

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年3月30日
【事業年度】	第30期（自平成20年1月1日至平成20年12月31日）
【会社名】	株式会社陽光都市開発
【英訳名】	YOKO TOSHIKAIHATSU CO.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 相馬 聡
【本店の所在の場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員財務経理部長 山口 和徳
【最寄りの連絡場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員財務経理部長 山口 和徳
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
売上高 (千円)	9,530,484	11,245,119	14,048,760	18,641,990	12,114,710
経常利益または経常損失 ( ) (千円)	764,647	1,510,318	1,836,198	2,085,603	144,034
当期純利益または当期純 損失 ( ) (千円)	454,212	867,495	1,031,741	1,182,735	4,212,124
純資産額 (千円)	962,492	2,427,280	4,260,186	4,980,523	358,288
総資産額 (千円)	7,062,601	9,052,935	14,650,481	20,911,917	13,859,186
1株当たり純資産額 (円)	294,657.62	168,561.13	68,272.23	80,894.67	5,819.40
1株当たり当期純利益金 額または1株当たり当期 純損失金額 ( ) (円)	135,820.21	65,205.11	16,773.52	18,995.69	68,414.18
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	13.6	26.8	29.1	23.8	2.6
自己資本利益率 (%)	59.3	51.2	30.9	25.6	157.8
株価収益率 (倍)	-	22.1	11.9	5.8	0.2
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	72,758	2,717,819	2,291,323	1,379,277	1,447,023
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	99,803	289,862	1,051,421	3,310,591	102,256
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	835,503	303,675	4,272,659	4,930,097	1,784,070
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	1,578,117	3,702,399	4,632,313	4,877,431	1,544,079
従業員数 (外、臨時雇用者数) (名)	138 (19)	162 (39)	160 (33)	175 (36)	158 (39)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3 第26期の株価収益率につきましては、当社株式が非上場かつ非登録であり、株価の把握ができないため、記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
売上高 (千円)	8,272,136	10,031,751	12,720,948	17,367,476	11,815,625
経常利益または経常損失 (千円)	623,982	1,337,669	1,686,467	1,908,487	1,189,285
当期純利益または当期純 損失(千円)	352,109	775,576	977,907	1,125,112	3,794,411
資本金 (千円)	160,000	452,400	1,071,420	1,071,420	1,071,420
発行済株式総数 (株)	3,200	14,400	62,400	62,400	62,400
純資産額 (千円)	922,279	2,294,222	4,074,356	4,748,173	546,591
総資産額 (千円)	6,345,901	8,185,353	13,146,401	18,108,519	12,257,772
1株当たり純資産額 (円)	282,774.85	159,321.03	65,294.18	77,120.80	8,877.85
1株当たり配当額 (円)	32,750	18,900	5,600	6,400	2,800
(うち、1株当たり中間配 当額) (円)	(-)	(-)	(2,600)	(2,600)	(2,800)
1株当たり当期純利益金 額または1株当たり当期 純損失金額(円)	104,596.65	58,295.98	15,898.31	18,070.21	61,629.60
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	14.5	28.0	31.0	26.2	4.5
自己資本利益率 (%)	45.3	48.2	30.7	25.5	143.3
株価収益率 (倍)	-	24.7	12.6	6.1	0.2
配当性向 (%)	31.3	32.4	35.2	35.4	4.5
従業員数 (名)	80 (1)	96 (7)	85 (3)	107 (5)	154 (39)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3 第26期の株価収益率につきましては、当社株式が非上場かつ非登録であり、株価の把握ができないため、記載しておりません。

4 第27期の1株当たり配当額は、普通配当16,200円と株式公開記念配当2,700円であります。

## 2【沿革】

昭和54年 1月	土地・建物の売買、賃貸及び斡旋業務を目的として、神奈川県藤沢市円行209番地に有限会社陽光住販を設立
昭和54年 3月	宅地建物取引業免許（神奈川県知事免許）を取得
昭和55年10月	神奈川県横浜市西区楠町12番地3に本店移転し、横浜市内エリアの物件を中心とした土地・中古建物の買取販売事業を開始
昭和59年 4月	新築マンション一棟卸売事業を開始
昭和61年 8月	不動産賃貸仲介事業拡充のため、有限会社ヨコハマ地所（現連結子会社株式会社ヨコハマ地所）設立
昭和63年11月	有限会社陽光住販を組織変更し、商号を株式会社陽光都市開発へ変更
平成 2年 1月	神奈川県横浜市西区戸部本町50番25号に本店移転
平成 3年10月	グリフィンの名を初めて物件に冠した「グリフィン御所山」竣工
平成 4年11月	有限会社ヨーコー管財（現連結子会社）設立
平成 5年 1月	投資用マンション分譲販売開始に伴い営業部を設立
平成 5年 4月	投資用物件としてのグリフィンシリーズ第1号「グリフィン横浜」竣工 株式会社ヨコハマ地所が、不動産フランチャイズチェーン「センチュリー21」に加盟
平成 6年 1月	中古投資用マンション買取販売を開始
平成 7年 4月	神奈川県横浜市西区楠町10番1号に本店移転
平成 8年12月	商品販売先へのアフターサービス充実のため、株式会社陽光ビルシステム（現連結子会社）を設立し、マンション管理事業開始
平成 9年 1月	不動産フランチャイズチェーン「センチュリー21」に加盟
平成 9年 3月	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転
平成 9年10月	グリフィンシリーズ第2号「グリフィン横浜・ウェスタ」竣工、投資用マンションの分譲販売を本格化
平成10年 5月	投資用マンションの建築設計のため、サン建築設計株式会社（現連結子会社）設立
平成12年 3月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣免許）を取得
平成12年 4月	東京支店を東京都港区新橋一丁目18番19号に開設
平成14年 5月	DINKS対応型投資用マンショングリフォーンシリーズ第1号「グリフォーン横浜・西口」竣工
平成14年 6月	株式会社陽光ビルシステムが、マンション管理適正化法施行に従い、国土交通省にマンション管理業者として登録
平成14年11月	東京支店を東京都港区虎ノ門一丁目11番5号に移転
平成14年12月	株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社を100%子会社化
平成15年12月	有限会社ヨーコー管財を100%子会社化
平成16年 2月	不動産ファンド事業を行うため、株式会社陽光アセット・インベスターズを100%子会社として設立
平成16年 7月	株式会社陽光アセット・インベスターズが不動産投資顧問業として登録
平成16年 9月	株式会社陽光アセット・インベスターズを休眠化、不動産ファンド事業を当社アセット事業部へ移管
平成17年 7月	東京支店・アセット事業部を東京都港区虎ノ門二丁目7番16号に移転
平成17年 9月	ジャスダック証券取引所へ株式上場
平成17年10月	株式会社ソナーレ・音大学生倶楽部と不動産ファンド組成事業に関する業務提携
平成18年12月	株式会社陽光アセット・インベスターズが活動を再開、信託受益権販売業の登録
平成19年 1月	新横浜支店を神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目21番12号に開設
平成19年 5月	東京支店・アセット事業部を東京都中央区京橋二丁目7番14号に移転
平成19年 9月	1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得 株式会社陽光アセット・インベスターズが第2種金融商品取引業者の登録
平成19年10月	マンション管理業登録（国土交通大臣）を取得 特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成19年12月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得 不動産フランチャイズチェーン「センチュリー21」とのフランチャイズ契約を解消
平成20年 1月	連結子会社株式会社陽光ビルシステム、株式会社ヨコハマ地所、サン建築設計株式会社を吸収合併
平成20年 5月	横浜東口支店を神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に開設 株式会社陽光アセット・インベスターズが投資助言・代理業の登録

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社6社により構成されており、不動産販売・不動産管理を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

#### 不動産販売事業

当社は、主として資産運用を目的とした自社ブランドである投資用マンション「グリフィンシリーズ」の企画・販売を主に横浜・川崎を中心としたエリアにおいて行っているほか、投資用マンションの一棟販売、土地・オフィスビル等の販売を行っております。

#### 不動産管理事業

当社は、主として当社グループで販売した投資用マンションの建物維持管理及び賃貸管理等を行っております。

#### 不動産賃貸事業

当社、有限責任中間法人YKトラスト及び有限会社YKインベスターズは、オフィスビル、マンション及び駐車場等を所有又は賃借し、これらを賃貸しております。

#### その他の事業

当社は、不動産仲介業を行っております。

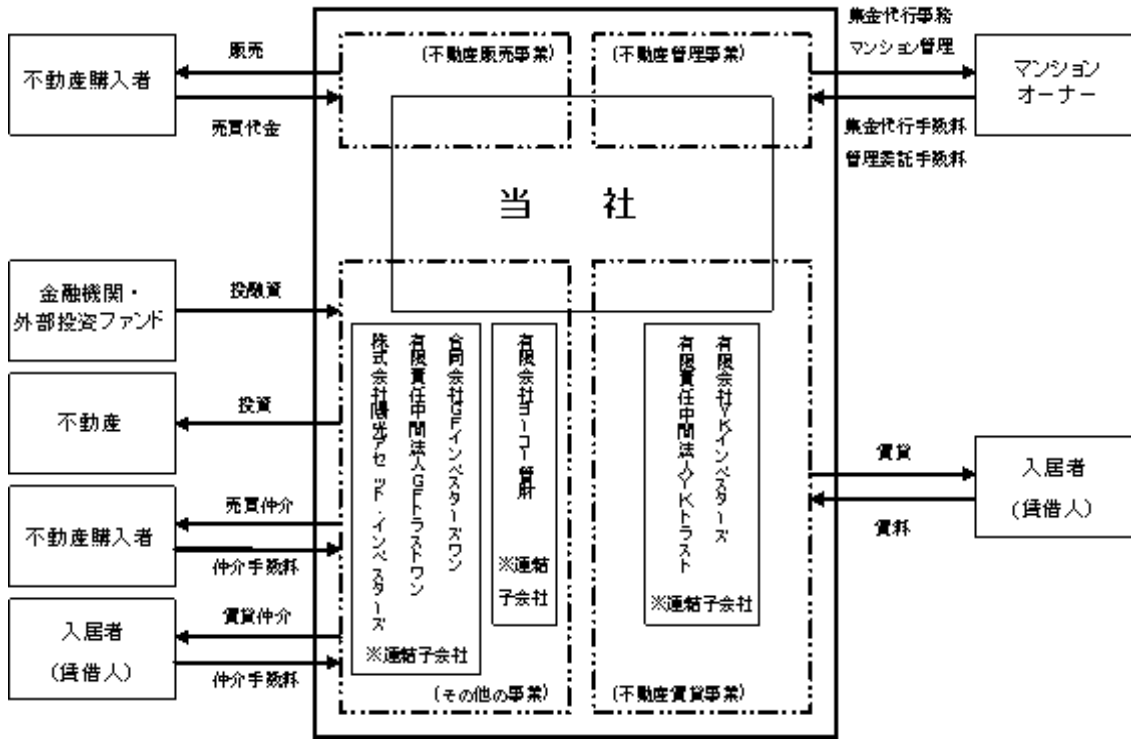
また、連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズ、有限責任中間法人GFトラストワン及び合同会社GFインベスターズワンは、今までグループで蓄積した経験・知識を活用したビジネスである不動産ファンド事業の活動をしております。

連結子会社である有限会社ヨーコー管財は、既存債権回収の範囲内に限り貸金業を行っております。

当社は、平成19年9月7日の取締役会決議に基づき、平成20年1月1日をもって、当社全額出資の連結子会社であった株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社の3社を簡易合併の手続きにより吸収合併いたしました。

これに伴い平成20年12月期より3社にかかわる事業は当社にて行っております。

〈当社グループ〉



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
有限会社ヨーコー管財 (注)3	神奈川県横浜市 西区	4,000	その他の事業 (貸金業)	100	当社からの資金借入 役員の兼任 1名
有限会社Y Kインベスターズ(注)3、4	東京都新宿区	3,000	不動産賃貸事業	100	当社からの匿名組合出資の受入(匿名組合出資割合100%)
株式会社陽光アセット・インベスターズ	東京都中央区	10,000	その他の事業 (ファンド事業)	100	当社からの資金借入 役員の兼任 2名
合同会社G Fインベスターズワン(注)3、4	東京都新宿区	100	その他の事業 (ファンド事業)	100	当社からの匿名組合出資の受入(匿名組合出資割合100%)
その他2社	-	-	-	-	-

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3 有限会社ヨーコー管財、有限会社Y Kインベスターズ、合同会社G Fインベスターズワンは債務超過会社であり、その債務超過額は、それぞれ42,999千円、64,402千円、6,608千円であります。

4 有限会社Y Kインベスターズ及び合同会社G Fインベスターズワンの議決権比率は、当社の子会社が保有する議決権比率であります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社における状況

平成20年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	90 ( 2 )
不動産管理事業	34 ( 30 )
不動産賃貸事業	- ( - )
その他の事業	14 ( 1 )
全社(共通)	20 ( 6 )
合計	158 ( 39 )

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
2 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。  
3 不動産賃貸事業を専属で行っております従業員はおりません。

### (2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
154 ( 39 ) 名	34.6 歳	3.4 年	6,287 千円

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3 前事業年度末より従業員が47名増加しましたのは、吸収合併による子会社からの転籍75名、新規採用48名、退職による減員74名、出向による減員2名によるものであります。

### (3) 労働組合の状況

当社グループには労働組合はありませんが、労使関係は円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。



## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

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する世界的な金融不安、欧米景気の急激な減速、円高の進行等により景気後退局面を迎えており、先行きに対する不透明感が強い状況となりました。

不動産業界におきましては、金融機関からの資金調達環境が悪化したことに加えて、先行きの不透明感から個人消費意欲の低下による販売状況の鈍化が続いており、資金繰りに苦慮する不動産業者が破綻するなど、事業環境は依然として厳しい状況が続いております。

当社主力事業である投資用マンション市場におきましては、地価及び建築コストの上昇等により、分譲エリアの分散化がみられます。また、販売面につきましては安定した賃料収入を背景に、比較的堅調な推移が続いておりますが、先行きの不透明感から今後の事業環境につきましては予断を許さない状況にあります。

このような不動産市場の動向を受け、当社グループは投資用マンション「グリフィンシリーズ」の企画・販売を事業領域の中心に据え、地域的には成長性のある横浜・川崎エリアを中心としたドミナント戦略（地域限定戦略）を実践することで競争優位性を発揮し安定した収入が期待できる投資商品を提供した結果、投資用マンション事業における戸別販売につきましては堅調に推移し、平成19年12月期と比較して一定水準の販売実績を確保いたしました。

流通・流動化事業におきましては、投資用マンション事業へ集中的に資金投下するための資金回収、及び保有不動産の圧縮を進めるため第4四半期において原価を下回る価格での販売を行いました。

その結果、当連結会計期間の売上高は12,114百万円（前連結会計年度比35.0%減）、経常損失は144百万円（前連結会計年度は2,085百万円の経常利益）となりました。また、たな卸資産に係る評価損2,596百万円及び固定資産に係る減損損失1,291百万円を特別損失に計上したことにより当期純損失は4,212百万円（前連結会計年度は1,182百万円の当期純利益）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。

#### 不動産販売事業

新築の投資用マンションとして「グリフィン横浜・東白楽式番館」（横浜市神奈川区）、「グリアス横浜・ブルミエール」（横浜市西区）など13棟を供給し、396戸を販売した他、中古の投資用マンションとして63戸を販売いたしました。しかしながら、土地、オフィスビルなどの販売が前連結会計年度に比して大きく減少したことから、売上高は10,431百万円（前連結会計年度比39.0%減）、営業利益は460百万円（前連結会計年度比78.9%減）となりました。

#### 不動産管理事業

主な管理対象物件である当社販売物件の堅調な販売によって管理物件が増加したことから、売上高は841百万円（前連結会計年度比12.2%増）となりました。また、コストの削減にも注力したことから、営業利益は215百万円（前連結会計年度比110.4%増）となりました。

#### 不動産賃貸事業

ファンドの物件組入完了やオフィスビルの取得に伴い収益物件が増加したことから、売上高は404百万円（前連結会計年度比18.1%増）、営業利益は148百万円（前連結会計年度比63.4%増）となりました。

#### その他の事業

ファンドの組成に伴い手数料収入が発生するようになったものの、期首における子会社の吸収合併により設計・監理事業が内製化されたことなどから、売上高は437百万円（前連結会計年度比1.8%減）、営業利益は24百万円（前連結会計年度比88.1%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動による支出1,447百万円、投資活動による支出102百万円及び財務活動による支出1,784百万円となったことから、1,544百万円と前連結会計年度末に比べ、3,333百万円減少いたしました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純損失が4,029百万円（前連結会計年度は2,069百万円の税金等調整前当期純利益）となった他、法人税等の支払526百万円（前連結会計年度比328百万円減）などがあったことにより、1,447百万円の支出（前連結会計年度比67百万円増）となりました。

投資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・フローは、有価証券の売却により380百万円（前連結会計年度比230百万円増）を獲得したものの、投資不動産の取得による支出502百万円（前連結会計年度比2,527百万円減）などがあったことにより、102百万円の支出（前連結会計年度比3,208百万円減）となりました。

財務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・フローは、有利子負債の返済が純額で1,379百万円（前連結会計年度は純額で5,357百万円の収入）となったことなどから、1,784百万円の支出（前連結会計年度は4,930百万円の収入）となりました。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

