

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年3月30日
【事業年度】	第31期（自平成21年1月1日至平成21年12月31日）
【会社名】	株式会社陽光都市開発
【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】	常務取締役管理本部長 田中 忍
【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】	常務取締役管理本部長 田中 忍
【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 決算年月	第27期 平成17年12月	第28期 平成18年12月	第29期 平成19年12月	第30期 平成20年12月	第31期 平成21年12月
売上高 (千円)	11,245,119	14,048,760	18,641,990	12,114,710	8,997,549
経常利益又は経常損失 () (千円)	1,510,318	1,836,198	2,085,603	144,034	36,479
当期純利益又は当期純損 失() (千円)	867,495	1,031,741	1,182,735	4,212,124	21,429
純資産額 (千円)	2,427,280	4,260,186	4,980,523	358,288	374,976
総資産額 (千円)	9,052,935	14,650,481	20,911,917	13,859,186	8,962,586
1株当たり純資産額 (円)	168,561.13	68,272.23	80,894.67	5,819.40	6,090.45
1株当たり当期純利益金 額又は1株当たり当期純 損失金額() (円)	65,205.11	16,773.52	18,995.69	68,414.18	348.07
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 (%)	26.8	29.1	23.8	2.6	4.2
自己資本利益率 (%)	51.2	30.9	25.6	157.8	5.8
株価収益率 (倍)	22.1	11.9	5.8	0.2	62.3
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,717,819	2,291,323	1,379,277	1,447,023	2,106,907
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	289,862	1,051,421	3,310,591	102,256	120,592
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	303,675	4,272,659	4,930,097	1,784,070	3,095,288
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	3,702,399	4,632,313	4,877,431	1,544,079	676,292
従業員数 (名)	162	160	175	158	127
(外、臨時雇用者数)	(39)	(33)	(36)	(39)	(52)

(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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第27期 平成17年12月	第28期 平成18年12月	第29期 平成19年12月	第30期 平成20年12月	第31期 平成21年12月
売上高 (千円)	10,031,751	12,720,948	17,367,476	11,815,625	8,759,486
経常利益又は経常損失 (千円)	1,337,669	1,686,467	1,908,487	1,189,285	37,661
当期純利益又は当期純損失 (千円)	775,576	977,907	1,125,112	3,794,411	135,268
資本金 (千円)	452,400	1,071,420	1,071,420	1,071,420	1,071,420
発行済株式総数 (株)	14,400	62,400	62,400	62,400	62,400
純資産額 (千円)	2,294,222	4,074,356	4,748,173	546,591	407,962
総資産額 (千円)	8,185,353	13,146,401	18,108,519	12,257,772	7,803,533
1株当たり純資産額 (円)	159,321.03	65,294.18	77,120.80	8,877.85	6,626.21
1株当たり配当額 (円)	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又は1株当たり当期純損失金額 (円)	58,295.98	15,898.31	18,070.21	61,629.60	2,197.06
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.0	31.0	26.2	4.5	5.2
自己資本利益率 (%)	48.2	30.7	25.5	143.3	28.3
株価収益率 (倍)	24.7	12.6	6.1	0.2	9.9
配当性向 (%)	32.4	35.2	35.4	4.5	-
従業員数 (名)	96	85	107	154	126
(外、臨時雇用者数)	(7)	(3)	(5)	(39)	(52)

(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を設立
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を設立
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置
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・ウエスタ」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を設立
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ォネシリーズ第1号「グリフォォネ横浜・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	株式会社ソナール・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 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
平成20年5月	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
平成21年1月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に本店移転
平成21年3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（神奈川県知事）を取得
平成21年7月	マンション管理事業及び工事請負事業等を拡充するため、株式会社陽光ビルシステムを設立
平成21年8月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転 株式会社陽光ビルシステムがマンション管理業登録（国土交通大臣）及び特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成22年1月	マンション管理に関連する事業を、株式会社陽光ビルシステムに譲渡 株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目10番31号に本店移転
平成22年2月	株式会社陽光ビルシステムが1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社7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。

(1) 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、土地・オフィスビル等の販売を行っております。

(2) 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。

(3) 不動産賃貸事業

当社、一般社団法人Y Kトラスト及び有限会社Y Kインベスターズは、商業ビル、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。

(4) 不動産仲介事業

当社は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

(5) その他の事業

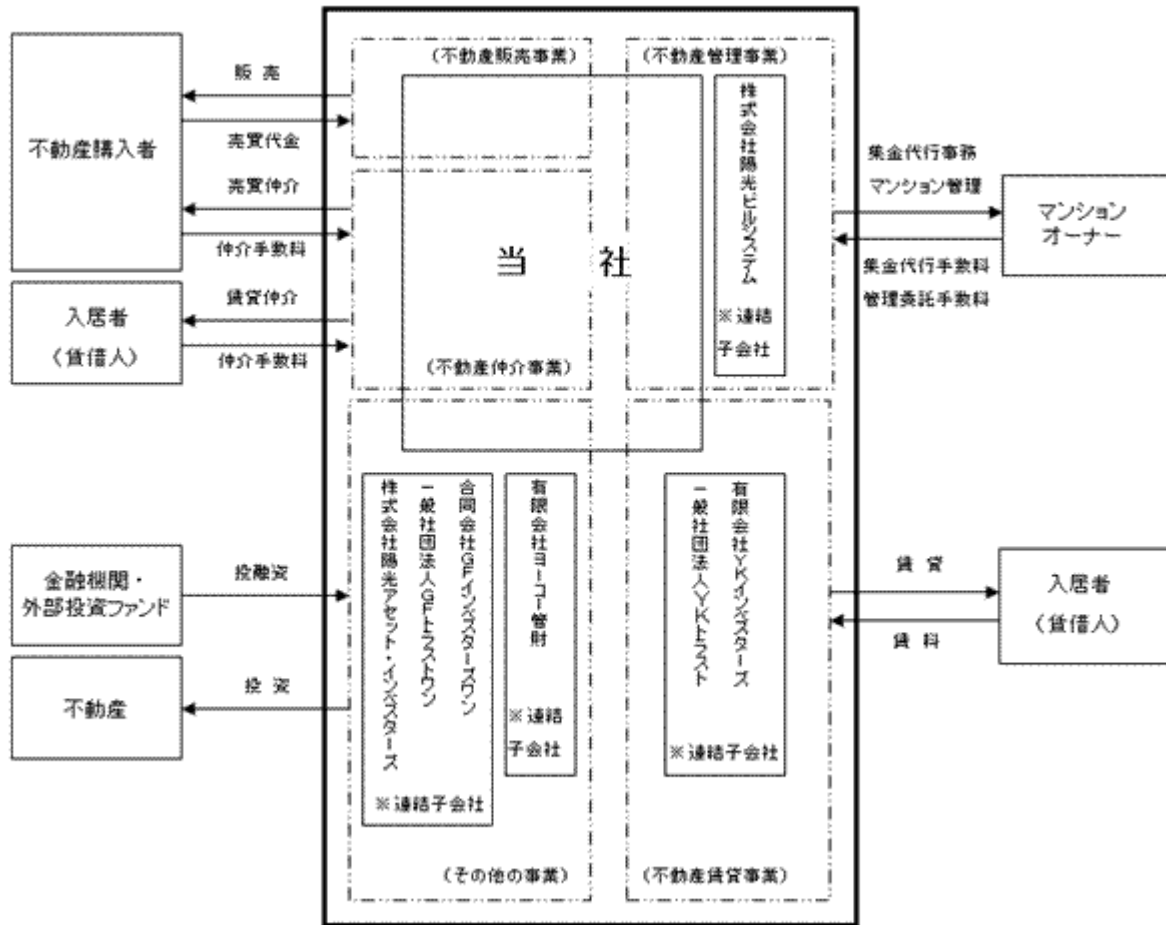
連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズ、一般社団法人G Fトラストワン及び合同会社G Fインベスターズワンは、今までグループで蓄積した経験・知識を活用したビジネスである不動産ファンド事業の活動をしております。

