。 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>(追加情報) 当連結会計年度から平成19年度の法人税法の改正に伴い、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減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、これ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>② 無形固定資産 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>(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） 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） 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、残存価額をゼロ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>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(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) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有者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</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。ただし、特例処理の要件を満たしている場合は有効性の判定を省略しております。</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) 重要なリース取引の処理方法 _____</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</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>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	(6) 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。	(6) 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 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】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</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。</p> <p>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。</p> <p>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>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました営業外費用「社債発行費」及び「株式交付費」は、当連結会計年度より重要性が乏しくなったため、営業外費用「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>なお、当連結会計年度における営業外費用「その他」に含まれる当該金額は、「社債発行費」が3,315千円、「株式交付費」が60千円であります。</p>	<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> <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>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(固定資産の保有目的の変更)</p> <p>当連結会計年度において、固定資産として保有していた建物及び構築物(199,034千円)、土地(630,272千円)を保有目的の変更のため、流動資産の「仕掛販売用不動産」に振り替えております。</p>	<p>_____</p>

## (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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">3,000千円</td> </tr> </table>	投資有価証券	3,000千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">3,000千円</td> </tr> </table>	投資有価証券	3,000千円																																				
投資有価証券	3,000千円																																								
投資有価証券	3,000千円																																								
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,150,952千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">40,895,082千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">103,002千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">975,609千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,124,647千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">26,161,704千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,363,846千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,525,550千円</td> </tr> </table> <p>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12,696千円を担保に供しております。</p> <p>3 保証債務 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、3,099,435千円を顧客と連帯で保証しております。</p> <p>4 当社は、資金調達の実行性と機動性を高め、資金調達力の強化を図るため取引銀行23行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">13,064,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">7,512,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,552,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	9,150,952千円	仕掛販売用不動産	40,895,082千円	建物及び構築物	103,002千円	土地	975,609千円	合計	51,124,647千円	短期借入金	26,161,704千円	長期借入金	20,363,846千円	合計	46,525,550千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	13,064,000千円	借入実行残高	7,512,000千円	差引額	5,552,000千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">457,453千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,520,980千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">15,479,098千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">131,990千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">907,444千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,496,967千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,459,854千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,328,009千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,787,863千円</td> </tr> </table> <p>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 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>	現金及び預金	457,453千円	販売用不動産	4,520,980千円	仕掛販売用不動産	15,479,098千円	建物及び構築物	131,990千円	土地	907,444千円	合計	21,496,967千円	短期借入金	17,459,854千円	長期借入金	6,328,009千円	合計	23,787,863千円
販売用不動産	9,150,952千円																																								
仕掛販売用不動産	40,895,082千円																																								
建物及び構築物	103,002千円																																								
土地	975,609千円																																								
合計	51,124,647千円																																								
短期借入金	26,161,704千円																																								
長期借入金	20,363,846千円																																								
合計	46,525,550千円																																								
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	13,064,000千円																																								
借入実行残高	7,512,000千円																																								
差引額	5,552,000千円																																								
現金及び預金	457,453千円																																								
販売用不動産	4,520,980千円																																								
仕掛販売用不動産	15,479,098千円																																								
建物及び構築物	131,990千円																																								
土地	907,444千円																																								
合計	21,496,967千円																																								
短期借入金	17,459,854千円																																								
長期借入金	6,328,009千円																																								
合計	23,787,863千円																																								

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
※1 固定資産売却益の内訳		-----	
建物及び構築物	3,979千円		
※2 固定資産売却損の内訳		※2 固定資産売却損の内訳	
建物及び構築物	531千円	有形固定資産	
土地	6,172千円	その他	3,433千円
		無形固定資産	101千円
		※3 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
		賃貸	土地・建物
			東京都羽村市
		賃貸	建物・その他
			東京都港区
		賃貸	建物・その他
			東京都渋谷区
			計
			493,969
		(経緯)	
		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。	
		(グルーピングの方法)	
		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。	
		(回収可能価額の算定方法等)	
		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。	

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20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)	33,461,666	2,000	—	33,463,666

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

ストックオプション行使による増加 2,000株

## 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	—	—	566

## 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(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	
連結子会社	—	—	—	—	—	—	5,280
合計			—	—	—	—	5,280

## 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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	669,222	20	平成19年3月31日	平成19年6月29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

決議	株式の種類	配当の原資	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	利益剰余金	669,262	20	平成20年3月31日	平成20年6月27日

当連結会計年度(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、次の通りであります。

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。

## (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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
※1 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20年3月31日現在) 現金及び預金勘定 14,677,370千円 信託預金勘定 236,890千円 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 △278,850千円 現金及び現金同等物 14,470,804千円 (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。	※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) 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 (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。
2 重要な非資金取引の内容 固定資産の仕掛販売用不動産への振替 建物及び構築物の 仕掛販売用不動産への振替額 199,034千円 土地の仕掛販売用不動産 への振替額 630,272千円 固定資産の仕掛販売用不動産 への振替額 829,306千円	_____