該当事項はありません。

### (2) 契約の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)
693	19,232,999	40	773,469	465	10,526,701	35	756,774

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### (3) 販売実績

不動産販売事業  
物件別販売状況

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
物件名	数量(戸)	金額(千円)	物件名	数量(戸)	金額(千円)
(投資用マンション 新築分譲)			(投資用マンション 新築分譲)		
グリフィン横浜・西口壱番館	82	1,606,348	グリフィン横浜・東白楽弐番館	75	1,532,696
グリフィン川崎・西口シティプラザ	67	1,316,621	グリアス横浜・ブルミエール	50	1,198,380
グリフィン武蔵中原・スクエアコート	51	947,566	グリフィン横浜・ベイグランデ壱番館	60	1,169,165
グリフィン横浜・桜木町駅前弐番館	39	797,764	グリフィン横浜・桜木町七番館	35	716,901
グリフィン・向ヶ丘遊園	41	756,389	グリフィン横浜・天王町弐番館	36	664,153
グリフォーネ横浜・妙蓮寺	30	680,958	グリフィン横浜・デュオ	20	569,180
グリフィン横浜・サザンフォート	36	574,385	グリフィン・元住吉弐番館	28	534,831
グリフィン武蔵中原	30	558,431	グリアス横浜・三ツ沢公園	28	482,545
グリフォーネ横浜・伊勢町	26	541,097	グリフィン武蔵新城・ステーションプラザ	25	471,420
グリフィン横浜・ウエストフォルム	30	527,154	グリフィン横浜・ヴィラ	24	454,959
その他	50	934,669	その他	15	307,465
小計	482	9,241,387	小計	396	8,101,698
(投資用マンション 1棟販売・中古等)			(投資用マンション 中古等)		
東神奈川2丁目	110	1,985,739	その他(中古等)	63	1,146,160
町田金森	32	600,038			
その他	3	39,292			
小計	145	2,625,069	小計	63	1,146,160
(土地・オフィスビル他)			(土地・オフィスビル他)		
クREATール横浜ビル	-	2,580,302	鎌倉扇ガ谷	-	349,354
新横浜3丁目	-	661,308	尾上町ビル	-	333,106
その他	-	1,996,854	その他	-	501,496
小計	-	5,238,465	小計	-	1,183,958
合計	-	17,104,922	合計	-	10,431,817

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

地域別販売状況

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
横浜市西区	5,562,243	横浜市西区	3,666,810
横浜市神奈川区	3,231,265	横浜市神奈川区	3,581,151
川崎市中原区	1,636,321	川崎市中原区	1,006,251
川崎市幸区	1,423,519	横浜市中区	517,987
横浜市中区	812,363	その他	1,659,617
川崎市多摩区	756,389		
横浜市港北区	661,308		
東京都町田市	600,038		
横浜市南区	574,385		
その他	1,847,087		
合計	17,104,922	合計	10,431,817

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

不動産管理事業

(単位：千円)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
749,469	841,092

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

物件形態別管理状況

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
物件形態	数量(戸)	物件形態	数量(戸)
当社分譲物件	3,361	当社分譲物件	3,653
その他	1,072	その他	1,377
合計	4,433	合計	5,030

(注) 物件所有者に代行して入居者募集業務、賃貸契約代行業務、家賃管理業務を行っている物件の各期末における管理戸数を記載しております。

## 不動産賃貸事業

(単位：千円)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
342,629	404,690

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

## その他の事業

	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
不動産仲介業(千円)	356,506	282,895
その他(千円)	88,462	154,214
合計(千円)	444,969	437,109

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。  
3 「その他」の内容は、ファンド事業等であります。

## 契約形態別仲介状況

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
契約形態	数量(戸)	契約形態	数量(戸)
不動産賃貸	2,115	不動産賃貸	1,736
不動産売買	92	不動産売買	104
合計	2,207	合計	1,840

- (注) 不動産仲介業における契約形態別の取扱戸数を記載しております。

### 3【対処すべき課題】

当社グループを取り巻く不動産業界の事業環境として、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融不安により資金調達環境が悪化したことに加えて、個人消費意欲の低下による販売状況の悪化が続いております。

当社グループといたしましては、投資用マンション事業「グリフィンシリーズ」を含めた既存事業のブランド力をさらに高めるとともに、厳しい事業環境を乗り切るために、強固で安定した企業体質・事業基盤の構築を行う方針であり、そのために対処すべき課題は次のとおりであります。

#### 事業体制の見直しと経営資源の集中

当社は投資用マンションを中心とした事業基盤の構築に向けて、抜本的な事業体制の見直しを行ってまいります。投資用マンション事業におきましては、事業計画におけるスケジュールの厳格化を進め、資金回収サイクルの効率化を図ってまいります。流通・流動化事業におきましては、新たな事業の軸として拡大を目指しておりましたが、事業環境の悪化から新規物件の取得を中止しております。現在は保有物件の売却・資金回収を進めており、投資用マンション事業に対し経営資源の集中を図ってまいります。

#### 営業体制の強化と多様化

当社はこれまで、本社に営業部を設置し、テレマーケティングによる顧客アプローチを中心に営業活動を実施してまいりました。営業体制の見直しと強化を図るため、東京支店にて営業部を設置し、アコースティックマンションの戸別販売を実施してまいります。さらに、本社にて臨時雇用者によるテレマーケティングを行い、アプローチとクロージング作業を分業する営業手法の部署を設置し、さらなる営業効率の向上を目指してまいります。

また、当社グループの約7,000名にのぼるマンションオーナーと入居者から新たなお客様の紹介を得る等、営業手法の多様化も目指してまいります。それにあわせて顧客に提供するサービスにつきましても再考し、顧客満足度をさらに高める体制を整えていく方針であります。

#### 財務健全性の向上と固定費の削減

当社は平成20年12月期におきまして、投資用マンション事業における収益計画、保有している収益不動産の評価について保守的に見直しを行い、たな卸資産に係る評価損及び固定資産に係る減損損失を計上しております。評価損による財務健全性の向上を図るとともに、不動産価値下落リスクを顕在化させたことにより、流通・流動化事業及び投資用マンション事業における今後の収益の安定化を図ります。

また本社を含めた事務所の統合や縮小を検討するなど費用対効果を最大化させるための費用の見直しや、従業員の人件費を含めた報酬体系の見直しを実施し、さらなる成長へ繋げてまいります。

#### 金融機関への対応

現在における厳しい環境下においては、金融機関との関係強化が今まで以上に必要になると考えられます。そうした中、販売計画の遅れから販売前に期限が到来したプロジェクト資金については販売スケジュールに合わせた返済条件の見直しを行っており、既に一部の金融機関につきましては返済条件の緩和等についての合意が得られております。また、多額の当期純損失を計上した結果、財務制限条項に抵触した借入契約につきましても返済期限の延長についての合意が得られております。なお、返済条件の緩和等や返済期限の延長に伴って資産の担保提供を追加で実施しており、その金額は平成21年2月末時点の簿価で1,245百万円（たな卸資産288百万円、投資不動産957百万円）となります。今後ともさらなる関係強化に努め、事業の安定化を図ります。

#### 4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下の記載につきましては、本資料発表日現在における判断によるものであり、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本資料発表日現在で当社グループが判断したものであります。

##### 法的規制について

当社グループでは、不動産販売事業の他、不動産管理事業、不動産仲介事業、設計監理事業等の関連事業を行っており、それぞれ下記のとおり法的規制を受けております。当社グループは、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産販売事業：宅地建物取引業、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法、土地基本法、犯罪による収益の移転防止に関する法律、各地方自治体における条例など、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約

不動産管理事業：マンションの管理の適正化の推進に関する法律

不動産仲介事業：宅地建物取引業法、犯罪による収益の移転防止に関する法律

設計監理事業：建築基準法、都市計画法、建築業法、建築士法

建設事業：建設業法

貸金事業：貸金業法

不動産ファンド事業：金融商品取引法、不動産投資顧問業登録規程、借地借家法

当社及び連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズは宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者として、宅地建物取引業者免許証（当社：免許番号 国土交通大臣(2)第5992号 有効期間：平成17年3月4日から平成22年3月3日まで、株式会社陽光アセット・インベスターズ：免許番号 東京都知事(1)第88681号 有効期間：平成19年12月28日から平成24年12月27日まで）の交付を受けて、宅地建物取引業を営んでおります。また、当社は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(1)第033175号 有効期間：平成19年10月23日から平成24年10月22日まで）を受けて、不動産管理業を営み、建設業法第3条第1項の規定により、特定建設業の許可（登録番号 神奈川県知事 許可(特-19)第72575号 有効期間：平成19年10月26日から平成24年10月25日まで）を受けて建設業を営み、建築士法第4条第1項及び第5条1項の規定により、一級建築士事務所の登録（登録番号 神奈川県知事 第14682号 有効期間：平成19年9月28日から平成24年9月27日まで）を受けて、建築士事務所を営んでおります。連結子会社である有限会社ヨコ管財は、貸金業法第3条1項に基づき、貸金業者登録を受けて、貸金業を営んでおりました（登録番号 神奈川県知事(4)第03403号）。しかしながら、今後同社は、新規貸付業務を行わず、既存貸付の回収業務のみを行う予定であることから、同法第44条の規定に基づき、登録更新は行っていません。そのため、当該貸金業登録は有効期限である平成17年7月1日をもって失効しております。また、連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズは不動産投資顧問業登録規程第6条3項に基づく不動産投資顧問業の登録（登録番号 一般-711号 有効期間：平成16年7月23日から平成21年7月22日まで）および金融商品取引法第29条に基づく第2種金融商品取引業者及び投資助言・代理業の登録（登録番号 関東財務局長(金商) 第1540号）を受けております。

宅地建物取引業者免許、マンション管理業者登録、特定建設業の許可及び1級建築士事務所登録については、当社グループの主要な事業活動に必須であります。なお、現時点において、当社グループには、上記免許、許可及び登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在いたしません。しかしながら、将来、何らかの理由により免許、許可及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、耐震偽装などの住宅建設の不正を防止する改正建築基準法（平成19年6月施行）に基づき、構造計算の作業量が増加し、また特定行政庁や民間確認検査機関における建築確認手続きが厳格化しております。そのため、建築の着工や完成引渡し時期の遅延等が生じた場合、当社グループの事業運営、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。

##### 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸食を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことを定めております。当社グループでは、投資用マンション及び戸建住宅の供給に際し、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すよう努めるとともに、他社が開発した新築物件を仕入れて販売する場合には、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意してお

ります。また、販売後のクレームに対しても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

さらに、構造設計書偽造事件を他山の石として、当社では、提供するマンションの構造計算の適正性について細心の注意を払っております。例えば、建築確認の際には過去においてチェックミスが報告されていない実績のある機関に依頼し、かつ、過去において評価ミスが報告されていない実績のある住宅性能評価機関による住宅性能評価書の取得を義務づけております。当社グループでは、このように、瑕疵なき物件を提供すべく、常に品質管理体制向上に努めております。

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合、クレーム件数と補償工事の増加等を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 土地の仕入れについて

当社グループでは、マンション用地等の取得にあたり、売買契約前に綿密な事前調査を行っておりますが、契約後、稀に土壤汚染等の隠れた瑕疵が発見されることがあります。その場合、当社グループに追加費用が発生することがあり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、現在、当社グループの主要な事業エリアである横浜市・川崎市内の商業地域において、地価の変動や同業他社との開発用地の取得競争については落ち着きを見せております。当社グループは、地元不動産業者との関係の強化や独自の調査等により十分な情報を収集できる体制の構築に努めておりますが、今後、地価の上昇が続いた場合や、有用な情報の入手が困難になった場合には、開発用地に適した土地の仕入れが十分にできず、自社開発物件が計画通り供給できない可能性があります。当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 外注先の影響について

当社グループでは、マンションの建設については、建設会社に一括発注し、主に民間（旧四会）連合会協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しております。また、建築工事の進捗状況については当社が定期的な監理を行っており、同社より当社に対して状況報告がなされる体制を構築しております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合、当社の販売計画にも遅延が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、外注先に倒産等の事態が発生した場合には、本来外先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に想定外の費用負担が発生する可能性が生じるため、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### マンション建設に対する近隣住民の反対運動について

当社グループはマンション建設にあたり、建設地が属する自治体の条例等に従い、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣への対策を講じております。マンションの立地については、住宅密集地を避け、駅に近い商業地域を中心としてきたため、現在までのところ、近隣住民との摩擦は軽微なものに留まっております。しかしながら、今後、開発中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生する可能性は否定できず、その解決に時間を要したり、計画の変更が必要となった場合、工期遅延や追加費用が発生することによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 資金調達について

当社グループは不動産販売事業を遂行するにあたり、用地や土地建物の取得資金及び建設費用等を金融機関からの融資を主体として資金調達しております。当社は取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との取引開始、社債の発行等、資金調達の円滑化と多様化に努めております。しかしながら、何らかの事情により、当社の希望する金額及び条件で金融機関からの融資を受けることができない場合、販売物件を計画どおりに確保できない可能性があります。当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。



## 金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は下表のとおり、事業拡大等によるたな卸資産の増加に伴って増加しております。

引き続き、当社はたな卸資産の回転を早めることに努め、有利子負債依存度の上昇を抑える方針に変わりはありませんが、市場金利が予想を超えて上昇し、有利子負債の金利負担が増加した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結)	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	6,379,000	11,740,400	10,361,080
総資産額(千円)(B)	14,650,481	20,911,917	13,859,186
有利子負債依存度(%) (A/B)	43.5	56.1	74.8

## 事業エリアの集中について

当社グループが販売する投資用マンション「グリフィンシリーズ」は、次表のとおり、横浜市内の横浜みなとみらい21地区周辺のエリア(西区・中区・神奈川区)、JR新横浜駅周辺(港北区)、JR川崎駅周辺(川崎市幸区)に集中しており、今後も企業イメージの形成を勘案し、当該エリアを中心とした事業展開を図る方針であります。このことから特に、横浜市、川崎市を中心とした神奈川県内の経済環境、雇用環境、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。

また、近年、首都圏ではワンルームマンションに対する規制を目的とした条例を制定する自治体が見られ、横浜市では、平成12年1月24日に「横浜市ワンルームマンション形式集合建築物に関する指導規準及び同施行細目」等の指導要綱等による規制が制定され、管理員室の設置、住戸の最低専有面積、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。また、平成18年4月に「横浜都心機能誘導地区建築条例」が施行され、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区(業務・商業専用地区および商住共存地区に区分)内の建築物の建築及び敷地に関する制限が定められております。現在、自治体の条例による規制が、当社の事業展開に与える影響は軽微であります。将来的に規制が変更若しくは強化された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

エリア	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
横浜市西区・中区・神奈川区 計	63	69.2	2,960	70.3
横浜市港北区 計	7	7.7	404	9.6
横浜市内その他 計	4	4.4	139	3.3
横浜市内 計	74	81.3	3,503	83.2
川崎市幸区 計	4	4.4	233	5.5
川崎市中原区 計	7	7.7	257	6.1
川崎市内その他	2	2.2	76	1.8
川崎市内 計	13	14.3	566	13.5
神奈川県下 計	87	95.6	4,069	96.7
東京都内 計	4	4.4	140	3.3
総 計	91	100.0	4,209	100.0

(注)平成20年12月31日現在の竣工棟数・供給戸数について記載しております。

## 投資用マンション販売事業について

(顧客からのクレームないし訴訟提起について)

当社が販売するマンションは、主にマンション経営による資産運用を目的として購入されており、金融商品や他の投資運用手段と競合した商品との位置づけにあると考えております。当社は商品販売に際し、空室の発生、家賃相場下落、金利上昇による返済負担の増加等、マンション経営に関するリスクについて、顧客の十分な理解が得られる説明を行うよう努めております。また、販売後も集金の代行、建物の維持管理、入居者の募集及び賃貸仲介等、アフターサービスの充実に努めております。このため、投資用マンションの販売において、現在まで訴訟やこれに準ずる重大なトラブルが発生した事実はありません。しかしながら、今後、何らかの事情により、顧客からクレームないし訴訟提起があった場合、事実の存否にかかわらず、訴訟やクレームになることにより、当社グループの信用に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(販売物件の入居率低下について)

当社グループが販売した投資用マンションの賃貸入居率が低下した場合、賃料収入を見込む新規購入者の購買意欲が低下する可能性があります。当社グループでは、賃貸需要が高いと考えられる地域へ建設し、当社及び近隣の不動産業者による新規入居者の獲得に努め、良好な住環境を整備し、入居者の固定化に尽力しております。また、関心の高まりを見せているマンションの耐震強度についても、当社供給物件に対する不安を解消すべく、当社ホームページ等を通じて耐震強度の数値を明らかにし、適正であることを示し、もって入居者確保に努めております。しかしながら、既存物件の周囲で住環境が悪化する等、不測の事態により入居率が低下した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産ファンド事業について

当社グループは、これまでグループで蓄積した経験・知識・ノウハウを生かし、新しい不動産ビジネスである不動産ファンド事業を開始するため、平成16年2月には当該事業を目的とする当社100%子会社「株式会社陽光アセット・インベスターズ」を設立し、平成19年8月に第1号ファンド「アコースティックマンションファンド」、平成19年9月に第2号ファンドとして「ビジネスホテルファンド」の組成を完了しております。不動産市況の変化、金融商品取引法による規制強化等の要因により、当該事業を予定どおり運営できない可能性があるとともに、採算が悪化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 人材の確保について

当社グループの退職者は、平成18年12月期に99名、平成19年12月期に66名、平成20年12月期に74名、発生しており、総従業員に対する退職者の比率が高くなっております。

当社グループは、優秀な人材の確保と育成を重要な経営上の課題と捉え、入社した従業員に対しては、当社内での研修カリキュラムに加え、不動産関連のセミナーへの参加、OJTの実施により早期の職務技能習得を目指しております。また、個人毎の業績評価については、社内各部門毎に適した評価制度を定め、適正な人事考課を実施することで、優秀な人材の定着に努めております。特に、販売を担当する営業部門及び賃貸募集を担当する賃貸営業部門に所属する従業員については、業務の成果が当社の業績に直結することから、その他の部門とは別の報酬体系を定め、成果に応じたインセンティブを付与しております。しかしながら、こうした施策にも拘らず、従業員の定着度が高まらない場合や、雇用の需給関係から当社が求める人材が十分に確保できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 個人情報の取扱いについて

当社グループでは、既存顧客・見込み顧客の個人情報を保有しております。平成17年4月1日より施行された個人情報保護法に鑑み、当社グループでは、グループ全体の役職員共通のプライバシーポリシーの制定等、同法を遵守する体制の構築を進めております。システム上においては、個人情報ファイル保管の厳重化・ITシステム監視ソフトの導入・アクセス権の制限などにより、個人情報の漏洩防止に備えております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社グループの信用低下を招く場合があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