また、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21年7月17日の取締役会決議に基づき、平成21年7月17日をもって、当社全額出資により連結子会社株式会社陽光ビルシステムを設立いたしております。また、平成21年12月4日の取締役会決議に基づき、平成22年1月1日を効力発生日とする事業譲渡契約を同社と締結し、建物管理に関する事業の全部を略式譲渡により譲渡いたしております。なお、この事業譲渡は、会社法第468条第1項に該当することから、同法第467条第1項に定める株主総会の承認を得ずに行っております。

連結子会社であるG Fトラストワン及びY Kトラストは、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の施行に伴い、有限責任中間法人から一般社団法人に移行しております。

〈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)					
株式会社陽光アセット・インベスターズ	神奈川県横浜市西区	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
株式会社陽光ビルシステム(注)3	神奈川県横浜市西区	30,000	不動産管理事業	100	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)4, 5	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%)
合同会社G Fインベスターズワン(注)4, 5	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%)
有限会社ヨーコー管財(注)4	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
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 株式会社陽光ビルシステムは、平成21年7月17日の取締役会決議に基づき、平成21年7月17日をもって、当社の全額出資により設立した連結子会社であります。なお、当社は、平成21年12月4日の取締役会決議に基づき、平成22年1月1日を効力発生日とする事業譲渡契約を同社と締結し、建物管理に関連する事業の全部を譲渡いたしております。この事業譲渡は、会社法第468条第1項に該当することから、同法第467条第1項に定める株主総会の承認を得ずに行っております。

4 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44,366千円、62,553千円、6,608千円であります。

5 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21年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	67（15）
不動産管理事業	33（32）
不動産賃貸事業	-（-）
不動産仲介事業	8（-）
その他の事業	1（-）
全社（共通）	18（5）
合 計	127（52）

- (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せん従業員はおりません。
 4 前連結会計年度末より従業員が減少したのは、販売協力会社に従業員が移籍したこと等によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
126（52）名	35.9 歳	4.1 年	5,458 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減少したのは、販売協力会社に従業員が移籍したこと等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我が国経済は、世界的な金融市場の混乱に伴う経済状況の悪化の対応として、国内外の景気対策を背景に一部に持ち直しの動きが見られております。しかしながら、企業収益や個人の所得・雇用環境は依然厳しい状況で推移するなど、企業を取り巻く環境は先行き不透明感の拭えない状況が続いております。

不動産業界におきましては、金融機関の不動産関連事業案件への融資厳格化姿勢は変化が見られず、不動産の流動性低下が続いており、市況回復にはもうしばらく時間を要するものと思われま。

当社グループが属する投資用マンション市場におきましては、景気悪化等の影響から所得・雇用環境の悪化に伴う個人投資家の投資マインドの低下並びに所得の落ち込みによる融資への影響などが出ておりますが、安定した収入が期待できる投資商品として年金制度や将来の生活への不安もあることから底堅い需要が見られております。

このような事業環境のもと、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）を実践することにより競争優位性を発揮して様々な入居者向けサービスの充実を図り、顧客満足度の向上、ブランド力の強化を図ってまいりました。また、投資用マンションの戸別販売につきましては、第4四半期前半において一時販売の低迷があったものの、人員の確保、顧客属性のターゲットを変更するなど様々な施策を実施したことにより、第4四半期後半におきましては第2四半期以前とほぼ同水準まで販売戸数が回復するなど一定の販売実績を確保いたしました。

さらに、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土地等の販売を行いました。

その結果、当連結会計年度の売上高は8,997百万円（前連結会計年度比25.7%減）、営業利益170百万円（前連結会計年度：72百万円の営業損失）、経常利益36百万円（前連結会計年度：144百万円の経常損失）、当期純利益21百万円（前連結会計年度：4,212百万円の当期純損失）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。なお、当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更したため、前年同期比較にあたっては前連結会計年度分を変更後の区分に組み替えて行っております。

不動産販売事業

当社グループの主力商品である「グリフィンシリーズ」の販売を柱とし、新築の投資用マンションとして「グリフィン横浜・サードステージ」（横浜市西区）、「グリフィン横浜・岡野公園貳番館」（横浜市西区）、「グリフィン横浜・桜木町十番館」（横浜市西区）など11棟を供給した他、「Music Joy根岸」（東京都台東区）などの投資用マンションの中古物件及び土地を販売致しました。個人投資家の投資マインドの低下並びに所得の落ち込みによる融資への影響などにより販売戸数が減少したことから、売上高は7,331百万円（前連結会計年度比29.7%減）、営業利益は294百万円（前連結会計年度比36.1%減）となりました。

売上高の内訳は、投資用新築マンション286戸 5,824百万円、投資用中古マンション69戸 1,227百万円、土地3案件 279百万円となっております。

不動産管理事業

主な管理対象物件である当社販売物件が増加した他、引き続きコストの削減にも注力した結果、増収増益となりました。売上高は897百万円（前連結会計年度比6.7%増）、営業利益は295百万円（前連結会計年度比37.3%増）となりました。

不動産賃貸事業

収益物件の増加や既存物件の空室率の低下などにより増収増益となりました。売上高は479百万円（前連結会計年度比18.4%増）、営業利益は202百万円（前連結会計年度比36.9%増）となりました。

不動産仲介事業

市場を取り巻く環境や収益性の観点から、売買仲介を縮小し、賃貸仲介を事業の中心に据えた結果、売上高は162百万円（前連結会計年度比42.6%減）、営業利益は92百万円（前連結会計年度比25.2%増）となりました。

その他の事業

ファンド事業においては減収となったものの、コスト管理を徹底し事業の効率化を図ったことにより収益力が向上したことから、売上高は126百万円（前連結会計年度比17.8%減）、営業利益は3百万円（前連結会計年度：49百万円の営業損失）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、営業活動による収入2,106百万円、投資活動による収入120百万円及び財務活動による支出が3,095百万円となったことから、676百万円と前連結会計年度末に比べ、867百万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、2,106百万円の収入（前連結会計年度は1,447百万円の支出）となりました。これは主に、物件売却によるたな卸資産の減少3,682百万円や、工事代金などの支払による仕入債務の減少1,643百万円によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、120百万円の収入（前連結会計年度は102百万円の支出）となりました。これは主に、投資不動産の売却により139百万円を獲得したことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、3,095百万円の支出（前連結会計年度比73.5%増）となりました。これは主に、有利子負債の返済3,093百万円（純額）によるものであります。

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20年1月1日 至平成20年12月31日)				当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
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)
465	10,526,701	35	756,774	350	7,145,629	18	355,926

(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

a. 物件別販売状況

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)			当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)		
物件名	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・東白楽式番館	75	1,532,696	グリフィン横浜・ベイグランデ式番館	60	1,331,588
グリアス横浜・ブルミエール	50	1,198,380	グリフォーネ横浜・伊勢町式番館	49	1,102,724
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・岡野公園式番館	40	791,936
グリフィン横浜・桜木町七番館	35	716,901	グリフィン横浜・桜木町十番館	36	704,638
グリフィン横浜・天王町式番館	36	664,153	グリフィン横浜・東口参番館	35	658,498
グリフィン横浜・デュオ	20	569,180	グリフィン横浜・サードステージ	31	575,327
グリフィン・元住吉式番館	28	534,831	グリフィン・元住吉式番館	10	189,820
グリアス横浜・三ツ沢公園	28	482,545	グリフィン横浜・ポートサイド式番館	10	184,466
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・東白楽式番館	5	101,598
グリフィン横浜・ヴィラ	24	454,959	グリフィン横浜・桜木町七番館	5	96,216
その他	15	307,465	グリアス横浜・ウエストフォルム式番館	5	88,043
小計	396	8,101,698	小計	286	5,824,860
(投資用マンション 中古等)			(投資用マンション 中古等)		
その他(中古等)	63	1,146,160	その他(中古等)	69	1,227,555
小計	63	1,146,160	小計	69	1,227,555
(土地・オフィスビル他)			(土地・オフィスビル他)		
鎌倉扇ガ谷	-	349,354	藤沢市辻堂土地	-	98,466
尾上町ビル	-	333,106	保土ヶ谷区天王町土地	-	45,675
その他	-	501,496	茅ヶ崎市本宿町土地	-	135,015
小計	-	1,183,958	小計	-	279,157
合計	-	10,431,817	合計	-	7,331,573