## (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19年4月1日 至 平成20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	32,879,933	35,355,064	13,561,499	421,140	82,217,638	—	82,217,638
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	32,879,933	35,355,064	13,561,499	421,140	82,217,638	—	82,217,638
営業費用	29,484,559	32,679,729	13,108,445	449,562	75,722,296	1,385,323	77,107,619
営業利益又は 営業損失(△)	3,395,374	2,675,335	453,054	△28,421	6,495,342	(1,385,323)	5,110,018
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	36,619,975	37,914,053	8,657,927	1,911,638	85,103,594	3,270,761	88,374,356
減価償却費	—	3,943	3,106	28,149	35,199	22,144	57,344
資本的支出	—	38,956	887	154,523	194,367	86,149	280,516

(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(1,392,376千円)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(3,352,879千円)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。

当連結会計年度(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
営業利益又は 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。

**【所在地別セグメント情報】**

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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。

**【海外売上高】**

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	614円31銭	1株当たり純資産額	29円02銭
1株当たり当期純利益	60円28銭	1株当たり当期純損失	565円08銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	60円26銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。</p>			

(注) 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、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	当連結会計年度
純資産の部の合計額(千円)	20,590,088	971,220
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	33,475	—
(うち新株予約権(千円))	(5,280)	—
(うち少数株主持分(千円))	(28,195)	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	20,556,612	971,220
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	33,463	33,463

## 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	当連結会計年度
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	2,017,146	△18,909,222
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	2,017,146	△18,909,222
普通株式の期中平均株式数(千株)	33,462	33,463
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の算定に用いられた 普通株式増加数の主要な内訳(千株)		
新株予約権	13	—
普通株式増加数(千株)	13	—
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19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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、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、企業結合等に関する注記事項は、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。

## 5. 【個別財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,611,931	2,149,546
売掛金	473,684	84,544
有価証券	—	300,000
販売用不動産	12,160,378	4,875,081
仕掛販売用不動産	44,959,304	15,494,503
貯蔵品	8,960	8,509
前渡金	3,019,322	2,000,000
前払費用	412,305	159,652
繰延税金資産	1,364,190	—
立替金	913,123	1,001,239
その他	928,843	258,257
貸倒引当金	△401,700	△67,300
流動資産合計	77,450,344	26,264,034
固定資産		
有形固定資産		
建物	791,587	733,670
減価償却累計額	△512,779	△529,303
建物（純額）	278,808	204,367
構築物	39,293	39,293
減価償却累計額	△13,165	△16,058
構築物（純額）	26,128	23,234
車両運搬具及び工具器具備品	37,838	32,287
減価償却累計額	△20,796	△20,240
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	17,041	12,047
土地	1,171,741	960,444
有形固定資産合計	1,493,720	1,200,093
無形固定資産		
商標権	1,212	899
ソフトウェア	44,751	39,251
その他	14,967	14,808
無形固定資産合計	60,931	54,959

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年 3月31日)	当事業年度 (平成21年 3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	775,401	309,981
関係会社株式	56,000	82,000
その他の関係会社有価証券	707,056	87,358
出資金	20,200	20,140
従業員に対する長期貸付金	266	—
関係会社長期貸付金	—	400,000
破産更生債権等	3,494	382,439
長期前払費用	1,060	360
長期未収入金	—	873,425
差入保証金	—	294,254
繰延税金資産	58,785	—
その他	529,598	158,825
貸倒引当金	△3,494	△1,455,539
投資その他の資産合計	2,148,368	1,153,245
固定資産合計	3,703,020	2,408,298
資産合計	81,153,364	28,672,332
負債の部		
流動負債		
支払手形	9,763,060	5,077,300
買掛金	3,000	1,000
工事未払金	1,887,796	771,234
短期借入金	6,850,700	2,952,280
1年内返済予定の長期借入金	17,278,204	10,712,604
1年内償還予定の社債	150,000	130,000
未払費用	788,608	313,229
未払法人税等	1,728,000	14,066
前受金	2,113,394	822,936
預り金	2,731,925	138,597
その他	54,352	7,078
流動負債合計	43,349,043	20,940,327
固定負債		
社債	130,000	—
長期借入金	16,734,063	6,328,009
退職給付引当金	38,046	43,936
役員退職慰労引当金	343,433	365,005
その他	123,039	73,587
固定負債合計	17,368,582	6,810,538
負債合計	60,717,625	27,750,865

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,414,933	6,414,933
資本剰余金		
資本準備金	6,328,905	6,328,905
資本剰余金合計	6,328,905	6,328,905
利益剰余金		
利益準備金	45,000	45,000
その他利益剰余金		
別途積立金	2,000,000	2,000,000
繰越利益剰余金	5,677,244	△13,830,120
利益剰余金合計	7,722,244	△11,785,120
自己株式	△379	△385
株主資本合計	20,465,703	958,332
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△155	2,708
繰延ヘッジ損益	△29,809	△39,574
評価・換算差額等合計	△29,964	△36,865
純資産合計	20,435,738	921,466
負債純資産合計	81,153,364	28,672,332