**5 【経営上の重要な契約等】**

該当事項はありません。

**6 【研究開発活動】**

該当事項はありません。

## 7【財政状態及び経営成績の分析】

文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日（平成21年3月30日）現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告金額及び偶発資産・負債の開示、並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

### (2) 当連結会計年度の経営成績の分析

#### 売上高・売上総利益

当連結会計年度における売上高は、前連結会計年度の18,641百万円に対し、35.0%減の12,114百万円となりました。これは、当社グループの主力事業である不動産販売事業において、不動産業界における資金調達環境悪化の影響を大きく受け、投資用マンションの一棟販売という前期中新たに導入した販売手法が実現しなかったことに加え、土地・オフィスビル等の販売が主となる流通・流動化事業も計画を大幅に下回った結果、当該事業の売上が前連結会計年度比39.0%減の10,431百万円となったことによるものであります。不動産管理事業におきましては、不動産販売事業における投資用マンションの戸別販売が比較的堅調であったことから管理受託物件が増加し、それによって前連結会計年度比12.2%増の841百万円となりました。不動産賃貸事業におきましては、前期に組入れが完了したファンド用物件が通期で稼働したことやオフィスビルを取得したことなどにより、前連結会計年度比18.1%増の404百万円となりました。その他の事業におきましては、ファンドの組成に伴い手数料収入が発生するようになったものの、期首における子会社の吸収合併により設計・監理事業が内製化されたことなどから、前連結会計年度比1.8%減の437百万円となりました。

また、当連結会計年度における売上総利益につきましては、前連結会計年度比46.8%減の2,643百万円となり、売上高総利益率においても、前連結会計年度比4.8ポイント減の21.8%となりました。これは、厳しい事業環境の中、不動産販売事業において投資用マンション事業に集中的に資金投下するための資金回収及び保有在庫の圧縮を推し進めるため、一部物件について原価を下回る価格での販売も実施したことによるものであります。

#### 販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、売上高を少しでも伸ばすため、広告宣伝費や販売促進費といった販売に関わる費用は増加しましたが、全体としては売上高の減少を受けての費用圧縮により、前連結会計年度比2.4%減の2,715百万円となりました。しかしながら、前述の売上総利益の大幅な減少により、営業損益は72百万円の損失（前連結会計年度は2,184百万円の利益）となりました。

#### 営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は、不動産取得税の還付金などにより前連結会計年度から17百万円増の101百万円となりました。また、営業外費用は、事業環境の悪化から取得を断念した物件に係る解約違約金等が発生したものの、同様の理由による新規借入の減少によって融資手数料が減少し、前連結会計年度より9百万円減の173百万円となりました。

この結果、経常損益は144百万円の損失（前連結会計年度は2,085百万円の利益）となりました。

#### 特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純利益

当連結会計年度における特別利益は貸倒引当金戻入益他で6百万円となりました。

それに対し、特別損失は、投資用マンション事業における収益計画及び保有している在庫不動産の評価について全面的に見直しを行い、現時点での不動産価格の下落を反映させた結果、たな卸資産評価損2,596百万円及び固定資産に係る減損損失1,291百万円を計上したことから、固定資産の売却損と除却損も合わせ、3,892百万円となりました。

以上より、税金等調整前当期純損益は4,029百万円の損失（前連結会計年度は2,069百万円の利益）となりました。

また、多額の損失を計上したことから繰延税金資産の回収可能性も全面的に見直し、その多くを取崩したため、当連結会計年度の法人税等（法人税等調整額含む）は182百万円となりました。

この結果、当期純損益は4,212百万円の損失（前連結会計年度は1,182百万円の利益）となっております。

### (3) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度の総資産は前連結会計年度比33.7%減の13,859百万円となりました。自己資本比率は2.6%（前連結会計年度比21.2ポイント減）、自己資本当期純利益率は157.8%、総資産経常利益率は0.8%となっております。

#### 流動資産

当連結会計年度末における流動資産の残高は、前連結会計年度比39.2%減の9,593百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金1,544百万円、たな卸資産7,779百万円であります。たな卸資産の主な内容は、不動産販売事業における開発途上の仕掛販売用不動産、建物完成後で引渡が完了していない販売用不動産であります。減少の要因といたしましては、資金調達環境を含む事業環境の悪化により現金及び預金の前連結会計年度末に比して3,333百万円減少したこと、さらにはたな卸資産に関して期中では保有在庫の圧縮を図るとともに期末においては不動産価格の下落を反映させた評価替えを実施したことにより、たな卸資産が前連結会計年度末に比して2,452百万円減少したことが挙げられます。

#### 固定資産

当連結会計年度末の固定資産の残高は、前連結会計年度比16.9%減の4,266百万円となりました。その内訳は投資その他の資産4,266百万円であります。減少の要因といたしましては、収益性の悪化から1,291百万円の減損処理を実施したことが挙げられます。

#### 流動負債

当連結会計年度末の流動負債の残高は、前連結会計年度比6.4%減の7,983百万円となりました。その主な内訳は、支払手形及び買掛金1,710百万円、短期借入金1,665百万円、一年以内返済予定の長期借入金3,757百万円であります。減少の要因といたしましては、物件の竣工のタイミングから支払手形及び買掛金が前連結会計年度末に比して582百万円減少したこと及び当期純損失となったことから未払法人税等が前連結会計年度末に比して459百万円減少したことが挙げられます。

#### 固定負債

当連結会計年度末の固定負債の残高は、前連結会計年度比25.5%減の5,517百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金4,465百万円、預り保証金630百万円であります。減少の要因といたしましては、資金調達環境の悪化から長期借入金の前連結会計年度末に比して1,735百万円減少したことが挙げられます。

#### 純資産

当連結会計年度末における純資産の残高は、前連結会計年度比92.8%減の358百万円となりました。これは、たな卸資産評価損や減損損失の計上による多額の当期純損失の計上に伴い利益剰余金が4,618百万円減少したことによるものであります。

#### (4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

#### (5) 戦略的現状と見通し

投資用マンション事業を核として経営資源を集中させ、事業基盤の強化・安定化を目指すとともに付随事業であります不動産管理事業の効率化を図り、安定した収益の獲得と堅実な事業運営を目指します。

投資用マンション事業におきましては、先行きの不透明感による個人消費意欲の低下から買い控えにつながるものが予想されますが、投資用マンションの収益となる賃料は地価等に比べ安定しているため今後も収益還元法による適正な販売価格の設定が可能であり、その安定した収益である賃料を基礎とする比較的景気変動の影響を受けにくい金融商品であることから、今後も安定した需要は継続すると予想されます。

当社の主力エリアである横浜みなとみらい周辺エリアは景気減速懸念や企業の業績悪化により、大型オフィスビルの着工延期や計画見直しなどが行われていますが、依然として同エリア周辺は人口流入が予想されており、その市場成長が見込まれるエリアに供給を計画しているため、継続して資産価値の高い投資用マンションを提供してまいります。

また、投資用マンション事業の成長とともに安定した収入の見込める不動産管理事業・不動産賃貸事業における効率化を図り、安定した収益事業として拡大を進めてまいります。

流通・流動化事業におきましては、保有不動産の売却を進め、投資用マンション事業へ集中的に資金投下するための資金回収を進めてまいります。市況の影響を受け現在は新規物件の取得を中止しておりますが、将来的に収益の柱として再び事業基盤を確立するため、市場環境を慎重に見定めながら収益不動産の販売チャネルの拡充、投資用不動産の運用による安定したフィービジネスの展開等、収益性の高い多様な事業展開を図り、再構築を進めてまいります。

#### (6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

##### キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における連結ベースの現金及び現金同等物残高は、前連結会計年度比68.3%減の1,544百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、1,447百万円の支出となりました。その主な要因は、税金等調整前当期純損失4,029百万円を計上したことに加え、仕入債務の減少による支出が497百万円、法人税等の支払による支出が526百万円となったことであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、102百万円の支出となりました。その主な要因は、有価証券の売却による

収入が380百万円あったものの、投資不動産の取得による支出が502百万円となったことであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、1,784百万円の支出となりました。その主な要因は、有利子負債の返済が1,379百万円（純額）となったことであります。

#### 資金需要及び資金調達

当社グループの資金需要は、主に投資用マンションの用地取得費用及び建設費用であります。

調達手段といたしましては、主に金融機関からの借入によっておりますが、株式発行や社債発行による調達も検討し、調達コストの低減を図ってまいります。

#### (7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社は昭和54年1月の設立時より、横浜・川崎エリアを中心として不動産業界にて事業活動を続けております。平成5年1月より「住と財の創造」というコンセプトを掲げ、ワンルームマンションを主体とした投資用住宅の提供を事業の根幹に定め、これまでに自社開発の投資用マンション「グリフィンシリーズ」を91棟4,209戸（平成20年12月末現在）供給してまいりました。

当社を取り巻く不動産業界の事業環境の悪化が続く中、事業環境を正確に把握し、将来的な事業リスクを想定しながら、安定した事業運営を可能とする経営施策を立案し、実行していくことが最優先課題であると認識しております。

当社といたしましては、投資用マンション事業「グリフィンシリーズ」を含めた既存事業のブランド力をさらに高めるとともに、厳しい事業環境を乗り切るために事業体制の見直しを図り、経営資源を投資用マンション事業に集中させてまいります。また、投資用マンション事業の根幹を支える営業力につきましても営業体制の強化と営業手法の多様化を進め、さらなる営業効率の向上を目指してまいります。これにより、強固で安定した企業体質・事業基盤の構築を行う方針であります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資は234,803千円であり、その主な内容は、不動産賃貸事業における投資不動産（賃貸用店舗等）であります。

また、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

平成20年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	車両運搬具	投資不動産	その他	合計	
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産販売事業	本社機能	-	-	-	-	-	106(9)
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市港北区他)	不動産賃貸事業	建物及び土地	-	-	1,683,176	-	1,683,176	-(-)
横浜東口支店 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業 その他の事業	事務業務	-	-	-	-	-	45(30)
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	事務業務	-	-	-	-	-	3(-)
合計			-	-	1,683,176	-	1,683,176	154(39)

- (注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。  
2 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具及び備品であります。  
3 現在休止中の設備はありません。  
4 従業員数の( )は臨時従業員であり、外書しております。  
5 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

平成20年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	占有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産販売事業	事務所	1,669.67	定めなし	84,205	27,361
横浜東口支店 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業 その他の事業	事務所	432.45	1階店舗は平成 30年3月31日 2階店舗は平成 29年11月30日	37,823	3,172

##### (2) 国内子会社

平成20年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物	車両運搬具	投資不動産	その他	合計	
有限会社YKイン ベスターズ	賃貸事業用不動産 (東京都北区他)	不動産賃貸事業	建物及び土地	-	-	1,931,999	-	1,931,999	-(-)
合同会社GFイン ベスターズワン	ビジネスホテル ファンド用物件 (北海道函館市)	その他の事業	建物及び土地	-	-	518,315	-	518,315	-(-)
合計				-	-	2,450,315	-	2,450,315	-(-)

- (注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。  
2 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具及び備品であります。  
3 現在休止中の設備はありません。  
4 従業員数の( )は臨時従業員であり、外書しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	72,000
計	72,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年3月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	62,400	62,400	ジャスダック証券取引所	-
計	62,400	62,400	-	-

(注) 普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式 総数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
平成17年4月15日 (注)1	9,600	12,800	-	160,000	-	6,000
平成17年9月8日 (注)2	1,600	14,400	292,400	452,400	421,840	427,840
平成18年3月7日 (注)3	1,000	15,400	515,850	968,250	515,850	943,690
平成18年3月23日 (注)4	200	15,600	103,170	1,071,420	103,170	1,046,860
平成18年4月1日 (注)5	46,800	62,400	-	1,071,420	-	1,046,860

(注)1 平成17年3月18日開催の取締役会決議に基づき、株式1株を4株に分割し、発行済株式総数は12,800株となりました。

2 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 480,000円 引受価額 446,400円

発行価額 365,500円 資本組入額 182,750円

3 有償一般募集

発行価格 1,105,800円 引受価額 1,031,700円

発行価額 1,031,700円 資本組入額 515,850円

4 有償第三者割当増資 割当先 三菱UFJ証券株式会社

発行価額 1,031,700円、資本組入額 515,850円

5 平成18年2月10日開催の取締役会決議に基づき、株式1株を4株に分割し、発行済株式総数は62,400株となりました。

## (5) 【所有者別状況】

平成20年12月31日現在

区分	株式の状況							端株の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	4	12	25	4	2	2,628	2,675	-
所有株式数(株)	-	150	409	16,990	225	31	44,595	62,400	-
所有株式数の割合(%)	-	0.24	0.66	27.23	0.36	0.05	71.46	100.00	-

(注) 自己株式832株は、「個人その他」に含めて記載しております。

## (6) 【大株主の状況】

平成20年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
岡本征三	神奈川県横浜市港北区	17,703	28.37
(株)岡本興産	神奈川県横浜市西区平沼一丁目2-20 - 1410	16,640	26.67
岡本順子	神奈川県横浜市港北区	1,407	2.25
佐原進	神奈川県横浜市戸塚区	1,093	1.75
長谷川建二	神奈川県横須賀市	1,054	1.69
飯田一幸	神奈川県横浜市西区	600	0.96
陽光都市開発従業員持株会	神奈川県横浜市西区高島2丁目6番32号	425	0.68
相馬聡	神奈川県横浜市西区	356	0.57
田村佐起三	京都府京都市左京区	323	0.52
尾原純	神奈川県横浜市港北区	273	0.44
計	-	39,874	63.9

(注) 上記の他、自己株式が832株あります。

## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成20年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 832	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 61,568	61,568	-
端株	-	-	-
発行済株式総数	62,400	-	-
総株主の議決権	-	61,568	-

## 【自己株式等】

平成20年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社陽光都市開発	神奈川県横浜市西区 高島二丁目6番32号	832	-	832	1.33
計	-	832	-	832	1.33

## (8)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式(数)	処分価額の総額(円)	株式(数)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	832	-	832	-

### 3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要施策として位置づけるとともに、企業体質を強化し安定的な成長を可能とすることが最終的に株主に貢献することから、内部留保の充実についても重要な経営課題であると考えております。

剰余金の配当につきましては、中間配当と期末配当の年2回行うことを基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

配当の実施においては、業績、資金需要見通し等を総合的に判断しながらも、安定的な配当水準を維持することを方針とし、連結の当期純利益に対する配当金の比率（配当性向）35%程度を基準としております。当期の期末配当金につきましては平成20年12月期の連結業績及び今後の資金需要を勘案し、誠に遺憾ながら無配といたします。これにより中間期における配当金2,800円の実施のみとなり当期の年間配当金は1株当たり2,800円となります。

また、早期の配当実施を目指し、事業体制を立て直して安定した事業収益を得ていくことで内部留保資金の早期回復と充実を図ってまいります。なお、内部留保資金につきましては、経営基盤の強化及び事業拡大のための土地仕入等の事業資金として有効活用する予定であります。

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

なお、当会計年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の金額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年8月8日 取締役会決議	172,390	2,800

### 4【株価の推移】

#### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	-	1,630,000	1,530,000 315,000	216,000	111,000
最低(円)	-	862,000	900,000 184,000	100,000	11,010

(注) 1 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

2 当社株式は、平成17年9月9日からジャスダック証券取引所に上場されております。それ以前については、該当事項はありません。

3 印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	70,100	57,000	53,500	44,000	34,400	17,700
最低(円)	50,500	40,400	40,500	28,000	13,590	11,010

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長	-	岡本 征三	昭和13年11月10日	昭和36年4月 山種証券株式会社入社 昭和38年3月 有限会社日研レコード印刷工業所 代表取締役就任 昭和50年5月 飲食店串若経営 昭和54年1月 有限会社陽光住販（現株式会社陽 光都市開発）代表取締役社長就任 昭和63年11月 株式会社陽光都市開発 代表取締役 社長就任 平成8年1月 有限会社ヨーコー管財 取締役就任 平成12年9月 株式会社陽光ビルシステム 取締役 就任 平成15年4月 当社取締役会長就任 平成16年2月 株式会社陽光アセット・インベス ターズ 取締役就任 平成20年10月 当社名誉会長兼最高顧問 平成21年1月 当社名誉会長 平成21年3月 当社代表取締役会長就任（現任）	平成21 年3月 26日開 催の定 時株主 総会か ら1年	17,703
代表取締役 社長	-	相馬 聡	昭和36年5月2日	昭和61年4月 大京観光株式会社入社 平成10年2月 株式会社新日本建物入社 平成17年7月 株式会社コメディオコンサルティ ング設立 代表取締役就任 平成17年9月 株式会社リアルシエルト 監査役就 任 平成17年12月 株式会社プリメイロ 取締役就任 平成18年3月 当社取締役就任 平成18年10月 当社取締役副社長就任 事業本部長就任 平成18年11月 当社代表取締役副社長就任 平成18年12月 当社代表取締役社長就任（現任） 平成19年12月 株式会社陽光アセット・インベス ターズ 取締役就任（現任） 平成20年1月 当社商品管理本部長就任	平成21 年3月 26日開 催の定 時株主 総会か ら1年	356
取締役副社長	-	長谷川 建二	昭和39年8月10日	昭和60年4月 株式会社ジェットセット入社 平成元年11月 東邦リアルエステート株式会社入 社 平成5年5月 当社入社 平成6年5月 当社常務取締役就任 平成7年4月 当社専務取締役就任 平成13年11月 当社取締役副社長就任（現任） 平成16年9月 当社営業本部長兼営業企画部長 平成17年1月 当社営業本部長	平成21 年3月 26日開 催の定 時株主 総会か ら1年	1,054