(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。

b. 地域別販売状況

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
横浜市西区	3,666,810	横浜市西区	4,198,489
横浜市神奈川区	3,581,151	横浜市神奈川区	1,648,335
川崎市中原区	1,006,251	東京都台東区	587,349
横浜市中区	517,987	川崎市中原区	207,313
その他	1,659,617	その他	690,085
合計	10,431,817	合計	7,331,573

- (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

a. 販売状況

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
841,092千円	897,578千円

- (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。

b. 物件形態別管理状況

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
物件形態	数量(戸)	物件形態	数量(戸)
当社分譲物件	3,653	当社分譲物件	3,932
その他	1,377	その他	1,291
合計	5,030	合計	5,223

- (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

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
404,690千円	479,318千円

- (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。

不動産仲介事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
282,895千円	162,344千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更したため、前年同期比較にあたっては前連結会計年度分を変更後の区分に組み替えて行っております。

3 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 契約形態別仲介状況

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
契約形態	数量(戸)	契約形態	数量(戸)
不動産賃貸	1,736	不動産賃貸	1,442
不動産売買	104	不動産売買	33
合計	1,840	合計	1,475

(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。

その他の事業

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
154,214千円	126,734千円

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更したため、前年同期比較にあたっては前連結会計年度分を変更後の区分に組み替えて行っております。

3 セグメント間の取引については相殺消去しております。

4 主な内容は、ファンド事業であります。

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、金融機関の不動産関連事業案件への融資厳格化姿勢は変化が見られず、不動産の流動性低下が続いております。また、景気悪化等の影響から所得・雇用環境の悪化に伴い、個人消費意欲の低下や所得の落ち込みによる融資への影響などにより販売環境の低迷が続いております。

当社グループといたしましては、「グリフィンシリーズ」を中心とした投資用マンション事業の安定化と収益力の回復を核として、早期の業績回復を目指すために対処すべき課題は次のとおりであります。

(1) 投資用マンション事業における営業体制の強化と多様化

当社グループは、平成21年12月期より東京支店に営業部を設置し、本社と合わせて2拠点体制を継続しております。所得・雇用環境の悪化に伴う個人投資家の投資マインドの低下並びに所得落ち込みによる融資への影響などによって、第4四半期前半に販売戸数の落ち込みがあったことなどから、人員の確保、顧客属性のターゲットを変更するなど様々な営業施策の実施により、第4四半期後半からは第2四半期以前とほぼ同水準まで回復を見せております。しかしながら、安定した事業基盤を構築しさらなる成長を遂げるためには、従業員の研修・教育体制の強化を図り、個々の営業力を強化する必要があると認識しております。顧客のファイナンシャルプランに関わるコンサルタントとしての役割を担うべく、社会保障・年金・生命保険・資産運用に係る知識を向上させ、少数ながらも精鋭の営業人員体制を構築すべく、質の高い営業力の強化に努めてまいります。

また、投資用マンション事業の営業手法はテレマーケティングによる顧客アプローチを中心に実施しておりますが、販売体制の強化のため、当社グループの約8,000名にのぼるマンションオーナーと入居者からの顧客紹介制度の拡充を進めてまいります。さらに、ホームページの特性を利用した動画コンテンツ等の充実を進め、投資用マンションの商品性・内容の理解の促進を図り、インターネット集客を軸とした新たな営業チャネルの確立を進めてまいります。

(2) 財務体質の改善

当社グループは、平成20年12月期の連結業績におきまして4,212百万円の当期純損失を計上したことにより利益剰余金が欠損に陥り、平成21年12月期の連結業績は黒字に転換したものの自己資本比率は4.2%（平成21年12月末時点）へ低下しております。

このような状況を脱却するため、次期以降の業績回復を実現するとともに、資本政策による自己資本を充実させることが喫緊の課題であると認識しております。手許資金の安定化及び新規物件の着工・建築を推進させ、金融機関、建設会社との良好な関係をさらに強化するとともに、利益剰余金の欠損を早期に回復すべく自己資本の強化に着手し、財務基盤の強化を経営の最重要課題として取り組んでまいります。

(3) 固定費の削減・収益力の改善

当社グループは、平成21年12月期より収益力改善のため事務所等の統合による賃借料、役員・従業員を含む人件費、収益力に応じた営業人員体制の再編を進め固定費の削減を実現してまいりました。また当社が販売した物件の建物管理に関する事業を新たに設立した株式会社陽光ビルシステムに譲渡し、同事業の収益力向上等に着手いたしました。

今後につきましては、実施してきた施策をさらに強化し、安定収益体制の強化による収益基盤の拡充を進めてまいります。

(4) 金融機関への対応

平成21年12月期より販売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、返済条件の緩和・変更手続きを順次行っております。また、未着工のため返済期限を延長しているプロジェクトを複数保有しており、これらのプロジェクトにつきましては順次、建築し事業化を進めてまいりますが、金融機関と条件などの調整が必要となってくることから今後もさらなる関係強化に努めてまいります。

(5) 建設会社への対応

建設代金におきましても、平成21年12月期より販売計画の遅れから販売スケジュールに合わせた支払い条件の見直しを行っており、販売の都度、支払いを行う方法などに変更する手続きを順次行っております。また、保有している未着工プロジェクトにつきましても、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、投資用マンション事業における来期以降の販売物件の確保のため支払い条件などを調整のうえ、計画の再構築を進めてまいります。

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あります。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、本有価証券報告書提出日（平成22年3月30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、本有価証券報告書提出日現在で当社グループが判断したものであります。

(1) 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

不動産賃貸事業：借地借家法

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・インベスターズ並びに株式会社陽光ビルシステム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（3）第5992号 有効期間：平成22年3月4日から平成27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 神奈川県知事（1）第27056号 有効期間：平成21年3月17日から平成26年3月16日まで、株式会社陽光ビルシステム：免許番号 神奈川県知事（1）第27245号 有効期間：平成21年8月26日から平成26年8月25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、当社及び連結子会社である株式会社陽光ビルシステムは、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（当社：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、株式会社陽光ビルシステム：登録番号 国土交通大臣（1）第033569号 有効期間：平成21年8月4日から平成26年8月3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（当社：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、株式会社陽光ビルシステム：登録番号 神奈川県知事 許可（特-21）第74970号 有効期間：平成21年8月24日から平成26年8月23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（当社：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、株式会社陽光ビルシステム：登録番号 神奈川県知事 第15417号 有効期間：平成22年2月5日から平成27年2月4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ーコー管財は、貸金業法第3条第1項に基づき、貸金業者の登録（登録番号 神奈川県知事（4）第03403号）を受けて、貸金業を営んでおりましたが、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、登録更新は行っておりません。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21年7月23日から平成26年7月22日まで）及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一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。

(2) 「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、自社開発物件においては、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とともに、他社開発物件の仕入れ販売においては、仕入先の開発実績及び物件の選定に十分留意し、瑕疵のない物件を供給するよう務めております。さらに、同法対象の新築販売物件については、瑕疵担保責任保険を付保することにより、万一不測の事態が起こった場合でも、当該責任を当社グループの業績に影響なく履行できるよう対策を施しております。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教訓として、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。