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>売上高</b>		
流動化販売高	28,816,794	17,491,533
マンション販売高	35,294,397	27,592,042
戸建販売高	4,632,771	3,266,271
その他	294,010	130,160
売上高合計	69,037,973	48,480,008
<b>売上原価</b>		
流動化販売原価	24,920,359	30,267,338
マンション販売原価	27,578,595	24,614,659
戸建販売原価	4,165,296	3,079,586
その他	26,206	29,985
売上原価合計	56,690,457	57,991,569
売上総利益又は売上総損失 (△)	12,347,515	△9,511,561
<b>販売費及び一般管理費</b>		
販売手数料	1,610,222	1,100,640
広告宣伝費	3,438,694	2,719,010
貸倒引当金繰入額	1,120	437,545
役員報酬	260,848	272,355
給料及び手当	698,086	506,202
役員退職慰労引当金繰入額	18,600	21,905
法定福利費	84,172	70,166
福利厚生費	20,327	14,122
交際費	95,753	61,718
支払手数料	234,766	225,571
賃借料	72,044	54,781
租税公課	425,046	322,990
減価償却費	29,505	28,750
その他	507,879	487,252
販売費及び一般管理費合計	7,497,068	6,323,013
営業利益又は営業損失 (△)	4,850,447	△15,834,574
<b>営業外収益</b>		
受取利息	51,351	50,907
受取配当金	13,215	68,063
受取地代家賃	338,417	225,299
違約金収入	242,952	1,260,489
匿名組合投資利益	405,002	—
その他	41,294	118,559
営業外収益合計	1,092,234	1,723,318
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,409,537	1,106,373
その他	218,492	432,200
営業外費用合計	1,628,030	1,538,573
経常利益又は経常損失 (△)	4,314,651	△15,649,828

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	3,979	—
投資有価証券売却益	48,448	28,780
ゴルフ会員権売却益	—	2,938
特別利益合計	52,427	31,718
特別損失		
固定資産売却損	6,703	1,476
固定資産除却損	—	540
減損損失	—	240,287
投資有価証券売却損	—	38,560
投資有価証券評価損	78,760	74,353
貸倒引当金繰入額	388,000	671,000
子会社株式評価損	9,999	—
ゴルフ会員権売却損	—	40,194
プロジェクト中止損失	—	736,380
特別損失合計	483,463	1,802,794
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	3,883,615	△17,420,905
法人税、住民税及び事業税	2,554,167	17,478
法人税等調整額	△703,530	1,399,720
法人税等合計	1,850,637	1,417,198
当期純利益又は当期純損失 (△)	2,032,978	△18,838,103

## (3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月 31 日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	6,414,463	6,414,933
当期変動額		
新株の発行	470	—
当期変動額合計	470	—
当期末残高	6,414,933	6,414,933
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	6,328,437	6,328,905
当期変動額		
新株の発行	468	—
当期変動額合計	468	—
当期末残高	6,328,905	6,328,905
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	6,328,437	6,328,905
当期変動額		
新株の発行	468	—
当期変動額合計	468	—
当期末残高	6,328,905	6,328,905
<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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	45,000	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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,000,000	2,000,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	4,313,488	5,677,244
当期変動額		
剰余金の配当	△669,222	△669,262
当期純利益又は当期純損失(△)	2,032,978	△18,838,103
当期変動額合計	1,363,756	△19,507,365
当期末残高	5,677,244	△13,830,120
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	6,358,488	7,722,244
当期変動額		
剰余金の配当	△669,222	△669,262
当期純利益又は当期純損失(△)	2,032,978	△18,838,103
当期変動額合計	1,363,756	△19,507,365
当期末残高	7,722,244	△11,785,120

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△379	△379
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	△379	△385
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	19,101,009	20,465,703
当期変動額		
新株の発行	938	—
剰余金の配当	△669,222	△669,262
当期純利益又は当期純損失(△)	2,032,978	△18,838,103
自己株式の取得	—	△6
当期変動額合計	1,364,694	△19,507,371
当期末残高	20,465,703	958,332
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	162,223	△155
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△162,378	2,863
当期変動額合計	△162,378	2,863
当期末残高	△155	2,708
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	△28,760	△29,809
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,049	△9,764
当期変動額合計	△1,049	△9,764
当期末残高	△29,809	△39,574
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	133,462	△29,964
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△163,427	△6,901
当期変動額合計	△163,427	△6,901
当期末残高	△29,964	△36,865
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	19,234,472	20,435,738
当期変動額		
新株の発行	938	—
剰余金の配当	△669,222	△669,262
当期純利益又は当期純損失(△)	2,032,978	△18,838,103
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△163,427	△6,901
当期変動額合計	1,201,266	△19,514,272
当期末残高	20,435,738	921,466

#### (4) 【継続企業の前提に関する注記】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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(株)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、役員報酬の減額およ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。

## 6. その他

### (1) 役員の異動

本日公表の「代表者及び役員の異動に関するお知らせ」に記載しております。