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役	-	土屋 広剛	昭和42年2月16日	昭和63年4月 東邦リアルエステート株式会社入社 平成5年1月 永禄建設株式会社入社 平成7年4月 当社入社 平成12年4月 当社経理部長 平成13年4月 当社執行役員就任 平成15年9月 当社取締役就任 平成16年2月 株式会社陽光アセット・インベスターズ 取締役就任 平成16年4月 当社管理部長 平成16年8月 株式会社陽光アセット・インベスターズ 代表取締役社長就任 平成16年9月 当社管理本部副本部長兼業務部長 平成17年3月 当社常務取締役就任 管理本部副本部長兼総務部長 平成18年3月 当社取締役副社長就任 管理本部長 株式会社陽光アセット・インベスターズ 取締役就任 平成20年2月 有限会社ヨーコー管財 取締役就任(現任) 平成20年12月 当社常務取締役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から1年	271
取締役	-	尾原 純	昭和35年12月20日	昭和60年2月 ミトモ商事株式会社入社 平成6年12月 当社入社 平成10年4月 当社取締役就任 総務部長 平成14年11月 サン建築設計株式会社 監査役就任 平成15年2月 当社監査役就任 株式会社ヨコハマ地所 監査役就任 株式会社陽光ビルシステム 監査役就任 平成16年2月 株式会社陽光アセット・インベスターズ 監査役就任 平成20年3月 当社取締役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から1年	273



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	田中 忍	昭和50年2月8日	平成11年4月 株式会社東京プラザ入社 平成13年4月 当社入社 平成19年1月 当社戦略企画部長 平成20年1月 当社経営企画部長 平成20年7月 当社財務経理部長(現任) 平成21年3月 当社取締役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から1年	105
取締役	-	矢島 啓至	昭和42年2月17日	平成元年4月 予備校非常勤講師就任 平成15年4月 当社入社 平成20年1月 当社内部監査室長 平成20年7月 当社賃貸管理部長 平成20年10月 当社建物管理部長 平成21年1月 当社開発設計部長(現任) 平成21年3月 当社取締役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から1年	13
取締役	-	山本 奉史 (注1)	昭和16年1月6日	昭和39年4月 株式会社東芝入社 平成元年4月 東芝機販売株式会社へ出向 代表取締役就任 平成3年4月 株式会社東芝へ復帰 電動機事業部長 営業統括本部長 平成8年4月 東芝エレクトック西日本株式会社代表取締役社長就任 平成12年4月 東芝産業機器システム株式会社監査役就任 平成15年12月 当社監査役就任 平成19年3月 当社取締役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から1年	11
(常勤) 監査役	-	佐原 進	昭和21年11月21日	昭和40年4月 六合建設株式会社入社 平成6年8月 当社取締役就任 平成16年3月 当社取締役副社長就任 平成17年9月 当社開発本部長兼事業部長 平成20年1月 当社顧問 平成20年2月 株式会社陽光アセット・インベスターズ 監査役就任(現任) 平成20年3月 当社監査役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から2年	1,093

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	大滝 邦男 (注2)	昭和31年9月30日	昭和55年4月 土肥達巳税理士事務所入所 昭和62年3月 税理士登録 平成11年1月 大滝邦男税理士事務所設立 平成16年3月 当社監査役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から3年	3
監査役	-	金澤 鷹夫 (注2)	昭和20年11月15日	昭和43年4月 株式会社東芝入社 平成5年10月 同社 産業機器事業部営業部長 平成9年6月 東芝岩手電気株式会社代表取締役社長就任 平成11年2月 東芝シュネデルエレクトリック株式会社代表取締役副社長就任 平成15年6月 東芝産業機器システム株式会社監査役就任 平成19年3月 当社監査役就任(現任) 平成20年8月 株式会社E&S取締役就任(現任)	平成21年3月26日開催の定時株主総会から2年	6
計						20,888

(注) 1 取締役 山本奉史氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

2 監査役 大滝邦男及び金澤鷹夫の両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

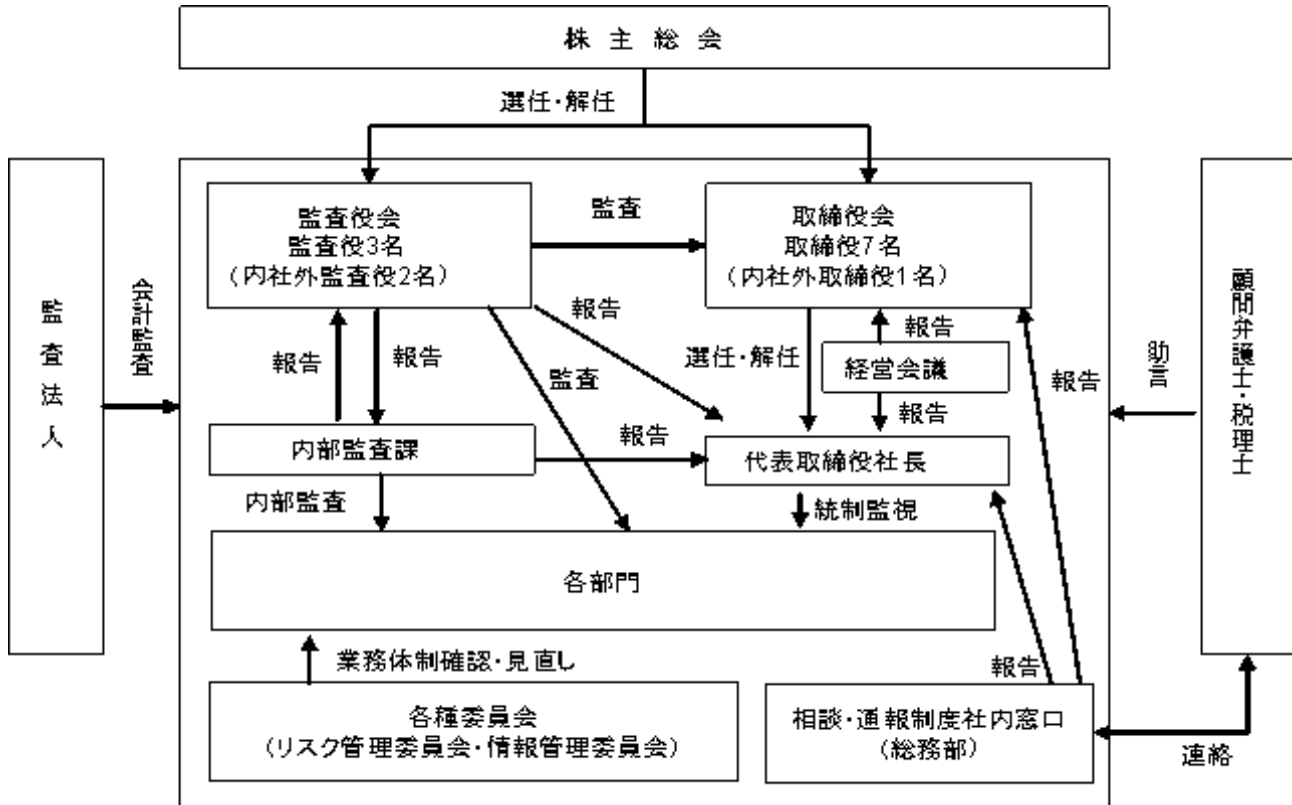
### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスは、「企業の所有者は、その所有を法的に裏付ける株式の対価を支払って保有する者、すなわち株主である」ことが基本理念であります。そうした基本理念のもと、株主以外のいわゆるステークホルダー（利害関係者）との利害の調整を図りながらも、それが究極的には株主の利益となるよう常に意識し、企業価値（enterprise value）の極大化のみならず株主価値（shareholders value）の極大化を目的とした経営を心がけてまいります。

### (2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況（平成20年12月31日現在）

会社の機関と内部統制

経営管理組織



#### ・取締役会

当社の取締役会は、社外取締役（非常勤）1名を含む7名で構成されており、最低月1回、必要に応じて複数回開催されております。取締役会では、法令で定められた事項のほか、経営に関する重要事項及び経営戦略を決定しております。また、子会社取締役からは子会社の状況についても適宜報告がなされる体制となっております。これにより取締役会は、株主から委ねられた会社の価値の最大化に対する善良なる管理者としての注意義務を遂行しております。なお、監査役3名（非常勤2名含む）も毎時出席し、必要に応じて意見の陳述を行っております。

・ 経営会議

当社の経営会議は、取締役7名（非常勤1名含む）及び監査役3名（非常勤2名含む）で構成され、定時経営会議は毎週1回開催され、臨時経営会議は必要に応じて開催しております。

経営会議では、週次の業務執行状況の報告が行われる他、取締役会の付議事項ではない重要事項等を決定しております。なお、常勤監査役は毎時出席し、必要に応じて意見の陳述を行い、監査役会にて経営会議の状況を報告することとなっております。

・ 監査役会

当社は監査役会制度を採用しており、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名で構成され、非常勤監査役はいずれも社外から招聘しております。

当社は、会社法上の大会社に該当するため、監査役会を設置しております。監査役会は、原則として月1回開催され、監査方針及び年度監査方針の決定、ヒアリングや往査時の質問事項の検討、収集した監査資料の精査、取締役会及び経営会議の議事進行・決議内容のチェックなどの意見交換を行っております。

・ 株主総会

当社の株主は、現状では役員及び役員個人の持株会社、従業員持株会が大株主の上位を占めております。年1回の定時株主総会を開催することにより、中核的なステークホルダーである株主の権利を保護しております。当社では、株主へのアカウンタビリティを重視し、株主総会に多くの株主が出席し、当社の経営陣と意見交換を行い、当社の経営方針を理解していただくべく努めております。

内部監査の状況、監査役との相互連携

当社では、内部監査課（人員1名）が内部監査の役割を担っております。内部監査課では、内部監査規程に則り、監査計画を策定して業務監査及び会計監査を実施しており、当社グループの業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。また、監査役とも監査結果について情報を共有し、効率的な監査を行うため、連携強化に努めております。

弁護士、監査法人などその他第三者の関与状況

当社では、コンプライアンス経営を企業が社会で活動していく上での必須事項ととらえ、2つの法律事務所と顧問契約を締結し、常に法律問題に関する助言を受けられる体制を整えております。また、税理士法人、社会保険労務士とも顧問契約を締結し、税務関連、労務関連についても適切なアドバイスを受けております。

当社は、監査法人トーマツと監査契約を締結しております。当社は、同監査法人から、年2回の財務諸表等の監査をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲内で内部統制をはじめとする会計記録に関連する制度・手続きの整備・運用状況の調査を受けております。さらに、会計上の課題についても定期的な会合を通じてアドバイスを受けております。

なお、当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等は次のとおりであります。

所属	氏名	継続監査年数
監査法人トーマツ	業務執行社員 公認会計士 吉田 英司	-（注）
監査法人トーマツ	業務執行社員 公認会計士 木村 尚子	-（注）

（注） 継続監査年数が7年を超えないため記載を省略しております。

また、当社の監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士4名、会計士補等4名及びその他3名であります。

社外取締役及び社外監査役と当社との利害関係

社外取締役山本奉史は、当社株式を11株保有しております。

社外監査役大滝邦男は当社株式を3株、社外監査役金澤鷹夫は当社株式を6株、保有しております。

社外取締役及び社外監査役と当社との間に取引関係はありません。

(3) リスク管理体制整備の状況

企業倫理の確立

当社では、企業倫理の遵守は、道德の問題だけではなく、重要な経営手法の一つであるという認識を持っており、企業倫理の遵守は「個人」の問題だけではなく「組織」の問題であるため、組織上に企業倫理を遵守する仕組みを構築し、社風として定着させる必要があると考えております。

リスクマネジメント

当社ではリスクの重要度と発生可能性を把握・測定し、こうしたリスク管理の状況を企業戦略にも反映させる仕組みを、組織及びビジネスプロセスにおいて構築する必要があると考えており、問題が起こってからそれを解決する「問題解決型マネジメント」から、問題が起こる前に事前予測して対応を図る「問題予防型マネジメント」への転換を進めております。

この考えを実効あらしめるため、当社では、取締役会により指名されたリスク管理担当役員を委員長とし、各部門から選任されたリスク管理担当者により構成されたリスク管理委員会を設置するとともに、「リスク管理規程」「地震リスク管理規程」「危機管理規程」「不祥事件取扱規程」等の社内規程を制定し、リスク管理体制の徹底を図っております。

(4) 役員報酬及び監査報酬

第30期事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬並びに監査法人トーマツに対する監査報酬は次のとおりです。

役員報酬

取締役を支払った報酬：	239,667千円
（内・社外	5,850千円）
監査役を支払った報酬：	15,840千円
（内・社外	7,200千円）
計	255,507千円

(注)上記の支給額には、平成20年9月30日にて退任された取締役4名及び平成20年3月28日開催の第29期定時株主総会終結の時をもって監査役から取締役に就任した監査役1名に対して支払いました報酬を含んでおります。

監査報酬

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬：	20,000千円
上記以外の報酬：	4,233千円
計	24,233千円

(5) 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令に定める最低責任限度額となっております。

(7) 取締役の選任の決議要件

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

(8) 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

(9) 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

(10) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

(11) 株主総会の特別決議要件

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

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の財務諸表について、監査法人トーマツにより監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金			4,877,431		1,544,079
2 受取手形及び売掛金			43,887		42,875
3 有価証券			279,991		-
4 たな卸資産	1		10,232,321		7,779,988
5 繰延税金資産			144,885		46,168
6 その他			227,516		191,792
貸倒引当金			27,886		11,884
流動資産合計			15,778,146	75.5	9,593,020
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物		95,900		17,401	
減価償却累計額		14,422	81,477	17,401	-
(2) 車両運搬具		48,983		20,647	
減価償却累計額		26,283	22,700	20,647	-
(3) 工具器具及び備品		115,652		86,769	
減価償却累計額		57,104	58,548	86,769	-
(4) 土地			39,620		-
有形固定資産合計			202,346	1.0	-
2 無形固定資産					
(1) のれん			93		-
(2) その他			42,438		-
無形固定資産合計			42,532	0.2	-



区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
3 投資その他の資産	1					
(1) 投資有価証券			115,257		8,945	
(2) 長期貸付金			18,476		11,220	
(3) 繰延税金資産			94,036		17,942	
(4) 投資不動産		4,564,330		4,319,460		
減価償却累計額		143,528	4,420,802	235,684	4,083,775	
(5) その他			246,844		150,325	
貸倒引当金			6,524		6,042	
投資その他の資産合計			4,888,892	23.3	4,266,165	30.8
固定資産合計			5,133,771	24.5	4,266,165	30.8
資産合計		20,911,917	100.0	13,859,186	100.0	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
流動負債					
1 支払手形及び買掛金		2,293,011		1,710,889	
2 短期借入金	1,2	2,840,200		1,665,680	
3 一年以内返済予定の長期 借入金	1	1,953,000		3,757,668	
4 一年以内償還予定の社債		273,800		252,400	
5 未払法人税等		460,353		397	
6 繰延税金負債		-		540	
7 賞与引当金		4,637		5,365	
8 その他		700,244		590,501	
流動負債合計		8,525,247	40.8	7,983,443	57.6
固定負債					
1 社債		472,400		220,000	
2 長期借入金	1	6,201,000		4,465,332	
3 退職給付引当金		33,811		40,428	
4 預り保証金		556,365		630,793	
5 その他		142,569		160,900	
固定負債合計		7,406,147	35.4	5,517,454	39.8
負債合計		15,931,394	76.2	13,500,897	97.4
<b>(純資産の部)</b>					
株主資本					
1 資本金		1,071,420	5.1	1,071,420	7.7
2 資本剰余金		1,046,860	5.0	1,046,860	7.6
3 利益剰余金		2,955,113	14.2	1,663,359	12.0
4 自己株式		99,912	0.5	99,912	0.7
株主資本合計		4,973,481	23.8	355,008	2.6
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		7,041	0.0	3,280	0.0
評価・換算差額等合計		7,041	0.0	3,280	0.0
純資産合計		4,980,523	23.8	358,288	2.6
負債純資産合計		20,911,917	100.0	13,859,186	100.0

## 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高			18,641,990	100.0		12,114,710	100.0
売上原価			13,675,735	73.4		9,471,343	78.2
売上総利益			4,966,255	26.6		2,643,367	21.8
販売費及び一般管理費							
1 広告宣伝費		138,911			178,862		
2 販売促進費		79,018			259,727		
3 旅費交通費		94,331			79,533		
4 貸倒引当金繰入額		8,969			-		
5 役員報酬		374,559			271,678		
6 給与手当		857,555			904,954		
7 賞与引当金繰入額		2,920			3,353		
8 退職給付費用		5,203			7,136		
9 法定福利費		118,317			121,208		
10 福利厚生費		36,696			29,702		
11 支払手数料		304,190			218,946		
12 賃借料		127,274			169,544		
13 租税公課		101,737			94,914		
14 減価償却費		47,984			66,218		
15 のれん償却		2,924			93		
16 その他		480,680	2,781,275	14.9	309,638	2,715,512	22.4
営業利益または営業損失 ( )			2,184,980	11.7		72,145	0.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
営業外収益					
1 受取利息		4,577		4,617	
2 受取配当金		674		532	
3 受取手数料		24,250		22,955	
4 保険解約返戻金		36,612		8,921	
5 不動産取得税還付金等		-		51,616	
6 その他		17,892	84,006	12,916	101,558
0.5					0.8
営業外費用					
1 支払利息		109,996		115,616	
2 社債発行費償却		3,648		-	
3 支払保証料		7,474		5,936	
4 融資手数料		58,261		12,395	
5 貸倒引当金繰入額		1,936		-	
6 解約違約金等		-		34,309	
7 その他		2,064	183,383	5,191	173,448
1.0					1.4
経常利益または経常損失 ( )			2,085,603		144,034
11.2					1.2
特別利益					
1 貸倒引当金戻入益		-		6,244	
2 償却債権取立益		904	904	469	6,714
0.0					0.0
特別損失					
1 貸倒損失		493		-	
2 固定資産売却損	1	-		1,459	
3 固定資産除却損	2	16,096		3,531	
4 たな卸資産評価損		-		2,596,255	
5 減損損失	3	-	16,589	1,291,188	3,892,434
0.1					32.1
税金等調整前当期純利益 または税金等調整前当期 純損失( )			2,069,918		4,029,754
11.1					33.3
法人税、住民税及び事業税		861,320		4,446	
法人税等調整額		25,861	887,182	177,922	182,369
4.8					1.5
当期純利益または当期純 損失( )			1,182,735		4,212,124
6.3					34.8