(3) 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。

不動産市場は不動産証券化市場の拡大に伴う地価の上昇から世界的な金融市場の混乱に伴う景気後退が起こったことにより、不動産価格は大きく乱高下いたしました。その結果、法人・個人ともに先行きの不透明感による買い控え・売り止めといった現象が起きました。このような状況により、当社グループは平成21年12月期においてはマンション用地の新規取得を停止いたしました。また、継続して地元不動産業者の協力や独自調査等によって有用な情報収集に努めてまいりますが、今後の経済情勢等の変化による不動産価格相場の変動が起こった場合、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ことにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 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、建設会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、本来外注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。

(5) 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。

(6) 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ず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 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、平成21年12月期においてマンション用地の新規取得を停止したことに伴って減少しております。

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19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	11,740,400	10,361,080	7,268,008
総資産額(千円)(B)	20,911,917	13,859,186	8,962,586
有利子負債依存度(%) (A/B)	56.1	74.8	81.1

(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)、川崎市(幸区、中原区)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基準及び同施行細則」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・商業専用地区及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	69	69.7	3,181	70.5
横浜市港北区	7	7.1	404	8.9
横浜市内その他	4	4.0	139	3.1
横浜市内計	80	80.8	3,724	82.5
川崎市幸区	4	4.0	233	5.1
川崎市中原区	8	8.1	302	6.7
川崎市内その他	3	3.0	116	2.6
川崎市内計	15	15.2	651	14.4
神奈川県下計	95	96.0	4,375	96.9
東京都内計	4	4.0	140	3.1
総計	99	100.0	4,515	100.0

(注)平成21年12月31日現在の竣工した物件の棟数・戸数について記載しております。

(9) 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や訴訟提起等について

当社グループ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、家賃相場の下落、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、顧客からクレームや訴訟提起等があった場合、事実の存否にかかわらず、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、当社グループ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。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。

(10) 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、不動産ファンド事業を行っております。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ず、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。

(11) 人材の確保について

当社グループの退職者は、平成19年12月期に66名、平成20年12月期に74名、平成21年12月期に35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。

(12) 個人情報の取扱について

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。

(13) 継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象等

当社グループの主力事業であります投資用マンション事業におきまして、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てまいりましたが、建築費の高騰により事業化が困難となり着工を見合わせているプロジェクトが複数存在しており、事業期間が長期化していることから当該プロジェクトに係る借入金について、金融機関に対して返済期日の延長を要請しております。

当社グループは前連結会計年度において継続企業の前提に関する重要な疑義が存在する注記を記載したことから、信用不安のリスクが高まり、建設会社における新規工事の請負条件及び建設代金の支払い条件が厳格化し、未着工案件の進捗及び今後の新築マンションの供給に多大な影響を及ぼしております。

当該状況を解消すべく、「第2 事業の状況 7 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (8) 事業等のリスクに記載した継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象等についての分析・検討内容及び、解消又は改善するための具体的な対応策」に記載のとおり当社グループとしての対策を講じており、継続企業

の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しておりますので、連結財務諸表及び財務諸表の注記には記載をしております。

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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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22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12,114百万円に対し、25.7%減の8,997百万円となりました。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、景気悪化による個人投資家の投資マインドの低下並びに所得の落ち込みによる融資への影響が避けられず、販売戸数が減少したことから、当該事業の売上高が前連結会計年度比29.7%減の7,331百万円となったことが大きな要因となっております。不動産管理事業におきましては、主な収益源である投資用マンションの戸別販売による管理受託物件が増加したことから、売上高は前連結会計年度比6.7%増の897百万円となりました。不動産賃貸事業におきましては、収益物件の増加の他、既存物件の空室率の低下により、売上高は前連結会計年度比18.4%増の479百万円となりました。その他の事業においては、ファンド事業の減収により、売上高は前連結会計年度比17.8%減の126百万円となりました。

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15.4%減の2,236百万円となったものの、売上高総利益率においては、前連結会計年度比より3.1ポイント増の24.9%となりました。売上総利益の減少については、当社グループの主力事業である不動産販売事業における販売戸数の減少が影響したことによるものであります。また、売上総利益率については、全事業においてコスト管理を徹底し、効率化を図ったことにより改善され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、コストの全面的な見直しや管理の徹底により大幅に削減され、前連結会計年度比23.9%減の2,066百万円となりました。前述のとおり、売上総利益は前年に比べ減少しているものの、販売費及び一般管理費が大幅に削減されたことにより、営業利益は170百万円（前連結会計年度は72百万円の営業損失）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、還付消費税や有価証券の売却などがあったものの、不動産取得税の還付金が前年に比べ大幅に少なかったことにより、前連結会計年度から38百万円減の63百万円となりました。また、営業外費用は有利子負債の金利上昇などにより負担が増加したことから、前連結会計年度より23百万円増の197百万円となりました。

この結果、経常利益は36百万円（前連結会計年度は144百万円の経常損失）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、投資不動産の売却益などにより28百万円となりました。

特別損失は、固定資産除却損の他、保有している投資不動産において減損損失を計上したことなどから11百万円となりました。

以上により、税金等調整前当期純利益は52百万円（前連結会計年度は4,029百万円の税金等調整前当期純損失）となりました。

また、当連結会計年度の法人税等（法人税等調整額含む）は31百万円となりました。

この結果、当期純利益は21百万円（前連結会計年度は4,212百万円の当期純損失）となりました。

(3) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度比35.3%減の8,962百万円となりました。自己資本比率は4.2%（前連結会計年度比1.6ポイント増）、自己資本当期純利益率は5.8%、総資産経常利益率は0.3%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28.9%減の6,816百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金676百万円、販売用不動産2,507百万円、仕掛販売用不動産3,455百万円であります。減少の要因といたしましては主として、有利子負債の返済などの財務活動により現金及び預金が867百万円減少したことや、保有在庫の圧縮を図ったことによる販売用不動産616百万円の減少、仕掛販売用不動産1,184百万円の減少などであります。

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49.7%減の2,145百万円となりました。その主な内訳は、投資その他の資産2,139百万円であります。減少の要因といたしましては主として、投資その他の資産における投資不動産に計上しておりました建物1,083百万円、土地799百万円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えたためであります。

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10.7%減の7,128百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金2,141百万円、1年内返済予定の長期借入金4,102百万円であります。減少の要因といたしましては主として、1年内返済予定の長期借入金が345百万円増加したものの、支払手形及び買掛金が前連結会計年度末に比して1,695百万円減少したことによるものであります。

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73.6%減の1,459百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金803百万円、長期預り保証金577百万円であります。減少の要因といたしましては主として、長期借入金の前連結会計年度末に比して3,661百万円減少したことによるものであります。

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4.7%増の374百万円となりました。これは、当期純利益の計上に伴い利益剰余金が20百万円増加したことなど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ことを予想されますが、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。

横浜みなとみらい2 1地区は景気減速懸念や企業の業績悪化により、大型オフィス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キャッシュ・フローの概況については、「1 業績等の概要(2) キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

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99棟4,515戸(平成21年12月末現在)供給してまいりました。

当社グループは平成20年12月期の連結業績におきまして4,212百万円の当期純損失を計上したことにより利益剰余金が欠損に陥り、平成21年12月期の連結業績は黒字に転換したものの自己資本比率は4.2%(平成21年12月末時点)へ低下しております。このような状況を脱却するため、早期の業績回復、資本政策等による自己資本の充実が喫緊の課題であると認識しております。

当社グループといたしましては、この厳しい事業環境を乗り切るため、投資用マンション事業における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すとともに、投資用マンション事業に付随する不動産管理事業においても収益力の強化を進め、収益性の高い組織体制にすることで、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。

(8) 事業等のリスクに記載した重要事象等の分析・検討内容及び当該重要事象等を解消し、または改善するための対応策

当社グループには、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (13) 継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象等」に記載のとおり、当社グループには将来にわたって事業活動を継続するとの前提に疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しておりますが、下記施策の確実な実行により、早期に大幅な改善が実現できると考えております。

当社グループが所有している未着工プロジェクトにおける販売前に返済期限が到来する土地部分の借入金の返済延長については返済期限の到来するプロジェクト毎に順次手続きを行っております。また、建設会社との協議のうえ、新規プロジェクトとして計画の再構築を進め、平成21年12月期に請負契約を締結した2案件については平成22年12月期に完成・販売する予定となっております。また、プロジェクト化して戸別分譲販売する予定でありました土地1案件を平成21年12月期第4四半期において在庫圧縮のため素地のまま売却を行いました。残りの未着工プロジェクトにつきましても、建設会社及び金融機関との良好な関係を維持しつつ事業計画、売却条件等を精査しながらプロジェクト化による戸別分譲販売と素地のままでの売却の両面にて進めてまいります。

平成21年12月期における販売戸数の一時的な落ち込み等により、当初の計画から販売及び供給スケジュールの見直しを実施したため、土地部分の借入金や建設代金において返済スケジュール及び返済方法の切り替えが必要となっております。金融機関及び建設会社との協議のうえ、これまでの期日一括もしくは手形を振り出すことによる返済条件から販売の都度、返済を行う方法へと切り替えを順次行っており、引き続き財務体質の強化へ向けた改善は順調に進展しております。

販売費及び一般管理費においても、平成21年12月期において進めてきた費用削減の効果が平成22年12月期より最大限に発揮されます。さらに全てのコスト管理を徹底することにより、今後も継続した収益の改善による業績の向上が実現する見通しとなっております。

当社グループは平成21年12月期の連結業績において黒字転換しており、引き続き金融機関より一定の評価を得ております。今後においても協調体制は良好な関係を維持できるものと認識しており、返済期限が到来する借入金についても継続して支援いただけるものと考えております。

従いまして、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しておりますので、連結財務諸表及び財務諸表の注記には記載をしております。

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14百万円であり、その主な内容は、不動産賃貸事業における投資不動産（賃貸用店舗の設備等）であります。

また、当連結会計年度において、賃貸用店舗、車両等の一部を除却、売却しており、その総額は166百万円であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社 平成21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	3,832	-	-	2,006	5,839	116 (52)
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	-	-	1,524,864	-	1,524,864	- (-)
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	事務業務	-	-	-	-	-	10 (-)
合計			3,832	-	1,524,864	-	1,530,703	126 (52)

- (注) 1 上記の金額には、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21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	961.37	定めなし	47,759	15,752

(2) 国内子会社 平成21年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	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
合同会社GFイン ベスタースワン	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	-	-	504,363	-	504,363	- (-)
合計				-	-	504,363	-	504,363	- (-)

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 現在休止中の設備はありません。

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21年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22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	当社は単元株制度を採用しておりません。
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)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

企業内容等の開示に関する内閣府令(昭和48年大蔵省令第5号)第三号様式 記載上の注意(21-2)の適用がないため、記載事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式 総数残高(株)	資本金増減額 (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。

(6)【所有者別状況】

平成21年12月31日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他 の法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	3	13	23	4	1	2,452	2,496	-
所有株式数 (株)	-	318	614	19,067	222	12	42,167	62,400	-
所有株式数 の割合 (%)	-	0.51	0.98	30.56	0.36	0.02	67.57	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。

(7)【大株主の状況】

平成21年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
株式会社岡本興産	神奈川県横浜市西区平沼一丁目1番3号	18,640	29.87
岡本征三	神奈川県横浜市港北区	15,703	25.17
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	1,080	1.73
陽光都市開発従業員持株会	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号	512	0.82
相馬 聡	神奈川県横浜市西区	414	0.66
尾原 純	神奈川県横浜市港北区	342	0.55
田 村 佐起三	京都府京都市左京区	323	0.52
土屋広剛	神奈川県茅ヶ崎市	323	0.52
計	-	39,837	63.84

(注) 上記の他、自己株式が832株あります。

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 832	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 61,568	61,568	-
単元未満株式	-	-	-
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21年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
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

(9)【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。

配当の実施におきましては、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。平成20年12月期の連結業績におきまして4,212百万円の当期純損失を計上したことにより利益剰余金が欠損に陥り、平成21年12月期の連結業績において黒字に転換したものの自己資本比率は4.2%（平成21年12月末現在）へ大幅に低下しております。その結果、現段階では財務体質の改善と経営基盤の強化が急務であることを鑑みて、誠に遺憾ながら平成21年12月期末の配当につきましては無配といたします。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。

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

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第27期 平成17年12月	第28期 平成18年12月	第29期 平成19年12月	第30期 平成20年12月	第31期 平成21年12月
最高（円）	1,630,000	1,530,000 315,000	216,000	111,000	35,800
最低（円）	862,000	900,000 184,000	100,000	11,010	6,700

（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 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21年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	18,100	19,000	35,800	34,850	27,800	22,000
最低（円）	14,000	14,900	16,500	22,000	18,600	19,500

（注）最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	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 株式会社レアルシエルト 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22年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	414
常務取締役	-	田中 忍	昭和50年2月8日	平成11年4月 株式会社東京ブラザ入社 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 平成21年6月 当社常務取締役就任(現任) 平成21年8月 有限会社ヨーコー管財 取締役社長就任 (現任)	平成22年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	105
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7月 当社事業本部副本部長就任(現任)	平成22年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	342
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 平成21年3月 当社取締役就任(現任) 平成21年6月 当社事業本部長(現任)	平成22年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	14
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 東芝機電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8月 有限会社フォワード 代表取締役社長就 任(現任) 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22年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	23

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	望月 英昭	昭和22年3月10日	昭和44年4月 戸田建設株式会社入社 平成9年4月 同社関東支店 建築部長 平成12年2月 生研建設株式会社へ出向 平成13年6月 同社代表取締役社長就任 平成17年7月 株式会社アトリウム建設に社名変更 同社代表取締役社長 平成20年3月 当社入社 平成20年4月 当社工事部長 平成21年7月 株式会社陽光ビルシステム 代表取締役社長就任(現任) 平成21年1月 株式会社陽光ビルシステムに転籍 平成22年3月 当社取締役就任(現任)	平成22年3月25日開催の定時株主総会の終結時から1年	-
(常勤) 監査役	-	佐原 進 (注2)	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 平成20年3月 当社監査役就任(現任)	平成20年3月28日開催の定時株主総会の終結時から3年	1,093
監査役	-	大滝 邦男 (注3)	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16年3月 有限会社ダイマチ計算センター 代表取締役社長就任(現任)	平成20年3月28日開催の定時株主総会の終結時から4年	15
監査役	-	金澤 鷹夫 (注3)	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19年3月23日開催の定時株主総会の終結時から4年	19
計						2,025

(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 佐原進氏は、前任の尾原純氏の補欠として就任したため、尾原純氏の就任日(平成19年3月23日)から起算して4年間が任期となり、佐原進氏の就任日(平成20年3月28日)から起算すると、3年間が任期となります。

3 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・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