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日 残高（千円）	1,071,420	1,046,860	2,131,559	-	4,249,839
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			349,440		349,440
当期純利益			1,182,735		1,182,735
自己株式の取得				99,912	99,912
連結子会社増加に伴う減少高			9,742		9,742
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（千円）	-	-	823,553	99,912	723,641
平成19年12月31日 残高（千円）	1,071,420	1,046,860	2,955,113	99,912	4,973,481

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成18年12月31日 残高（千円）	10,346	10,346	4,260,186
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当			349,440
当期純利益			1,182,735
自己株式の取得			99,912
連結子会社増加に伴う減少高			9,742
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	3,305	3,305	3,305
連結会計年度中の変動額合計（千円）	3,305	3,305	720,336
平成19年12月31日 残高（千円）	7,041	7,041	4,980,523

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年12月31日 残高（千円）	1,071,420	1,046,860	2,955,113	99,912	4,973,481
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			406,348		406,348
当期純損失			4,212,124		4,212,124
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（千円）	-	-	4,618,473	-	4,618,473
平成20年12月31日 残高（千円）	1,071,420	1,046,860	1,663,359	99,912	355,008

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年12月31日 残高（千円）	7,041	7,041	4,980,523
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当			406,348
当期純損失			4,212,124
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	3,761	3,761	3,761

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	3,761	3,761	4,622,234
平成20年12月31日 残高(千円)	3,280	3,280	358,288

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益または 税金等調整前当期純損失( )		2,069,918	4,029,754
2 減価償却費		100,255	151,905
3 減損損失		-	1,291,188
4 のれん償却		2,924	93
5 社債発行費償却		3,648	-
6 賞与引当金の増加額		81	727
7 退職給付引当金の増加額		4,041	6,617
8 役員退職慰労引当金の減少額		280,847	-
9 貸倒引当金の減少額		14,837	16,484
10 受取利息及び受取配当金		5,252	5,149
11 支払利息		109,996	115,616
12 固定資産売却損		-	1,459
13 固定資産除却損		16,096	3,531
14 売上債権の増減額( は増加)		2,794	1,011
15 たな卸資産の増減額( は増加)		2,757,110	2,090,994
16 仕入債務の増減額( は減少)		168,938	497,364
17 その他		150,461	76,119
小計		434,480	809,487
1 利息及び配当金の受取額		4,374	5,704
2 利息の支払額		93,567	116,524
3 法人税等の支払額		855,604	526,716
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,379,277	1,447,023

		前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有価証券の取得による支出		179,988	-
2 有価証券の売却による収入		150,000	380,000
3 有形固定資産の取得による支出		67,352	77,417
4 有形固定資産の売却による収入		-	2,352
5 無形固定資産の取得による支出		26,412	8,536
6 投資有価証券の取得による支出		99,970	-
7 投資不動産の取得による支出		3,029,302	502,087
8 貸付金の回収による収入		12,066	7,256
9 その他投資の増減		69,632	96,175
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,310,591	102,256
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入による収入		3,155,000	3,150,500
2 短期借入金の返済による支出		1,890,800	4,325,020
3 長期借入による収入		9,151,000	2,032,000
4 長期借入金の返済による支出		4,880,000	1,963,000
5 社債の発行による収入		216,351	-
6 社債の償還による支出		393,800	273,800
7 自己株式の取得による支出		99,912	-
8 配当金の支払額		327,741	404,750
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,930,097	1,784,070
現金及び現金同等物に係る換算差額		-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		240,228	3,333,351
現金及び現金同等物の期首残高		4,632,313	4,877,431
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		4,889	-
現金及び現金同等物の期末残高	1	4,877,431	1,544,079



## 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	<p>当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な金融市場の混乱と信用収縮に伴い、金融機関による不動産関連融資の厳格化により、買い手不在の状況が続くなど事業環境は極めて厳しい状況が続いております。</p> <p>このような事業環境下において、投資用マンション事業におきましては、業容の拡大を図るべくマンション用地の取得を積極的に行ったものの、建築費の高騰により事業化できず着工を見合わせていたプロジェクトが複数存在しており、当該プロジェクトの販売による資金回収ができていないことから、営業キャッシュ・フローのマイナスが生じております。また、子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズにおいて運用しておりますアコースティックマンションファンドに組成されている投資用マンション3物件について、昨年度より1棟単位での販売活動を進めておりましたが、当初予定していた販売価格での売却は困難であり、資金回収を優先するために購入価格以下での売却が余儀なくされる可能性があります。</p> <p>流通・流動化事業におきましては、投資家の購入意欲はあるものの金融機関からの資金調達が困難との理由等から売却が進まない状況を鑑み、融資可能もしくは投資家が期待する利回り商品となるよう、販売価格を下げた売却が避けられない状況になっております。</p> <p>さらに、投資用マンション事業における収益計画、保有している在庫不動産の評価について全面的に見直しを行い、不動産価格の下落を反映させた結果、たな卸資産に係る評価損2,596百万円及び固定資産に係る減損損失1,291百万円を特別損失に計上し、当期純損失は4,212百万円となりました。</p> <p>このような多額の損失を計上することとなったため、当社グループが金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生いたしました。当該財務制限条項には当連結会計年度末または当事業年度末における純資産がそれぞれ前連結会計年度末または前事業年度末における純資産の75%未満となった場合には担保物件の仮登記を本登記にすることが定められておりますが、純資産額は前連結会計年度末の7.2%、前事業年度末の11.5%となり、金額にしてそれぞれ3,377百万円、3,014百万円基準を下回っております。</p> <p>当該状況により、当社グループには、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当該状況を大幅に改善するための当社グループの対応は、以下のとおりであります。</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>(1)金融機関及び建設会社への対応</p> <p>投資用マンション事業において、販売前に返済期限が到来したプロジェクト資金については、販売スケジュールに合わせて返済条件の見直しを行っており、既に一部の金融機関及び建設会社等については返済条件の緩和等についての合意が得られております。今後は見直した販売スケジュールを着実に実行するとともに、返済及び支払を実施してまいります。</p> <p>未着工プロジェクトについても、事業化できる水準まで建築コストが低下していることから新規プロジェクトとして計画の再構築を進めてまいります。それに伴う金融機関との期限延長の交渉を既に行っており、一部のプロジェクトについては返済条件の変更及び延長の合意が得られております。次連結会計年度以降の物件を確保するためにも、当連結会計年度中に返済期限が到来する未着工プロジェクトについては金融機関との延長交渉を鋭意進めてまいります。</p> <p>また、財務制限条項に抵触する借入契約におきましては、条件に従い、担保物件において仮登記から本登記への切り替えを行うとともに、収益不動産に対する借入1,100百万円については金融機関と合意を得て返済期限の延長を行っております。投資用マンション事業に係るプロジェクト借入400百万円は既に当該物件の販売により返済を完了しており、2月6日に返済期限であったプロジェクト借入110百万円は、販売スケジュールに合わせた返済期限の延長についての合意が得られております。</p> <p>金融機関及び建設会社との協調体制は、この厳しい環境下でも依然として良好な関係を保持しており、今後も今まで以上の関係強化に努めてまいります。</p> <p>(2)事業効率の改善</p> <p>当社グループは投資用マンションを中心とした事業基盤の構築に向けて、抜本的な事業体制の見直しを行ってまいります。</p> <p>投資用マンション事業</p> <p>投資用マンション事業におきましては、通常、土地については金融機関からの借入、建物については手形による支払いを利用しており、資金需要が少ないビジネスモデルとなっております。新築の投資用マンション分譲は堅調に推移していることから、現在着工を見合わせているプロジェクトを再稼働させ、来期以降の販売物件を確保して収益の柱として強化を図ってまいります。アコースティックマンションファンドに組成されている3物件については、昨今の不動産市況から1棟単位での売却が困難であり、投資家の期待利回りまで価格を下げて売却活動を進めておりましたが、当初予定していた販売価格での売却は困難であり、資金回収を優先するために購入価格以下での売却が余儀なくされる可能性があります。</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>この環境が改善される見込みは依然として不透明な状況であることから、1棟単位での販売から、販売環境が比較的安定しており当社グループの経験とノウハウを最大限に活かすことができる戸別販売へと転換し、販売価格を下げることなく迅速な売却活動及び早期投下資金の回収を実践してまいります。</p> <p>流通・流動化事業</p> <p>流通・流動化事業におきましては、新たな事業の軸として拡大を目指しておりましたが、事業環境の悪化から新規物件の取得を中止しております。現在は保有物件の売却・資金回収を進めており、投資用マンション事業に対し経営資源の集中を図ってまいります。</p> <p>不動産管理事業・不動産賃貸事業</p> <p>不動産管理事業・不動産賃貸事業におきましては、投資用マンション事業の安定した供給による事業拡大を図るとともにさらなる事業効率化を図り、安定収益事業として成長させてまいります。</p> <p>(3)営業体制の強化</p> <p>当社グループはこれまで、本社に営業部を設置し、テレマーケティングによる顧客アプローチを中心に営業活動を実施してまいりました。営業体制の見直しと強化を図るため、東京支店にて営業部を設置いたしました。また、1棟販売を予定しておりましたアコースティックマンション3棟が都内に所在していることからこの3棟の戸別販売を東京支店中心に実施してまいります。さらに、本社にて臨時雇用者によるテレマーケティングを行い、アプローチとクロージング作業を分業する営業手法の部署を設置し、さらなる営業効率の向上を目指してまいります。</p> <p>(4)固定費の削減</p> <p>一般管理費につきましては、本社を含めた事務所の統合や縮小を検討するなど費用対効果を最大化させるため、費用の見直しを進めてまいります。また、従業員の人件費を含めた報酬体系についても見直しを実施し支出の抑制を図ってまいります。</p> <p>上記施策を確実に実行していくことにより、継続企業的前提に関する重要な疑義を解消できるものと判断しております。したがって、連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映しておりません。</p>

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p>	<p>(1) 連結子会社の数 9社 連結子会社の名称 株式会社ヨコハマ地所 株式会社陽光ビルシステム サン建築設計株式会社 有限会社ヨーコー管財 有限責任中間法人Y Kトラスト 有限会社Y Kインベスターズ 株式会社陽光アセット・インベスターズ 有限責任中間法人G Fトラストワン 合同会社G Fインベスターズワン 株式会社陽光アセット・インベスターズについては、当連結会計年度から活動を開始したことにより、相対的にその重要性が増したため、また、有限責任中間法人G Fトラストワン及び合同会社G Fインベスターズワンについては、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称</p> <p>持分法を適用しない非連結子会社</p> <p>決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。 会社名 有限会社Y Kインベスターズ 決算日 6月30日 なお、連結に際しては、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 有限会社ヨーコー管財 有限責任中間法人Y Kトラスト 有限会社Y Kインベスターズ 株式会社陽光アセット・インベスターズ 有限責任中間法人G Fトラストワン 合同会社G Fインベスターズワン 株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム及びサン建築設計株式会社については、平成20年1月1日付をもって親会社である株式会社陽光都市開発に吸収合併されたことから、当連結会計年度より連結の範囲から除かれました。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称</p> <p>持分法を適用しない非連結子会社</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 償却原価法による原価法</p> <p>b その他有価証券 時価のあるもの 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>たな卸資産</p> <p>a 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>b 貯蔵品 最終仕入原価法</p> <p>有形固定資産 定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（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。 また、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する方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 10年～47年 車両運搬具 6年 工具器具及び備品 4年～15年</p> <p>無形固定資産 定額法によっております。 なお、ソフトウェア（自社利用）については社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p>投資不動産 定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（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。 また、平成19年4月1日以降取得の投資不動産については、改正後の法人税法に規定する方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 15年～38年</p>	<p>有価証券</p> <p>a その他有価証券 時価のあるもの 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>たな卸資産</p> <p>a 商品 総平均法による原価法</p> <p>b 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>c 貯蔵品 同左</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>投資不動産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	
(4) 重要な引当金の計上基準	貸倒引当金 売上債権及び貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
	賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額基準に基づく当連結会計年度中の負担額を計上しております。	賞与引当金 同左
	退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度に基づき当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。	退職給付引当金 同左
(5) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左
	なお、控除対象外消費税等については、発生年度の期間費用としております。	
	販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法 個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、建設期間中の利息については、販売用不動産・仕掛販売用不動産に算入しております。	販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法 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方法は、全面時価評価法によっております。	同左
6 のれんの償却に関する事項	のれんは、5年間で均等償却を行っております。	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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であります。	同左

## 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

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(固定資産の減価償却方法の変更)</p> <p>当連結会計年度より、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及び投資不動産については改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>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>	

## (追加情報)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>当社及び連結子会社2社は従来、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、当連結会計年度に役員退職慰労金制度を廃止し、各社の定時株主総会において役員の退任時に打ち切り支給することを決議いたしました。これに伴い、役員退職慰労金相当額142,520千円を「固定負債」の「その他」(長期未払金)として計上しております。</p>	<p>(重要な減価償却資産の減価償却の方法)</p> <p>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原価の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得原価の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。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>(財務制限条項)</p> <p>当連結会計年度において多額の損失を計上することとなったことから、金融機関との借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しております。当該財務制限条項は当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合には担保物件の仮登記を本登記にすることが定められておりますが、当期末において評価損及び減損損失を計上したことにより、当社グループの純資産額は前期末の7.2%となり、金額にして3,377百万円基準を下回っております。</p>

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																														
<p>1 担保資産</p> <p>借入金10,679,000千円(長期借入金6,201,000千円、一年以内返済予定の長期借入金1,953,000千円、短期借入金2,525,000千円)の担保として抵当に供してい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%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">7,987,684千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">2,936,973千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,924,657千円</td> </tr> </table> <p>2 コミットメントライン契約</p> <p>当社は機動的な資金調達及び資金効率の改善を目的として株式会社みずほ銀行との間でコミットメントライン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におけるコミットメントラインに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">300,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">300,000千円</td> </tr> </table> <p>当社は機動的な資金調達及び資金効率の改善を目的として株式会社三菱東京UFJ銀行をエージェントとするリボルビング・クレジット・ファシリティ契約(シンジケート方式)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における借入金未実行残高等は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">融資枠設定金額</td> <td style="text-align: right;">1,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,800,000千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	7,987,684千円	投資不動産	2,936,973千円	合計	10,924,657千円	コミットメントラインの総額	300,000千円	借入実行額	-	差引額	300,000千円	融資枠設定金額	1,800,000千円	借入実行額	-	差引額	1,800,000千円	<p>1 担保資産</p> <p>借入金9,888,680千円(長期借入金4,465,332千円、一年以内返済予定の長期借入金3,757,668千円、短期借入金1,665,680千円)の担保として抵当に供してい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%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">4,620,620千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">3,027,416千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,648,037千円</td> </tr> </table> <p>2 コミットメントライン契約</p> <p>当社は機動的な資金調達及び資金効率の改善を目的として株式会社みずほ銀行との間でコミットメントライン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におけるコミットメントラインに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">300,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">300,000千円</td> </tr> </table> <p>なお、平成21年2月10日をもって、当該契約は終了しております。</p>	たな卸資産	4,620,620千円	投資不動産	3,027,416千円	合計	7,648,037千円	コミットメントラインの総額	300,000千円	借入実行額	-	差引額	300,000千円
たな卸資産	7,987,684千円																														
投資不動産	2,936,973千円																														
合計	10,924,657千円																														
コミットメントラインの総額	300,000千円																														
借入実行額	-																														
差引額	300,000千円																														
融資枠設定金額	1,800,000千円																														
借入実行額	-																														
差引額	1,800,000千円																														
たな卸資産	4,620,620千円																														
投資不動産	3,027,416千円																														
合計	7,648,037千円																														
コミットメントラインの総額	300,000千円																														
借入実行額	-																														
差引額	300,000千円																														



(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																								
1	<p>1 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">1,459千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,459千円</td> </tr> </table>	車両運搬具	1,459千円	計	1,459千円																				
車両運搬具	1,459千円																								
計	1,459千円																								
2	<p>2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">11,894千円</td> <td style="width: 40%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">998千円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">91千円</td> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">1,009千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,988千円</td> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,524千円</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">121千円</td> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,531千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,096千円</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	建物及び構築物	11,894千円	建物及び構築物	998千円	車両運搬具	91千円	車両運搬具	1,009千円	工具器具及び備品	3,988千円	工具器具及び備品	1,524千円	ソフトウェア	121千円	計	3,531千円	計	16,096千円						
建物及び構築物	11,894千円	建物及び構築物	998千円																						
車両運搬具	91千円	車両運搬具	1,009千円																						
工具器具及び備品	3,988千円	工具器具及び備品	1,524千円																						
ソフトウェア	121千円	計	3,531千円																						
計	16,096千円																								
3	<p>3 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 40%;">種類</th> <th style="width: 30%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県</td> <td>事務所等</td> <td>建物及び構築物、車両運搬具、工具器具及び備品、土地、その他無形固定資産、リース資産</td> <td style="text-align: right;">208,803千円</td> </tr> <tr> <td>神奈川県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">115,971千円</td> </tr> <tr> <td>東京都</td> <td>事務所</td> <td>建物及び構築物、工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5,969千円</td> </tr> <tr> <td>東京都</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">309,445千円</td> </tr> <tr> <td>北海道</td> <td>ホテル</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">651,000千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最少単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。</p> <p>その結果、収益性の悪化により回収可能価額が帳簿価額を下回った上記資産グループの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(1,291,188千円)として特別損失に計上しております。その内訳は、建物及び構築物68,471千円、車両運搬具10,786千円、工具器具及び備品53,941千円、土地19,807千円、その他36,318千円、投資不動産1,076,416千円、リース資産25,447千円であります。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は3.1%を採用しております。</p>	場所	用途	種類	金額	神奈川県	事務所等	建物及び構築物、車両運搬具、工具器具及び備品、土地、その他無形固定資産、リース資産	208,803千円	神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	115,971千円	東京都	事務所	建物及び構築物、工具器具及び備品	5,969千円	東京都	賃貸用不動産	投資不動産	309,445千円	北海道	ホテル	投資不動産	651,000千円
場所	用途	種類	金額																						
神奈川県	事務所等	建物及び構築物、車両運搬具、工具器具及び備品、土地、その他無形固定資産、リース資産	208,803千円																						
神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	115,971千円																						
東京都	事務所	建物及び構築物、工具器具及び備品	5,969千円																						
東京都	賃貸用不動産	投資不動産	309,445千円																						
北海道	ホテル	投資不動産	651,000千円																						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	62,400	-	-	62,400
合計	62,400	-	-	62,400
自己株式				
普通株式(注)	-	832	-	832
合計	-	832	-	832

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加832株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。

2. 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3月23日 定時株主総会	普通株式	187,200	3,000	平成18年12月31日	平成19年3月26日
平成19年8月10日 取締役会	普通株式	162,240	2,600	平成19年6月30日	平成19年9月4日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月28日 定時株主総会	普通株式	233,958	利益剰余金	3,800	平成19年12月31日	平成20年3月31日

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	62,400	-	-	62,400
合計	62,400	-	-	62,400
自己株式				
普通株式	832	-	-	832
合計	832	-	-	832

2. 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3月28日 定時株主総会	普通株式	233,958	3,800	平成19年12月31日	平成20年3月31日
平成20年8月8日 取締役会	普通株式	172,390	2,800	平成20年6月30日	平成20年9月5日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの  
該当事項はありません。

(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1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 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	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
現金及び預金 4,877,431千円	現金及び預金 1,544,079千円
現金及び現金同等物 4,877,431千円	現金及び現金同等物 1,544,079千円

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)				
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	減損損失 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
有形固定資産				有形固定資産				
車両運搬具	16,905	2,811	14,093	車両運搬具	14,611	3,624	10,496	490
工具器具 及び備品	28,226	13,913	14,312	工具器具 及び備品	35,847	19,862	14,951	1,034
無形固定資産								
ソフトウェア	7,845	6,754	1,090	合計	50,458	23,487	25,447	1,524
合計	52,977	23,480	29,496					
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				
1年以内			10,057千円	1年以内				7,282千円
1年超			22,346千円	1年超				20,127千円
合計			32,404千円	合計				27,410千円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失				
支払リース料			13,814千円	支払リース料				8,438千円
減価償却費相当額			11,842千円	減価償却費相当額				7,343千円
支払利息相当額			896千円	支払利息相当額				1,392千円
				減損損失				25,447千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左				
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				(5) 利息相当額の算定方法 同左				
2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料				2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料				
1年以内			2,816千円	1年以内				2,377千円
1年超			2,372千円	1年超				- 千円
合計			5,188千円	合計				2,377千円
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。								

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19年12月31日)

## 1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計 上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	379,971	380,374	402
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	379,971	380,374	402
時価が連結貸借対照表計 上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		379,971	380,374	402

## 2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価(千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えるもの			
株式	3,422	15,277	11,854
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	3,422	15,277	11,854
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えないもの			
株式	-	-	-
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	3,422	15,277	11,854

## 3 満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1)債券				
国債・地方債等	279,991	99,980	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
(2)その他	-	-	-	-
合計	279,991	99,980	-	-

当連結会計年度(平成20年12月31日)

## 1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価(千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えるもの			
株式	3,422	8,945	5,522
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	3,422	8,945	5,522
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えないもの			
株式	-	-	-
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	3,422	8,945	5,522

## 2 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

種類	売却原価(千円)	売却額(千円)	売却損益(千円)
国債	199,988	200,112	123
売却の理由	時価が取得原価を上回っていたことから、償還期日他を勘案し、売却いたしました。		

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

当社及び連結子会社は、デリバティブ取引を利用しておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

当社及び連結子会社は、デリバティブ取引を利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要                      確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,811千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,811千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,799千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,799千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項                      簡便法を採用しておりますため、割引率等については記載しておりません。</p>	退職給付債務	33,811千円	退職給付引当金	33,811千円	勤務費用	6,799千円	退職給付費用	6,799千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要                      同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,428千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,428千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,368千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,368千円</td> </tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項                      同左</p>	退職給付債務	40,428千円	退職給付引当金	40,428千円	勤務費用	9,368千円	退職給付費用	9,368千円
退職給付債務	33,811千円																
退職給付引当金	33,811千円																
勤務費用	6,799千円																
退職給付費用	6,799千円																
退職給付債務	40,428千円																
退職給付引当金	40,428千円																
勤務費用	9,368千円																
退職給付費用	9,368千円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <p>未払事業税 36,647</p> <p>貸倒引当金 9,201</p> <p>賞与引当金 1,837</p> <p>棚卸資産未実現利益 93,740</p> <p>その他 3,459</p> <p>繰延税金資産(流動)計 144,885</p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 13,727</p> <p>投資不動産未実現利益 18,297</p> <p>未払役員退職慰労金 57,863</p> <p>一括償却資産 3,479</p> <p>減価償却 4,409</p> <p>その他 1,072</p> <p>繰延税金資産(固定)合計 98,849</p> <p>繰延税金負債(固定)との相殺額 4,813</p> <p>繰延税金資産(固定)の純額 94,036</p> <p>繰延税金負債(固定)</p> <p>その他有価証券評価差額金 4,813</p> <p>繰延税金負債(固定)合計 4,813</p> <p>繰延税金資産(固定)との相殺額 4,813</p> <p>繰延税金負債(固定)の純額 -</p>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <p>貸倒引当金 4,302</p> <p>賞与引当金 2,178</p> <p>棚卸資産評価損 1,054,079</p> <p>棚卸資産未実現利益 50,158</p> <p>その他 5,575</p> <p>繰延税金資産(流動)合計 1,116,294</p> <p>評価性引当額 1,066,136</p> <p>繰延税金資産(流動)計 50,158</p> <p>繰延税金負債(流動)との相殺額 3,989</p> <p>繰延税金資産(流動)の純額 46,168</p> <p>繰延税金負債(流動)</p> <p>未収事業税 4,530</p> <p>繰延税金負債(流動)計 4,530</p> <p>繰延税金資産(流動)との相殺額 3,989</p> <p>繰延税金負債(流動)の純額 540</p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 16,414</p> <p>投資不動産未実現利益 20,184</p> <p>未払役員退職慰労金 57,863</p> <p>一括償却資産 2,168</p> <p>減価償却 4,206</p> <p>減損損失 524,222</p> <p>繰越欠損金 156,198</p> <p>その他 12,436</p> <p>繰延税金資産(固定)合計 793,693</p> <p>評価性引当額 773,508</p> <p>繰延税金資産(固定)計 20,184</p> <p>繰延税金負債(固定)との相殺額 2,242</p> <p>繰延税金資産(固定)の純額 17,942</p> <p>繰延税金負債(固定)</p> <p>その他有価証券評価差額金 2,242</p> <p>繰延税金負債(固定)計 2,242</p> <p>繰延税金資産(固定)との相殺額 2,242</p> <p>繰延税金負債(固定)の純額 -</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.0</p> <p>住民税均等割 0.2</p> <p>留保金課税 0.3</p> <p>その他 0.8</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 42.9</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1</p> <p>住民税均等割 0.1</p> <p>評価性引当額の増加 45.7</p> <p>その他 0.8</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 4.5</p>



(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

(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1月1日至平成19年12月31日)

	不動産販売 事業(千円)	不動産管理 事業(千円)	不動産賃貸 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)
売上高及び営業 損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対 する売上高	17,104,922	749,469	342,629	444,969	18,641,990	-	18,641,990
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	182,512	1,654	426,878	611,045	(611,045)	-
計	17,104,922	931,981	344,283	871,848	19,253,036	(611,045)	18,641,990
営業費用	14,925,573	829,642	253,599	667,550	16,676,366	(219,356)	16,457,010
営業利益	2,179,349	102,339	90,683	204,297	2,576,669	(391,688)	2,184,980
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	15,075,003	936,485	3,447,656	1,924,250	21,383,395	(471,478)	20,911,917
減価償却費	39,042	6,221	35,189	20,459	100,913	(657)	100,255
資本的支出	76,784	15,181	1,854,233	1,225,350	3,171,550	-	3,171,550

(注) 1 事業区分の方法及び各区分の主な内容

事業区分は事業内容を勘案して次のとおり分類しております。

不動産販売事業.....マンション等の販売

不動産管理事業.....マンション等の管理

不動産賃貸事業.....マンション等の賃貸

その他の事業.....不動産の仲介、設計・監理他

2 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の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門にかかる費用397,684千円であります。

3 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(定期預金等)、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等2,203,111千円であります。

4 事業区分の方法の変更

事業区分の方法については、従来、事業の種類・性質の類似性の観点から「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「その他の事業」の3事業に区分しておりましたが、当連結会計年度より「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、「その他の事業」の4事業に区分して表示する方法に変更しております。

これは、当下期におけるアコースティックマンションファンドの物件組入れ完了に伴い、当該事業における不動産賃貸事業の継続性が確保されたことから、より事業の実態を適正に開示するため事業区分の見直しを行った結果、従来「その他の事業」に含めて表示していた「不動産賃貸事業」の重要性が増したことから、当連結会計年度より「不動産賃貸事業」として区分表示することにいたしました。

なお、前連結会計年度及び当中間連結会計期間の「不動産賃貸事業」を、当連結会計年度において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当中間連結会計期間 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
売上高		
外部顧客に対する売上高	148,195	143,272
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,238	782
計	155,434	144,055
営業費用	110,450	102,702
営業利益	44,984	41,352
資産	1,518,589	-
減価償却費	15,193	-
資本的支出	774,452	-

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	不動産販売 事業(千円)	不動産管理 事業(千円)	不動産賃貸 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)
売上高及び営業 損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対 する売上高	10,431,817	841,092	404,690	437,109	12,114,710	-	12,114,710
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	6,570	-	26,516	33,086	(33,086)	-
計	10,431,817	847,662	404,690	463,625	12,147,797	(33,086)	12,114,710
営業費用	9,971,527	632,342	256,506	439,334	11,299,711	887,144	12,186,856
営業利益また は営業損失	460,290	215,319	148,183	24,291	848,085	(920,230)	(72,145)
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	9,026,126	310,989	3,825,727	770,415	13,933,259	(74,073)	13,859,186
減価償却費	18,520	3,622	51,343	47,572	121,058	30,847	151,905
減損損失	44,135	7,779	1,076,416	45,339	1,173,670	117,518	1,291,188
資本的支出	11,640	3,781	784,978	27,999	828,399	19,757	848,157

(注) 1 事業区分の方法及び各区分の主な内容

事業区分は事業内容を勘案して次のとおり分類しております。

不動産販売事業.....マンション等の販売

不動産管理事業.....マンション等の管理

不動産賃貸事業.....マンション等の賃貸

その他の事業.....不動産の仲介他

2 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の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門にかかる費用1,034,923千円であります。

3 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(定期預金等)、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等1,158,620千円であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

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

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

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

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

(1) 親会社及び法人主要株主

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

(1) 親会社及び法人主要株主

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名または会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等(人)	事業上の関係				
役員	長谷川建二	-	-	当社取締役副社長	(被所有) 直接 1.7	-	-	当社マンションの販売	28,186	-	-
役員の近親者	相馬 巖	-	-	会社員	-	-	-	当社マンションの販売	16,248	-	-
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を自己の計算において所有している会社等	㈱ヨコハマ地所	横浜市港北区	30,000	不動産業	-	-	当社保有物件の賃貸	当社保有物件の賃貸	479	預り保証金 その他	1,606 568

(注) 1. 取引金額に消費税等は含まれておりません。

2. 販売価格については市場価格を、また、賃貸料については近隣の賃料相場を参考に決定しております。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり純資産額	80,894円 67銭	5,819円 40銭
1株当たり当期純利益または 1株当たり当期純損失( )	18,995円 69銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。	68,414円 18銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益または 当期純損失( ) (千円)	1,182,735	4,212,124
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または 当期純損失( ) (千円)	1,182,735	4,212,124
普通株式の期中平均株式数(株)	62,263	61,568

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱陽光都市開発	第3回無担保普通社債	平成16年 6月30日	60,000	20,000 (20,000)	0.90	無担保社債	平成21年 6月30日
㈱陽光都市開発	第4回無担保普通社債	平成18年 9月29日	466,200	232,400 (232,400)	1.10	無担保社債	平成21年 9月25日
㈱陽光都市開発	第5回無担保普通社債	平成19年 9月28日	220,000	220,000 (-)	1.24	無担保社債	平成22年 9月28日
合計	-	-	746,200	472,400 (252,400)	-	-	-

(注) 1 ( )内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
252,400	220,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,840,200	1,665,680	1.72	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,953,000	3,757,668	1.83	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	6,201,000	4,465,332	2.20	平成22年1月～ 平成38年12月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	10,994,200	9,888,680	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
3,728,668	76,668	76,668	76,668

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		4,029,406		1,318,770	
2 売掛金		-		37,557	
3 商品		-		1,997	
4 販売用不動産	1	2,455,289		3,157,538	
5 仕掛販売用不動産	1	7,954,957		4,730,349	
6 貯蔵品		14,210		13,646	
7 前渡金		61,500		2,945	
8 前払費用		34,400		31,552	
9 関係会社短期貸付金		10,000		22,137	
10 繰延税金資産		40,217		-	
11 その他		56,015		155,437	
貸倒引当金		12,606		12,527	
流動資産合計		14,643,388	80.9	9,459,404	77.2
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		94,435		17,363	
減価償却累計額		14,163	80,271	17,363	-
(2) 構築物		284		38	
減価償却累計額		2	281	38	-
(3) 車両運搬具		31,469		20,647	
減価償却累計額		14,949	16,519	20,647	-
(4) 工具器具及び備品		89,480		86,769	
減価償却累計額		43,007	46,473	86,769	-
(5) 土地			39,688		-
有形固定資産合計			183,234		-
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			29,444		-
(2) その他			1,935		-
無形固定資産合計			31,379		-
			1.0		-
			0.2		-



区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券			8,977		8,945	
(2) 関係会社株式			90,000		10,000	
(3) 出資金			10		10	
(4) 関係会社出資金			1,993,835		949,606	
(5) 関係会社長期貸付金			62,165		68,554	
(6) 繰延税金資産			89,186		-	
(7) 投資不動産	1	995,499		1,823,876		
減価償却累計額		102,035	893,463	140,699	1,683,176	
(8) 敷金保証金			80,336		113,545	
(9) 保険積立金			64,692		-	
(10) その他			9,441		7,529	
貸倒引当金			41,590		42,999	
投資その他の資産合計			3,250,516	17.9	2,798,367	22.8
固定資産合計			3,465,130	19.1	2,798,367	22.8
資産合計			18,108,519	100.0	12,257,772	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
流動負債						
1 支払手形			2,163,083		1,243,462	
2 買掛金			196,281		467,427	
3 短期借入金	1,2		2,840,200		1,665,680	
4 一年以内返済予定の長期 借入金	1		1,953,000		3,757,668	
5 一年以内償還予定の社債			273,800		252,400	
6 未払金			365,183		227,644	
7 未払費用			26,417		43,295	
8 未払法人税等			396,967		-	
9 未払消費税等			-		1,461	
10 繰延税金負債			-		3,989	
11 前受金			8,774		50,272	
12 預り金			24,355		222,626	
13 賞与引当金			2,290		5,365	
14 その他			-		8,145	
流動負債合計			8,250,353	45.6	7,949,438	64.8
固定負債						
1 社債			472,400		220,000	
2 長期借入金	1		4,459,000		2,723,332	
3 繰延税金負債			-		2,242	
4 退職給付引当金			24,450		40,428	
5 長期未払金			-		142,520	
6 預り保証金			-		614,839	
7 その他			154,142		18,380	
固定負債合計			5,109,992	28.2	3,761,742	30.7
負債合計			13,360,345	73.8	11,711,181	95.5

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
株主資本						
1 資本金			1,071,420	5.9	1,071,420	8.7
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金		1,046,860			1,046,860	
資本剰余金合計			1,046,860	5.8	1,046,860	8.6
3 利益剰余金						
(1) 利益準備金		34,000			34,000	
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		320,000			320,000	
繰越利益剰余金 または繰越損失( )		2,371,702			1,829,057	
利益剰余金合計			2,725,702	15.1	1,475,057	12.0
4 自己株式			99,912	0.6	99,912	0.8
株主資本合計			4,744,070	26.2	543,310	4.5
評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金			4,102	0.0	3,280	
評価・換算差額等合計			4,102	0.0	3,280	0.0
純資産合計			4,748,173	26.2	546,591	4.5
負債純資産合計			18,108,519	100.0	12,257,772	100.0

## 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
売上高					
1 不動産売上高		17,005,012		10,431,817	
2 管理収入		-		845,870	
3 賃貸収入		234,403		261,040	
4 仲介手数料収入		128,059	17,367,476	276,896	11,815,625
売上原価					
1 不動産売上原価		12,923,580		8,587,870	
2 管理収入原価		-		539,186	
3 賃貸原価		106,831		105,141	
4 仲介原価		60,001	13,090,413	144,692	9,376,891
売上総利益			4,277,063		2,438,734
販売費及び一般管理費					
1 広告宣伝費		131,226		177,554	
2 販売促進費		74,765		259,727	
3 役員報酬		257,057		255,507	
4 給与手当		799,013		888,234	
5 賞与引当金繰入額		2,290		3,353	
6 退職給付費用		4,291		6,925	
7 法定福利費		95,092		116,215	
8 福利厚生費		29,731		29,418	
9 旅費交通費		82,121		77,088	
10 支払手数料		278,925		174,552	
11 賃借料		90,173		166,763	
12 租税公課		97,201		84,513	
13 減価償却費		38,760		66,238	
14 その他		294,625	2,275,276	299,416	2,605,510
営業利益または営業損失 ( )			2,001,786		166,775