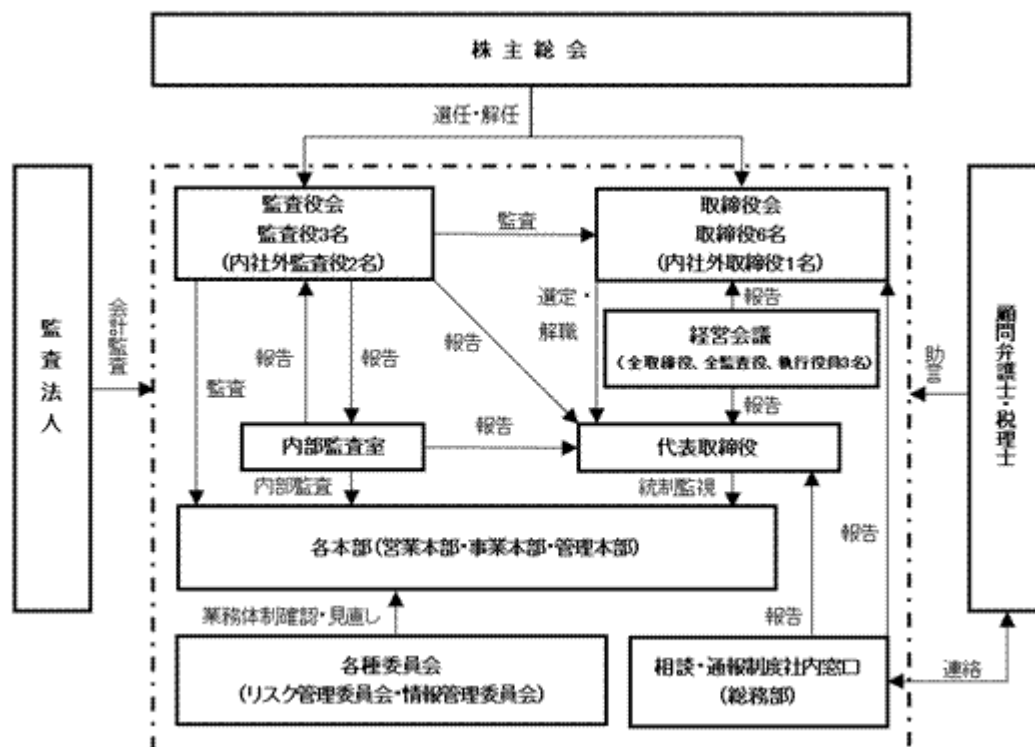
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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。

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況（平成22年3月30日現在）

a．会社の機関と内部統制

（経営管理組織図）



イ．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6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。

ロ．経営会議

当社の経営会議は、取締役6名（非常勤2名含む）及び監査役3名（非常勤2名含む）、執行役員3名で構成し、定時経営会議は原則として毎週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。

ハ．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。

二．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。

b．内部監査の状況、監査役との相互連携

当社では、内部監査室（人員1名）が内部監査の役割を担っております。内部監査室では、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。

c．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、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、清和監査法人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4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
清和監査法人	業務執行社員 公認会計士 筧 悦 生	-（注）
清和監査法人	業務執行社員 公認会計士 南方 美千雄	-（注）
清和監査法人	業務執行社員 公認会計士 藤本 亮	-（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2名、会計士補等4名及びその他2名であります。

d．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氏は、当社株式を23株保有しております。

社外監査役大滝邦男氏は当社株式を15株、社外監査役金澤鷹夫氏は当社株式を19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。

リスク管理体制整備の状況

a. 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。

b. 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。

役員報酬

第31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は次のとおりであります。

役員報酬

取締役を支払った報酬：	118,877千円
（内・社外	5,190千円）
監査役を支払った報酬：	12,900千円
（内・社外	7,200千円）
計	131,777千円
（内・社外	12,390千円）

（注）上記の支給額には、当事業年度中に退任された取締役5名の報酬を含んでおります。

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。

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。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

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。

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。

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。

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。

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。

(2)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務 に基づく報酬(千円)	非監査業務 に基づく報酬(千円)	監査証明業務 に基づく報酬(千円)	非監査業務 に基づく報酬(千円)
提出会社	-	-	23,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	-	-	23,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等より提示された監査計画の内容をもとに、当社の規模・事業の特性を勘案し検討を加え、監査役会の同意を得たうえで取締役会において決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

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

2 監査証明について

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

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度 監査法人トーマツ
当連結会計年度及び当事業年度 清和監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の氏名・名称
監査法人トーマツ

(2) 異動の年月日 平成21年3月26日

(3) 監査公認会計士等であった者が監査公認会計士等でなくなった場合（概要）

異動監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等になった年月日
平成19年3月23日

異動監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項
該当事項はありません。

異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である監査法人トーマツは、平成21年3月26日開催の第30期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任いたしましたので、その後任として清和監査法人を会計監査人として選任するものであります。

上記の理由及び経緯に対する異動監査公認会計士等の意見
特段の意見はないとの回答を得ております。

1【連結財務諸表等】
 (1)【連結財務諸表】
 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,544,079	676,292
受取手形及び売掛金	42,875	51,961
たな卸資産	1 7,779,988	-
商品及び製品	-	4,440
販売用不動産	-	1 2,507,158
仕掛販売用不動産	-	1 3,455,789
原材料及び貯蔵品	-	13,736
繰延税金資産	46,168	31,431
その他	191,792	125,553
貸倒引当金	11,884	49,578
流動資産合計	9,593,020	6,816,784
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	17,401	16,805
減価償却累計額	17,401	12,972
建物及び構築物(純額)	-	3,832
車両運搬具	20,647	14,239
減価償却累計額	20,647	14,239
車両運搬具(純額)	-	-
工具、器具及び備品	86,769	76,013
減価償却累計額	86,769	74,006
工具、器具及び備品(純額)	-	2,006
土地	-	-
有形固定資産合計	-	5,839
無形固定資産		
その他	-	224
無形固定資産合計	-	224
投資その他の資産		
投資有価証券	8,945	189
長期貸付金	11,220	7,251
繰延税金資産	17,942	6,837
投資不動産	4,319,460	2,228,223
減価償却累計額	235,684	215,837
投資不動産(純額)	1 4,083,775	1 2,012,386
その他	150,325	118,458
貸倒引当金	6,042	5,384
投資その他の資産合計	4,266,165	2,139,738
固定資産合計	4,266,165	2,145,802
資産合計	13,859,186	8,962,586

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,710,889	15,229
短期借入金	1,665,680	2,141,680
1年内返済予定の長期借入金	3,757,668	4,102,992
1年内償還予定の社債	252,400	220,000
未払法人税等	397	6,763
繰延税金負債	540	-
賞与引当金	5,365	-
その他	590,501	641,678
流動負債合計	7,983,443	7,128,342
固定負債		
社債	220,000	-
長期借入金	4,465,332	803,336
退職給付引当金	40,428	28,739
長期預り保証金	630,793	577,104
その他	160,900	50,087
固定負債合計	5,517,454	1,459,266
負債合計	13,500,897	8,587,609
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,071,420	1,071,420
資本剰余金	1,046,860	1,046,860
利益剰余金	1,663,359	1,643,310
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	355,008	375,057
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,280	80
評価・換算差額等合計	3,280	80
純資産合計	358,288	374,976
負債純資産合計	13,859,186	8,962,586

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
売上高	12,114,710	8,997,549
売上原価	9,471,343	6,761,002
売上総利益	2,643,367	2,236,547
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	178,862	49,216
販売促進費	259,727	312,896
旅費及び交通費	79,533	77,439
貸倒引当金繰入額	-	37,962
役員報酬	271,678	135,777
給与手当	904,954	652,702
賞与引当金繰入額	3,353	-
退職給付費用	7,136	3,990
法定福利費	121,208	95,310
福利厚生費	29,702	17,142
支払手数料	218,946	190,066
賃借料	169,544	153,099
租税公課	94,914	103,277
減価償却費	66,218	824
のれん償却額	93	-
その他	309,638	236,335
販売費及び一般管理費合計	2,715,512	2,066,041
営業利益又は営業損失()	72,145	170,506
営業外収益		
受取利息	4,617	513
受取配当金	532	530
受取手数料	22,955	16,900
保険解約返戻金	8,921	1,604
不動産取得税還付金等	51,616	7,550
還付消費税等	-	12,757
有価証券売却益	-	5,743
その他	12,916	17,574
営業外収益合計	101,558	63,174
営業外費用		
支払利息	115,616	175,242
支払保証料	5,936	2,937
融資手数料	12,395	12,061
解約違約金等	34,309	-
その他	5,191	6,959
営業外費用合計	173,448	197,201
経常利益又は経常損失()	144,034	36,479