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
営業外収益					
1 受取利息		3,525		5,765	
2 受取配当金	1	44,870		532	
3 受取手数料		24,250		22,955	
4 保険解約返戻金		24,647		8,921	
5 不動産取得税還付金等		-		51,616	
6 その他		15,225	112,517	9,999	99,789
0.7					0.8
営業外費用					
1 支払利息		79,192		66,479	
2 社債利息		6,751		7,017	
3 社債発行費償却		3,648		-	
4 融資手数料		58,261		12,395	
5 貸倒引当金繰入額		-		1,798	
6 出資金損失		49,165		989,538	
7 解約違約金等		-		34,309	
8 その他		8,797	205,816	10,760	1,122,299
1.2					9.5
経常利益または経常損失 ( )			1,908,487		1,189,285
11.0					10.1
特別利益					
1 貸倒引当金戻入益		2,422		5,783	
2 抱合せ株式消滅差益		-	2,422	475,813	481,597
0.0					4.1
特別損失					
1 固定資産売却損	2	-		1,459	
2 固定資産除却損	3	7,024		3,531	
3 販売用不動産評価損		-		654,388	
4 仕掛販売用不動産評価損		-		1,941,867	
5 減損損失	4	-	7,024	330,019	2,931,266
0.0					24.8
税引前当期純利益または 税引前当期純損失( )			1,903,885		3,638,954
11.0					30.8
法人税、住民税及び事業税		745,955		3,893	
法人税等調整額		32,817	778,772	151,563	155,456
4.5					1.3
当期純利益または当期純損 失( )			1,125,112		3,794,411
6.5					32.1

## 売上原価明細書

## 1 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地付建物購入費		3,085,431	23.9	2,901,005	33.8
土地購入費用		4,231,582	32.7	2,214,036	25.8
外注建築工事費		5,204,059	40.3	3,114,934	36.3
経費		402,506	3.1	357,893	4.1
不動産売上原価		12,923,580	100.0	8,587,870	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

土地付建物購入費はマンション等の仕入によるものです。

## 2 管理収入原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		-	-	172,889	32.0
保守料		-	-	61,297	11.4
外注費		-	-	206,433	38.3
その他経費		-	-	98,567	18.3
管理収入原価		-	-	539,186	100.0

## 3 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払家賃		24,319	22.7	6,533	6.2
減価償却費		14,920	14.0	22,092	21.0
その他経費		67,590	63.3	76,515	72.8
賃貸原価		106,831	100.0	105,141	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

## 4 仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		36,504	60.8	118,286	81.7
広告宣伝費		9,626	16.1	5,048	3.5
支払手数料		7,276	12.1	220	0.2
その他経費		6,593	11.0	21,137	14.6
仲介原価		60,001	100.0	144,692	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備金	資本剰余 金合計		利益準備金	その他利益剰余金				
						別途積立金	繰越利益 剰余金			
平成18年12月31日残高 (千円)	1,071,420	1,046,860	1,046,860	34,000	320,000	1,596,030	1,950,030	-	4,068,310	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当						349,440	349,440		349,440	
当期純利益						1,125,112	1,125,112		1,125,112	
自己株式の取得								99,912	99,912	
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)										
事業年度中の変動額合計 (千円)	-	-	-	-	-	775,672	775,672	99,912	675,760	
平成19年12月31日残高 (千円)	1,071,420	1,046,860	1,046,860	34,000	320,000	2,371,702	2,725,702	99,912	4,744,070	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成18年12月31日残高 (千円)	6,046	6,046	4,074,356
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			349,440
当期純利益			1,125,112
自己株式の取得			99,912
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	1,943	1,943	1,943
事業年度中の変動額合計 (千円)	1,943	1,943	673,816
平成19年12月31日 残高 (千円)	4,102	4,102	4,748,173

当事業年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備金	資本剰余 金合計		利益準備金	その他利益剰余金				
						別途積立金	繰越利益 剰余金			
平成19年12月31日残高 (千円)	1,071,420	1,046,860	1,046,860	34,000	320,000	2,371,702	2,725,702	99,912	4,744,070	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当						406,348	406,348		406,348	
当期純損失						3,794,411	3,794,411		3,794,411	
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)										
事業年度中の変動額合計 (千円)	-	-	-	-	-	4,200,759	4,200,759	-	4,200,759	
平成20年12月31日残高 (千円)	1,071,420	1,046,860	1,046,860	34,000	320,000	1,829,057	1,475,057	99,912	543,310	



	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成19年12月31日残高 (千円)	4,102	4,102	4,748,173
事業年度中の変動額			
剰余金の配当			406,348
当期純損失			3,794,411
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	822	822	822
事業年度中の変動額合計 (千円)	822	822	4,201,582
平成20年12月31日 残高 (千円)	3,280	3,280	546,591

## 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>当社が属する不動産業界におきましては、世界的な金融市場の混乱と信用収縮に伴い、金融機関による不動産関連融資の厳格化により、買い手不在の状況が続くなど事業環境は極めて厳しい状況が続いております。</p> <p>このような事業環境下において、投資用マンション事業におきましては、業容の拡大を図るべくマンション用地の取得を積極的に行ったものの、建築費の高騰により事業化できず着工を見合わせていたプロジェクトが複数存在しており、当該プロジェクトの販売による資金回収ができていないことから、営業キャッシュ・フローのマイナスが生じております。また、子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズにおいて運用しておりますアコースティックマンションファンドに組成されている投資用マンション3物件について、昨年度より1棟単位での販売活動を進めておりましたが、当初予定していた販売価格での売却は困難であり、資金回収を優先するために購入価格以下での売却が余儀なくされる可能性があります。</p> <p>流通・流動化事業におきましては、投資家の購入意欲はあるものの金融機関からの資金調達が困難との理由等から売却が進まない状況を鑑み、融資可能もしくは投資家が期待する利回り商品となるよう、販売価格を下げた売却が避けられない状況になっております。</p> <p>さらに、投資用マンション事業における収益計画、保有している在庫不動産の評価について全面的に見直しを行い、不動産価格の下落を反映させた結果、販売用不動産評価損654百万円、仕掛販売用不動産評価損1,941百万円及び固定資産に係る減損損失330百万円を特別損失に計上し、当期純損失は3,794百万円となりました。</p> <p>このような多額の損失を計上することとなったため、当社が金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生いたしました。当該財務制限条項には当連結会計年度末または当事業年度末における純資産がそれぞれ前連結会計年度末または前事業年度末における純資産の75%未満となった場合には担保物件の仮登記を本登記にすることが定められておりますが、純資産額は前連結会計年度末の7.2%、前事業年度末の11.5%となり、金額にしてそれぞれ3,377百万円、3,014百万円基準を下回っております。</p> <p>当該状況により、当社には、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当該状況を大幅に改善するための当社の対応は、以下のとおりであります。</p>

<p>前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>(1) 金融機関及び建設会社への対応</p> <p>投資用マンション事業において、販売前に返済期限が到来したプロジェクト資金については、販売スケジュールに合わせて返済条件の見直しを行っており、既に一部の金融機関及び建設会社等については返済条件の緩和等についての合意が得られております。今後は見直した販売スケジュールを着実に実行するとともに、返済及び支払を実施してまいります。</p> <p>未着工プロジェクトについても、事業化できる水準まで建築コストが低下していることから新規プロジェクトとして計画の再構築を進めてまいります。それに伴う金融機関との期限延長の交渉を既に行っており、一部のプロジェクトについては返済条件の変更及び延長の合意が得られております。次事業年度以降の物件を確保するためにも、当事業年度中に返済期限が到来する未着工プロジェクトについては金融機関との延長交渉を鋭意進めてまいります。</p> <p>また、財務制限条項に抵触する借入契約におきましては、条件に従い、担保物件において仮登記から本登記への切り替えを行うとともに、収益不動産に対する借入1,100百万円については金融機関と合意を得て返済期限の延長を行っております。投資用マンション事業に係るプロジェクト借入400百万円は既に当該物件の販売により返済を完了しており、2月6日に返済期限であったプロジェクト借入110百万円は、販売スケジュールに合わせた返済期限の延長についての合意が得られております。</p> <p>金融機関及び建設会社との協調体制は、この厳しい環境下でも依然として良好な関係を保持しており、今後も今まで以上の関係強化に努めてまいります。</p> <p>(2) 事業効率の改善</p> <p>当社は投資用マンションを中心とした事業基盤の構築に向けて、抜本的な事業体制の見直しを行ってまいります。</p> <p>投資用マンション事業</p> <p>投資用マンション事業におきましては、通常、土地については金融機関からの借入、建物については手形による支払いを利用しており、資金需要が少ないビジネスモデルとなっております。新築の投資用マンション分譲は堅調に推移していることから、現在着工を見合わせているプロジェクトを再稼働させ、来期以降の販売物件を確保して収益の柱として強化を図ってまいります。アコースティックマンションファンドに組成されている3物件については、昨今の不動産市況から1棟単位での売却が困難であり、投資家の期待利回りまで価格を下げて売却活動を進めておりましたが、当初予定していた販売価格での売却は困難であり、資金回収を優先するために購入価格以下での売却が余儀なくされる可能性があります。</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>この環境が改善される見込みは依然として不透明な状況であることから、1棟単位での販売から、販売環境が比較的安定しており当社の経験とノウハウを最大限に活かすことができる戸別販売へと転換し、販売価格を下げることなく迅速な売却活動及び早期投下資金の回収を実践してまいります。</p> <p style="text-align: center;">流通・流動化事業</p> <p>流通・流動化事業におきましては、新たな事業の軸として拡大を目指しておりましたが、事業環境の悪化から新規物件の取得を中止しております。現在は保有物件の売却・資金回収を進めており、投資用マンション事業に対し経営資源の集中を図ってまいります。</p> <p style="text-align: center;">不動産管理事業・不動産賃貸事業</p> <p>不動産管理事業・不動産賃貸事業におきましては、投資用マンション事業の安定した供給による事業拡大を図るとともにさらなる事業効率化を図り、安定収益事業として成長させてまいります。</p> <p style="text-align: center;">(3) 営業体制の強化</p> <p>当社はこれまで、本社に営業部を設置し、テレマーケティングによる顧客アプローチを中心に営業活動を実施してまいりました。営業体制の見直しと強化を図るため、東京支店にて営業部を設置いたしました。また、連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズで運用しているファンドに組み込まれているアコースティックマンション3棟が都内に所在していることから、同社より当該信託受益権を譲受け、この3棟の戸別販売を東京支店中心に実施してまいります。さらに、本社にて臨時雇用者によるテレマーケティングを行い、アプローチとクロージング作業を分業する営業手法の部署を設置し、さらなる営業効率の向上を目指してまいります。</p> <p style="text-align: center;">(4) 固定費の削減</p> <p>一般管理費につきましては、本社を含めた事務所の統合や縮小を検討するなど費用対効果を最大化させるため、費用の見直しを進めてまいります。また、従業員の人件費を含めた報酬体系についても見直しを実施し支出の抑制を図ってまいります。</p> <p>上記施策を確実に実行していくことにより、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消できるものと判断しております。したがって、財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を反映しておりません。</p>

## 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 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)	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 商品 総平均法による原価法 (2) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 (3) 貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物(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。 また、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する方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 10年～47年 構築物 20年 車両運搬具 6年 工具器具及び備品 4年～15年 (2) 無形固定資産 定額法によっております。 なお、ソフトウェア(自社利用)については社内における利用可能期間(5年)に基づいております。 (3) 投資不動産 定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物(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。 また、平成19年4月1日以降取得の投資不動産については、改正後の法人税法に規定する方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 15年～38年	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 投資不動産 同左
4 繰延資産の処理方法	社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>5 引当金の計上基準</p> <p>6 リース取引の処理方法</p> <p>7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権及び貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額基準に基づく当期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度に基づき当期末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜き方式によっております。 なお、資産に係る控除対象外消費税及び地方税については発生事業年度の費用として処理しております。</p> <p>(2) 販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法 個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、建設期間中の利息については、販売用不動産・仕掛販売用不動産に算入しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>同左</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法 同左</p>

## 会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
(固定資産の減価償却方法の変更) 当事業年度より、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及び投資不動産については改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。	

## 表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	前事業年度において、流動資産の「その他」に含めていた「売掛金」(21,772千円)、固定負債の「その他」に含めていた「長期未払金」(142,520千円)及び「預り保証金」(11,621千円)は、その金額的重要性が増したため、当事業年度から区分掲記することといたしました。

## (追加情報)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
当社は従来、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上していましたが、当事業年度に役員退職慰労金制度を廃止し、定時株主総会において役員の退任時に打ち切り支給することを決議いたしました。これに伴い、役員退職慰労金相当額142,520千円を「固定負債」の「その他」(長期未払金)として計上しております。	(重要な減価償却資産の減価償却の方法) 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原価の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得原価の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。これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。 (財務制限条項) 当事業年度において多額の損失を計上することとなったことから、金融機関との借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しております。当該財務制限条項は当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合には担保物件の仮登記を本登記にすることが定められておりますが、当期末において評価損及び減損損失を計上したことにより、当社の純資産額は前期末の11.5%となり、金額にして3,014百万円基準を下回っております。

## 注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																		
<p>1 担保資産</p> <p>借入金8,037,000千円(長期借入金3,559,000千円、一年以内返済予定の長期借入金1,953,000千円、短期借入金2,525,000千円)の担保として抵当に供してい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%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,386,129千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,601,555千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,987,684千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,386,129千円	仕掛販売用不動産	6,601,555千円	計	7,987,684千円	<p>1 担保資産</p> <p>借入金7,246,680千円(長期借入金1,823,332千円、一年以内返済予定の長期借入金3,757,668千円、短期借入金1,665,680千円)の担保として抵当に供してい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%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,470,672千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,149,948千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">608,943千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,229,563千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,470,672千円	仕掛販売用不動産	3,149,948千円	投資不動産	608,943千円	計	5,229,563千円				
販売用不動産	1,386,129千円																		
仕掛販売用不動産	6,601,555千円																		
計	7,987,684千円																		
販売用不動産	1,470,672千円																		
仕掛販売用不動産	3,149,948千円																		
投資不動産	608,943千円																		
計	5,229,563千円																		
<p>2 コミットメントライン契約</p> <p>当社は機動的な資金調達及び資金効率の改善を目的として株式会社みずほ銀行との間でコミットメントライン契約を締結しております。この契約に基づく当事業年度末におけるコミットメントラインに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">300,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">300,000千円</td> </tr> </table> <p>当社は機動的な資金調達及び資金効率の改善を目的として株式会社三菱東京UFJ銀行をエージェントとするリボルビング・クレジット・ファシリティ契約(シンジケート方式)を締結しております。この契約に基づく当事業年度末における借入金未実行残高等は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">融資枠設定金額</td> <td style="text-align: right;">1,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,800,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントラインの総額	300,000千円	借入実行額	-	差引額	300,000千円	融資枠設定金額	1,800,000千円	借入実行額	-	差引額	1,800,000千円	<p>2 コミットメントライン契約</p> <p>当社は機動的な資金調達及び資金効率の改善を目的として株式会社みずほ銀行との間でコミットメントライン契約を締結しております。この契約に基づく当事業年度末におけるコミットメントラインに係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントラインの総額</td> <td style="text-align: right;">300,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">300,000千円</td> </tr> </table> <p>なお、平成21年2月10日をもって、当該契約は終了しております。</p>	コミットメントラインの総額	300,000千円	借入実行額	-	差引額	300,000千円
コミットメントラインの総額	300,000千円																		
借入実行額	-																		
差引額	300,000千円																		
融資枠設定金額	1,800,000千円																		
借入実行額	-																		
差引額	1,800,000千円																		
コミットメントラインの総額	300,000千円																		
借入実行額	-																		
差引額	300,000千円																		



## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																
1 関係会社との取引 受取配当金 44,428千円	1																
2	2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。 車両運搬具 1,459千円 計 1,459千円																
3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。 建物 4,356千円 構築物 348千円 工具器具及び備品 2,319千円 計 7,024千円	3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。 建物 811千円 構築物 186千円 車両運搬具 1,009千円 工具器具及び備品 1,524千円 計 3,531千円																
4	4 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県</td> <td>事務所等</td> <td>建物及び構築物、 車両運搬具、工具 器具及び備品、土 地、その他無形固 定資産、リース資 産</td> <td>208,079千円</td> </tr> <tr> <td>神奈川県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td>115,971千円</td> </tr> <tr> <td>東京都</td> <td>事務所</td> <td>建物及び構築物、 工具器具及び備 品</td> <td>5,969千円</td> </tr> </tbody> </table>	場所	用途	種類	金額	神奈川県	事務所等	建物及び構築物、 車両運搬具、工具 器具及び備品、土 地、その他無形固 定資産、リース資 産	208,079千円	神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	115,971千円	東京都	事務所	建物及び構築物、 工具器具及び備 品	5,969千円
場所	用途	種類	金額														
神奈川県	事務所等	建物及び構築物、 車両運搬具、工具 器具及び備品、土 地、その他無形固 定資産、リース資 産	208,079千円														
神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	115,971千円														
東京都	事務所	建物及び構築物、 工具器具及び備 品	5,969千円														
	<p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最少単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。</p> <p>その結果、収益性の悪化により回収可能価額が帳簿価額を下回った上記資産グループの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（330,019千円）として特別損失に計上しております。その内訳は、建物67,899千円、構築物245千円、車両運搬具10,786千円、工具器具及び備品53,799千円、土地19,807千円、その他36,062千円、投資不動産115,971千円、リース資産25,447千円であります。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は3.1%を採用しております。</p>																

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	-	832	-	832
合計	-	832	-	832

(注)自己株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

当事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	832	-	-	832
合計	832	-	-	832