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
特別利益		
貸倒引当金戻入額	6,244	915
償却債権取立益	469	78
前期損益修正益	-	5,365
固定資産売却益	-	¹ 16,840
受取和解金	-	5,000
特別利益合計	6,714	28,200
特別損失		
固定資産売却損	² 1,459	² 22
固定資産除却損	³ 3,531	³ 2,771
たな卸資産評価損	2,596,255	-
減損損失	⁴ 1,291,188	⁴ 9,177
特別損失合計	3,892,434	11,971
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	4,029,754	52,708
法人税、住民税及び事業税	4,446	3,734
法人税等調整額	177,922	27,543
法人税等合計	182,369	31,278
当期純利益又は当期純損失()	4,212,124	21,429

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,071,420	1,071,420
当期末残高	1,071,420	1,071,420
資本剰余金		
前期末残高	1,046,860	1,046,860
当期末残高	1,046,860	1,046,860
利益剰余金		
前期末残高	2,955,113	1,663,359
当期変動額		
剰余金の配当	406,348	-
当期純利益又は当期純損失()	4,212,124	21,429
連結子会社増加に伴う減少高	-	1,381
当期変動額合計	4,618,473	20,048
当期末残高	1,663,359	1,643,310
自己株式		
前期末残高	99,912	99,912
当期末残高	99,912	99,912
株主資本合計		
前期末残高	4,973,481	355,008
当期変動額		
剰余金の配当	406,348	-
当期純利益又は当期純損失()	4,212,124	21,429
連結子会社増加に伴う減少高	-	1,381
当期変動額合計	4,618,473	20,048
当期末残高	355,008	375,057
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	7,041	3,280
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,761	3,360
当期変動額合計	3,761	3,360
当期末残高	3,280	80
評価・換算差額等合計		
前期末残高	7,041	3,280
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,761	3,360
当期変動額合計	3,761	3,360
当期末残高	3,280	80

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	4,980,523	358,288
当期変動額		
剰余金の配当	406,348	-
当期純利益又は当期純損失()	4,212,124	21,429
連結子会社増加に伴う減少高	-	1,381
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,761	3,360
当期変動額合計	4,622,234	16,688
当期末残高	358,288	374,976

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	4,029,754	52,708
減価償却費	151,905	60,145
減損損失	1,291,188	9,177
のれん償却額	93	-
賞与引当金の増減額(は減少)	727	5,365
退職給付引当金の増減額(は減少)	6,617	11,689
貸倒引当金の増減額(は減少)	16,484	37,036
受取利息及び受取配当金	5,149	1,043
支払利息	115,616	175,242
固定資産売却損益(は益)	1,459	16,818
固定資産除却損	3,531	2,771
投資有価証券売却損益(は益)	-	5,743
売上債権の増減額(は増加)	1,011	9,085
たな卸資産の増減額(は増加)	2,090,994	3,682,264
仕入債務の増減額(は減少)	497,364	1,643,743
その他	76,119	108,318
小計	809,487	2,217,538
利息及び配当金の受取額	5,704	1,043
利息の支払額	116,524	187,367
法人税等の支払額	526,716	470
法人税等の還付額	-	76,163
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,447,023	2,106,907
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売却による収入	380,000	-
有形固定資産の取得による支出	77,417	10,924
有形固定資産の売却による収入	2,352	4,306
有形固定資産の除却による支出	-	1,371
無形固定資産の取得による支出	8,536	550
無形固定資産の売却による収入	-	248
投資不動産の取得による支出	502,087	66,307
投資不動産の売却による収入	-	139,369
投資有価証券の売却による収入	-	5,868
新規連結子会社設立に伴う支出	-	1,381
貸付金の回収による収入	7,256	3,968
その他	96,175	47,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	102,256	120,592

	前連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,150,500	2,550,000
短期借入金の返済による支出	4,325,020	2,074,000
長期借入れによる収入	2,032,000	80,000
長期借入金の返済による支出	1,963,000	3,396,672
社債の償還による支出	273,800	252,400
配当金の支払額	404,750	2,216
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,784,070	3,095,288
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）	3,333,351	867,787
現金及び現金同等物の期首残高	4,877,431	1,544,079
現金及び現金同等物の期末残高	1,544,079	676,292

【継続企業の前提に関する事項】

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
<p>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、販売価格を下げての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又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又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20年1月1日 至平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)</p>
<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た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20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<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 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 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 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 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。従って、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いません。</p>	

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 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</p> <p>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>(1) 連結子会社の数 7社 連結子会社の名称 有限会社ヨーコー管財 一般社団法人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 一般社団法人G Fトラストワン 合同会社G Fインベスターズワン 株式会社陽光ビルシステム</p> <p>株式会社陽光ビルシステムは、平成21年7月17日に新たに設立し、連結子会社となりました。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称</p>
2 持分法の適用に関する事項	持分法を適用しない非連結子会社	持分法を適用しない非連結子会社
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<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。</p> <p>会社名 有限会社Y Kインベスターズ 決算日 6月30日</p> <p>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>	同左

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
<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 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 個別法による原価法</p> <p>c 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。</p> <p>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。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>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 同左</p> <p>たな卸資産</p> <p>a 商品 同左</p> <p>b 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）</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20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>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>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。</p> <p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<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>	
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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。 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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>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>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>	同左
6 のれんの償却に関する事項	<p>のれんは、5年間で均等償却を行っております。</p>	
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(たな卸資産の評価に関する会計基準の適用)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準の適用)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度より「商品及び製品」「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「原材料及び貯蔵品」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「商品及び製品」「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「原材料及び貯蔵品」は、それぞれ1,997千円、3,123,910千円、4,640,434千円、13,646千円であります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
<p>(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>	<p>(所有目的の変更)</p> <p>固定資産の投資その他の資産における投資不動産として計上しておりました、建物1,083,664千円、土地799,736千円を販売用不動産に振替えております。</p> <p>(完成後引渡しを留保されている物件について)</p> <p>連結貸借対照表に計上された資産・負債の他、平成21年12月31日現在で工事を完了しておりますが、物件の引渡しを留保されているため連結貸借対照表には計上されていない仕掛販売用不動産及び買掛金が1,749,197千円あります。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)														
<p>1 担保資産</p> <p>借入金9,888,680千円(長期借入金4,465,332千円、1年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>	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	<p>1 担保資産</p> <p>借入金7,048,008千円(長期借入金803,336千円、1年内返済予定の長期借入金4,102,992千円、短期借入金2,141,680千円)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;">2,393,052千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,638,160千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">1,978,634千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,009,847千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	2,393,052千円	仕掛販売用不動産	2,638,160千円	投資不動産	1,978,634千円	合計	7,009,847千円
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														
販売用不動産	2,393,052千円														
仕掛販売用不動産	2,638,160千円														
投資不動産	1,978,634千円														
合計	7,009,847千円														
<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>	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	<p>2</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														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)				当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)			
1				1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。			
				車両運搬具 1,957千円			
				工具、器具及び備品 1,815千円			
				投資不動産 13,067千円			
				計 16,840千円			
2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。				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				工具、器具及び備品 14千円			
計 1,459千円				ソフトウェア 7千円			
				計 22千円			
3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。				3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。			
建物及び構築物 998千円				建物及び構築物 2,431千円			
車両運搬具 1,009千円				工具、器具及び備品 340千円			
工具、器具及び備品 1,524千円				計 2,771千円			
計 3,531千円							
4 減損損失				4 減損損失			
当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。				当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。			
場所	用途	種類	金額	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	9,177千円
神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	115,971千円	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。			
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	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(9,177千円)として特別損失に計上しております。			
東京都	賃貸用不動産	投資不動産	309,445千円	なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。			
北海道	ホテル	投資不動産	651,000千円				
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。							
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。							
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。							