## (リース取引関係)

前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)				
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				
(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	減損損失累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	14,611	517	14,093	車両運搬具	14,611	3,624	10,496	490
工具器具及び備品	18,240	7,101	11,138	工具器具及び備品	35,847	19,862	14,951	1,034
合計	32,851	7,619	25,231	合計	50,458	23,487	25,447	1,524
(2)未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				(2)未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				
1年内				1年内				
7,764千円				7,282千円				
1年超				1年超				
20,372千円				20,127千円				
合計				合計				
28,136千円				27,410千円				
リース資産減損勘定期末残高				25,447千円				
(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3)支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失				
支払リース料				支払リース料				
9,388千円				8,438千円				
減価償却費相当額				減価償却費相当額				
8,518千円				7,343千円				
支払利息相当額				支払利息相当額				
826千円				1,392千円				
減損損失				25,447千円				
(4)減価償却費相当額の算定方法				(4)減価償却費相当額の算定方法				
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左				
(5)利息相当額の算定方法				(5)利息相当額の算定方法				
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左				
2.オペレーティング・リース取引				2.オペレーティング・リース取引				
未経過リース料				未経過リース料				
1年内				1年内				
2,816千円				2,377千円				
1年超				1年超				
2,372千円				-				
合計				合計				
5,188千円				2,377千円				
(減損損失について)				(減損損失について)				
リース資産に配分された減損損失はありません。				リース資産に配分された減損損失はありません。				

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものではありません。

当事業年度(平成20年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものではありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <p>未払事業税 31,300</p> <p>貸倒引当金 5,118</p> <p>賞与引当金 929</p> <p>その他 2,868</p> <p>繰延税金資産(流動)合計 <u>40,217</u></p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 9,926</p> <p>貸倒引当金 16,885</p> <p>未払役員退職慰労金 57,863</p> <p>一括償却資産 2,805</p> <p>減価償却 4,016</p> <p>その他 492</p> <p>繰延税金資産(固定)合計 <u>91,990</u></p> <p>繰延税金負債(固定)</p> <p>その他有価証券評価差額金 <u>2,804</u></p> <p>繰延税金負債(固定)合計 <u>2,804</u></p> <p>繰延税金資産(固定)純額 <u>89,186</u></p>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <p>貸倒引当金 4,563</p> <p>賞与引当金 2,178</p> <p>販売用不動産評価損 265,681</p> <p>仕掛販売用不動産評価損 788,398</p> <p>その他 5,308</p> <p>繰延税金資産(流動)合計 <u>1,066,130</u></p> <p>評価性引当額 <u>1,066,130</u></p> <p>繰延税金資産(流動)計 <u>-</u></p> <p>繰延税金負債(流動)</p> <p>未収事業税 3,989</p> <p>繰延税金負債(流動)計 <u>3,989</u></p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 16,414</p> <p>貸倒引当金 17,084</p> <p>未払役員退職慰労金 57,863</p> <p>一括償却資産 2,090</p> <p>減価償却 4,206</p> <p>減損損失 133,988</p> <p>出資金損失 389,940</p> <p>繰越欠損金 131,586</p> <p>その他 501</p> <p>繰延税金資産(固定)合計 <u>753,676</u></p> <p>評価性引当額 <u>753,676</u></p> <p>繰延税金資産(固定)計 <u>-</u></p> <p>繰延税金負債(固定)</p> <p>その他有価証券評価差額金 2,242</p> <p>繰延税金負債(固定)計 <u>2,242</u></p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.2</p> <p>住民税均等割 0.1</p> <p>抱合せ株式消滅差益 5.3</p> <p>評価性引当額の増加 50.0</p> <p>その他 0.1</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>4.3</u></p>

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

(共通支配下の取引等)

1. 結合当事企業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要

(1)結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合企業

名称 株式会社陽光都市開発(当社)

事業の内容 不動産販売事業

被結合企業

名称 株式会社ヨコハマ地所

事業の内容 不動産仲介事業

名称 株式会社陽光ビルシステム

事業の内容 不動産管理事業

名称 サン建築設計株式会社

事業の内容 設計・監理事業

(2)企業結合の法的形式

株式会社陽光都市開発を存続会社、株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社を消滅会社とする吸収合併方式

(3)結合後企業の名称

株式会社陽光都市開発

(4)取引の目的を含む取引の概要

投資用マンション事業における顧客ニーズを迅速かつ的確に商品・サービスへと反映させ、さらなる顧客満足度の向上を図ることを目的としております。

(5)企業結合日

平成20年1月1日

2. 合併比率及び合併交付金

株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社の3社は、いずれも当社の全額出資子会社であることから、本合併による新株式の発行及び資本金の増加ならびに合併交付金の支払はありません。

3. 実施した会計処理の概要

企業結合に係る会計基準における共通支配下の取引として処理しております。

4. 財産の引継ぎ

企業結合日において、被結合企業は一切の資産、負債及び権利義務を引継いでおります。なお、当事業年度において抱合せ株式消滅差益475,813千円を特別利益に計上しております。

## (1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり純資産額	77,120円 80銭	8,877円 85銭
1株当たり当期純利益または 1株当たり当期純損失( )	18,070円 21銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。	61,629円 60銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
損益計算書上の当期純利益または 当期純損失( ) (千円)	1,125,112	3,794,411
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または 当期純損失( ) (千円)	1,125,112	3,794,411
普通株式の期中平均株式数(株)	62,263	61,568

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																																																									
<p><b>連結子会社との簡易合併</b></p> <p>当社は、平成19年9月7日の取締役会決議に基づき、平成20年1月1日をもって、当社全額出資の連結子会社であった株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社の3社を簡易合併の手続きにより吸収合併いたしました。</p> <p>1.合併の目的</p> <p>投資用マンション事業における顧客のニーズを迅速かつ的確に商品・サービスへと反映させ、さらなる顧客満足度の向上を図ることを目的としております。</p> <p>2.合併の法的形式、合併後企業の名称</p> <p>当社を存続会社とする吸収合併方式で、株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社の3社は解散し、合併後企業の名称は株式会社陽光都市開発(当社)となります。なお、被合併会社3社は、いずれも当社の全額出資子会社であることから、新株式の発行及び資本金の増加はありません。また、合併交付金の支払は行いません。</p> <p>3.財産の引継ぎ</p> <p>各被合併会社の平成19年12月31日現在の貸借対照表、その他同日現在の計算を基礎とし、一切の資産、負債及び権利義務を当社に引継ぎました。</p> <p>4.被合併会社の概要(平成19年12月31日現在)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">(1)商号</th> <th style="width: 30%;">株式会社ヨコハマ地所</th> <th style="width: 30%;">株式会社陽光ビルシステム</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(2)事業内容</td> <td>不動産仲介事業</td> <td>不動産管理事業</td> </tr> <tr> <td>(3)資本金</td> <td style="text-align: right;">50,000千円</td> <td style="text-align: right;">20,000千円</td> </tr> <tr> <td>(4)純資産</td> <td style="text-align: right;">144,056千円</td> <td style="text-align: right;">202,540千円</td> </tr> <tr> <td>(5)総資産</td> <td style="text-align: right;">244,917千円</td> <td style="text-align: right;">992,526千円</td> </tr> <tr> <td>(6)直近事業年度の業績</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  売上高</td> <td style="text-align: right;">412,931千円</td> <td style="text-align: right;">934,230千円</td> </tr> <tr> <td>  営業利益</td> <td style="text-align: right;">61,698千円</td> <td style="text-align: right;">108,812千円</td> </tr> <tr> <td>  経常利益</td> <td style="text-align: right;">63,238千円</td> <td style="text-align: right;">115,821千円</td> </tr> <tr> <td>  当期純利益</td> <td style="text-align: right;">36,628千円</td> <td style="text-align: right;">66,638千円</td> </tr> <tr> <td>(7)従業員数</td> <td style="text-align: center;">21人</td> <td style="text-align: center;">25人</td> </tr> </tbody> </table>	(1)商号	株式会社ヨコハマ地所	株式会社陽光ビルシステム	(2)事業内容	不動産仲介事業	不動産管理事業	(3)資本金	50,000千円	20,000千円	(4)純資産	144,056千円	202,540千円	(5)総資産	244,917千円	992,526千円	(6)直近事業年度の業績			売上高	412,931千円	934,230千円	営業利益	61,698千円	108,812千円	経常利益	63,238千円	115,821千円	当期純利益	36,628千円	66,638千円	(7)従業員数	21人	25人	<p><b>信託受益権譲渡契約の締結</b></p> <p>当社は、平成21年1月30日に当社連結子会社であります有限会社YKインベスターズと土地建物3物件を信託財産とする信託受益権譲渡契約を締結いたしました。</p> <p>1.取得の目的</p> <p>信託受益権を解除したのち、当社の経験とノウハウを最大限に活かすことができる戸別販売を行うため。</p> <p>2.取得物件の内容</p> <p>根岸</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">a.所在</td> <td>東京都台東区根岸五丁目</td> </tr> <tr> <td>b.取得価格</td> <td style="text-align: right;">471,100千円(税込)</td> </tr> <tr> <td>c.取得の時期</td> <td>平成21年4月10日</td> </tr> <tr> <td>d.構造</td> <td>鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</td> </tr> </table> <p>滝野川</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">a.所在</td> <td>東京都北区滝野川七丁目</td> </tr> <tr> <td>b.取得価格</td> <td style="text-align: right;">944,500千円(税込)</td> </tr> <tr> <td>c.取得の時期</td> <td>平成21年7月31日</td> </tr> <tr> <td>d.構造</td> <td>鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</td> </tr> </table> <p>水道町</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">a.所在</td> <td>東京都新宿区水道町</td> </tr> <tr> <td>b.取得価格</td> <td style="text-align: right;">507,200千円(税込)</td> </tr> <tr> <td>c.取得の時期</td> <td>平成21年9月30日</td> </tr> <tr> <td>d.構造</td> <td>鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</td> </tr> </table>	a.所在	東京都台東区根岸五丁目	b.取得価格	471,100千円(税込)	c.取得の時期	平成21年4月10日	d.構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	a.所在	東京都北区滝野川七丁目	b.取得価格	944,500千円(税込)	c.取得の時期	平成21年7月31日	d.構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	a.所在	東京都新宿区水道町	b.取得価格	507,200千円(税込)	c.取得の時期	平成21年9月30日	d.構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
(1)商号	株式会社ヨコハマ地所	株式会社陽光ビルシステム																																																								
(2)事業内容	不動産仲介事業	不動産管理事業																																																								
(3)資本金	50,000千円	20,000千円																																																								
(4)純資産	144,056千円	202,540千円																																																								
(5)総資産	244,917千円	992,526千円																																																								
(6)直近事業年度の業績																																																										
売上高	412,931千円	934,230千円																																																								
営業利益	61,698千円	108,812千円																																																								
経常利益	63,238千円	115,821千円																																																								
当期純利益	36,628千円	66,638千円																																																								
(7)従業員数	21人	25人																																																								
a.所在	東京都台東区根岸五丁目																																																									
b.取得価格	471,100千円(税込)																																																									
c.取得の時期	平成21年4月10日																																																									
d.構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建																																																									
a.所在	東京都北区滝野川七丁目																																																									
b.取得価格	944,500千円(税込)																																																									
c.取得の時期	平成21年7月31日																																																									
d.構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建																																																									
a.所在	東京都新宿区水道町																																																									
b.取得価格	507,200千円(税込)																																																									
c.取得の時期	平成21年9月30日																																																									
d.構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建																																																									



前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
(1)商号	サン建築設計株式会社		
(2)事業内容	設計・監理事業		
(3)資本金	10,000千円		
(4)純資産	212,155千円		
(5)総資産	259,859千円		
(6)直近事業年度の業績			
売上高	367,368千円		
営業利益	128,897千円		
経常利益	135,353千円		
当期純利益	79,844千円		
(7)従業員数	10人		
5.実施する会計処理の概要			
「企業結合に係る会計基準」(「企業結合に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成15年10月31日))及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号最終改正平成19年11月15日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理をいたします。			

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
(投資有価証券)		
其他有価証券		
(株) センチュリー21ジャパン	35	8,575
(株) T&Dホールディングス	100	370
計	135	8,945

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	94,435	26,594	103,665 (67,899)	17,363	17,363	12,062	-
構築物	284	249	495 (245)	38	38	56	-
車両運搬具	31,469	18,510	29,332 (10,786)	20,647	20,647	7,976	-
工具器具及び備品	89,480	54,865	57,576 (53,799)	86,769	86,769	31,203	-
土地	39,688	275	39,963 (19,807)	-	-	-	-
有形固定資産計	255,357	100,494	231,034 (152,538)	124,818	124,818	51,299	-
無形固定資産							
ソフトウェア	53,250	18,505	33,551 (33,551)	38,204	38,204	14,397	-
その他	1,935	575	2,510 (2,510)	-	-	-	-
無形固定資産計	55,185	19,080	36,062 (36,062)	38,204	38,204	14,397	-
投資その他の資産							
投資不動産	995,499	944,348	115,971 (115,971)	1,823,876	140,699	22,092	1,683,176

(注) 当期増加額及び減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

(増加)

旧連結子会社3社を合併したことによる増加分

建物	1,523千円
構築物	249千円
車両運搬具	17,513千円
工具器具及び備品	26,030千円
土地	275千円
ソフトウェア	10,227千円
その他	575千円
投資不動産	106,135千円

投資不動産(上記吸収合併によるものは除く)

グリフィン横浜・桜木町八番館のたな卸資産からの振替	613,153千円
グリフィン横浜・東口参番館事務所の取得	170,894千円
グリフィン新横浜六番館店舗の有形固定資産からの振替	53,434千円

(減少)

減損損失の内容

ア.神奈川県

事務所等(建物、構築物、車両運搬具、工具器具及び備品、土地、ソフトウェア、その他)	182,632千円
---	-----------

賃貸用不動産(投資不動産)	115,971千円
---------------	-----------

イ.東京都

事務所(建物、工具器具及び備品)	5,969千円
------------------	---------

## 【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	54,196	55,526	10,239	43,957	55,526
賞与引当金	2,290	7,713	4,637	-	5,365

(注) 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、洗替処理によるものであります。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	4,482
預金	
当座預金	424,275
普通預金	883,573
別段預金	6,438
預金計	1,314,287
合計	1,318,770

## b 売掛金

## 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
グリフィン武蔵小杉管理組合	1,420
株式会社ホームランド	1,375
有限会社ベルニ	630
グリフィン横浜・ベイブリーズ管理組合	442
株式会社陽光アセット・インベスターズ	421
その他	33,267
合計	37,557

## 売掛金の発生及び回収ならびに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
21,772	331,624	305,801	37,557	86.5	33

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

## c 販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	1,645,579
土地	1,511,958
合計	3,157,538

(注) 上記の内、土地の内訳

区分	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
神奈川県	1,972.56	1,511,958

## d 仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	1,056,831
土地	3,673,517
合計	4,730,349

(注) 上記の内、土地の内訳

区分	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
神奈川県	6,000.57	3,673,517

e 貯蔵品

区分	金額(千円)
パンフレット	6,166
印紙・切手	2,939
その他	4,540
合計	13,646

f 関係会社出資金

区分	金額(千円)
子会社出資金	7,000
匿名組合出資金	942,606
合計	949,606

負債の部

a 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
馬淵建設株式会社	800,100
株式会社リンクトラスト	312,637
風越建設株式会社	59,850
株式会社門倉組	50,400
松井建設株式会社	20,475
合計	1,243,462

期日別内訳

期日	金額(千円)
平成21年1月満期	75,600
平成21年2月満期	539,962
平成21年3月満期	197,400
平成21年4月満期	430,500
合計	1,243,462

b 買掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
若築建築株式会社	225,700
西野建設株式会社	122,640
北野建設株式会社	79,300
馬淵建設株式会社	14,591
株式会社リンクトラスト	9,093
その他	16,102
合計	467,427

c 短期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000
株式会社北陸銀行	355,680
株式会社みずほ銀行	210,000
株式会社横浜銀行	100,000
合計	1,665,680

d 一年以内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
株式会社りそな銀行	978,668
株式会社三井住友銀行	673,000
株式会社みずほ銀行	610,000
株式会社横浜銀行	578,000
横浜信用金庫	450,000
その他	468,000
合計	3,757,668

e 長期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	900,000
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	530,000
株式会社三井住友銀行	400,000
株式会社りそな銀行	283,332
株式会社横浜銀行	270,000
その他	340,000
合計	2,723,332

f 預り保証金

区分	金額(千円)
集金代行物件敷金保証金	555,692

区分	金額(千円)
賃貸不動産敷金保証金	59,146
合計	614,839

## (3)【その他】

該当事項はありません。



## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	12月31日
株券の種類(注)	1株券 10株券 100株券
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	-
株式の名義書換え(注)	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り(注)	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.yoko.co.jp">http://www.yoko.co.jp</a>
株主に対する特典	なし

(注) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行に伴い、平成20年9月19日開催の取締役会決議により平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規程の改正を行い、該当事項はなくなっております。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社に親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第29期）（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）平成20年3月31日関東財務局長に提出。

(2) 半期報告書

（第30期中）（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）平成20年9月29日関東財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年3月28日

株式会社 陽光都市開発  
取締役会御中

監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 松尾 清 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 英 司 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 木村 尚 子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社陽光都市開発の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社陽光都市開発及び連結子会社の平成19年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月26日

株式会社 陽光都市開発  
取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田英司 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 木村尚子 印

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

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

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

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載のとおり、会社は多額の当期純損失を計上した結果、純資産が大幅に減少し、借入契約の財務制限条項に抵触していることにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していない。

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

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年3月28日

株式会社 陽光都市開発  
取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 松尾 清 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 英 司 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 木村 尚 子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社陽光都市開発の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第29期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社陽光都市開発の平成19年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

(重要な後発事象)に記載されているとおり、会社は、平成19年9月7日の取締役会決議に基づき、平成20年1月1日をもって、全額出資の連結子会社であった株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社の3社を吸収合併している。

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

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月26日

株式会社 陽光都市開発  
取締役会御中

監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田英司 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 木村尚子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社陽光都市開発の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第30期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載のとおり、会社は多額の当期純損失を計上した結果、純資産が大幅に減少し、借入契約の財務制限条項に抵触していることにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響は財務諸表には反映していない。
2. 重要な後発事象に記載のとおり、会社は平成21年1月30日付にて有限会社YKインベスターズと信託受益権譲渡契約を締結した。

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

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。