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	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。

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	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

該当事項はありません。

(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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 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 1,544,079千円	現金及び預金 676,292千円
現金及び現金同等物 1,544,079千円	現金及び現金同等物 676,292千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)					当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)				
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. リース取引開始日が平成20年12月31日以前の、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					(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)	減損損失 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	3,624	10,496	490	車両運搬具	14,611	6,732	7,447	432
工具、器具 及び備品	35,847	19,862	14,951	1,034	工具、器具 及び備品	21,296	9,571	10,933	792
合計	50,458	23,487	25,447	1,524	合計	35,908	16,303	18,380	1,225
(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					1年以内				
7,282千円					12,367千円				
1年超					1年超				
20,127千円					7,760千円				
合計					合計				
27,410千円					20,127千円				
リース資産減損勘定期末残高					リース資産減損勘定期末残高				
25,447千円					18,380千円				
(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					(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定の取崩額				
支払リース料					支払リース料				
8,438千円					8,496千円				
減価償却費相当額					減価償却費相当額				
7,343千円					7,366千円				
支払利息相当額					支払利息相当額				
1,392千円					1,213千円				
減損損失					リース資産減損勘定の取崩額				
25,447千円					7,067千円				
(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									
未経過リース料									
1年以内					1年以内				
2,377千円					2,377千円				
1年超					1年超				
-					-				
合計					合計				
2,377千円					2,377千円				

(有価証券関係)

前連結会計年度(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 前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。		

当連結会計年度（平成21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	-	-	-
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	270	189	80
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	270	189	80
合計	270	189	80

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
8,895	5,743	-

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

当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21年1月1日至平成21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20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)								
<p>1 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>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>	退職給付債務	40,428千円	退職給付引当金	40,428千円	<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;">28,739千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,739千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	28,739千円	退職給付引当金	28,739千円
退職給付債務	40,428千円								
退職給付引当金	40,428千円								
退職給付債務	28,739千円								
退職給付引当金	28,739千円								
<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>	勤務費用	9,368千円	退職給付費用	9,368千円	<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;">6,293千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,293千円</td> </tr> </table>	勤務費用	6,293千円	退職給付費用	6,293千円
勤務費用	9,368千円								
退職給付費用	9,368千円								
勤務費用	6,293千円								
退職給付費用	6,293千円								
<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>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>								

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p 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>たな卸資産評価損 1,054,079</p> <p>たな卸資産未実現利益 50,158</p> <p>その他 5,575</p> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <p>繰延税金資産(固定)合計 793,693</p> <p>評価性引当額 773,508</p> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <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の主な原因別の内訳</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 19,577</p> <p>たな卸資産評価損 963,614</p> <p>たな卸資産未実現利益 31,431</p> <p>その他 3,680</p> <hr/> <p>繰延税金資産(流動)合計 1,018,304</p> <p>評価性引当額 986,872</p> <hr/> <p>繰延税金資産(流動)の純額 31,431</p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 11,668</p> <p>投資不動産未実現利益 6,837</p> <p>未払役員退職慰労金 15,657</p> <p>一括償却資産 893</p> <p>減価償却 67,413</p> <p>減損損失 425,762</p> <p>繰越欠損金 326,150</p> <p>その他 12,164</p> <hr/> <p>繰延税金資産(固定)合計 866,548</p> <p>評価性引当額 859,710</p> <hr/> <p>繰延税金資産(固定)の純額 6,837</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> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 4.5</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 5.7</p> <p>住民税均等割 6.9</p> <p>評価性引当額の増加 16.1</p> <p>未収事業税 8.6</p> <p>その他 1.4</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 59.3</p>

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

	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
営業利益又は 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係る費用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。

当連結会計年度（自平成21年1月1日至平成21年12月31日）

	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)	不動産仲介 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	7,331,573	897,578	479,318	162,344	126,734	8,997,549	-	8,997,549
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	-	11,028	-	501	27,437	38,968	(38,968)	-
計	7,331,573	908,607	479,318	162,846	154,172	9,036,518	(38,968)	8,997,549
営業費用	7,037,398	612,999	276,433	70,377	150,564	8,147,772	679,270	8,827,043
営業利益又は 営業損失	294,174	295,607	202,885	92,468	3,608	888,745	(718,238)	170,506
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	4,825,464	380,631	3,209,103	16,143	627,336	9,058,679	(96,093)	8,962,586
減価償却費	69	49	46,213	-	13,952	60,284	(139)	60,145
減損損失	-	-	9,177	-	-	9,177	-	9,177
資本的支出	550	597	6,944	-	-	8,091	6,411	14,503

(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

不動産仲介事業.....不動産の仲介

その他の事業.....ファンド事業他

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係る費用816,580千円であります。

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1,075,568千円であります。

4 会計処理の方法の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)に記載のとおり、当連結会計年度より

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）を適用しております。

当該変更による当連結会計年度の事業の種類別セグメントの損益に与える影響はありません。

5 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」、「不動産賃貸事業」、「その他の事業」の4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」、「不動産仲介事業」、「その他の事業」の5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、より事業の実態を適正に開示するために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「不動産仲介事業」の重要性が増したことから、「不動産仲介事業」として区分表示することにしたためであります。

なお、前連結会計年度の「不動産仲介事業」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。

	前連結会計年度 自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日
	不動産仲介事業(千円)
売上高	
外部顧客に対する売上高	282,895
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,006
計	284,902
営業費用	211,052
営業利益	73,849
資産	78,200
減価償却費	11,752
減損損失	45,083
資本的支出	27,999

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

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

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

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

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

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21年1月1日 至 平成21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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

(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	氏名又は会社等の名称	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 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	(株)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	1,606
										その他	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。

当連結会計年度（自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日）

（追加情報）

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

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 （千円）	事業の内容又 は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 （％）	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
主要株主 （個人）及び その近親者	岡本 征三	-	-	当社会長兼 最高顧問	（被所有） 直接 25.5	当社マンシ ョンの販売	当社マンシ ョンの販売	23,740	-	-
主要株主 （個人）及び その近親者	岡本 順子	-	-	岡本征三氏 の妻	（被所有） 直接 2.3	当社マンシ ョンの販売	当社マンシ ョンの販売	23,740	-	-
役員及び その近親者	相馬 聡	-	-	当社代表取 締役	（被所有） 直接 0.7	当社銀行借入 に対する債務 被保証	当社銀行借入 に対する債務 被保証	80,000	-	-
役員及び その近親者	佐原 啓仁	-	-	会社員	-	当社マンシ ョンの販売	当社マンシ ョンの販売	22,176	-	-
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	2,590	預り保 証金	147
						不動産売買の 仲介	不動産売買の 仲介	1,904	-	-

（注）1．取引金額に消費税等は含まれておりません。

2．取引条件及び取引条件の法定方針等

- (1) 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。
- (2) 不動産売買仲介手数料については宅地建物取引業法で定められる限度額を参考に決定しております。
- (3) 当社は、銀行借入に対して代表取締役相馬聡より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っ

ておりません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり純資産額	5,819円 40銭	6,090円 45銭
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失()	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。	348円 07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又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益又は 当期純損失() (千円)	4,212,124	21,429
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は 当期純損失() (千円)	4,212,124	21,429
普通株式の期中平均株式数(株)	61,568	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
株陽光都市開発	第5回無担保普通社債	平成19年 9月28日	220,000 (-)	220,000 (220,000)	1.24	無担保社債	平成22年 9月28日
合計	-	-	220,000 (-)	220,000 (220,000)	-	-	-

(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)
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	1,665,680	2,141,680	4.06	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,757,668	4,102,992	2.39	-
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)	4,465,332	803,336	2.63	平成23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	9,888,680	7,048,008	-	-

(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)
88,092	88,092	88,092	88,092

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日	第2四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	第3四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日	第4四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日
売上高(千円)	2,538,304	2,659,441	2,038,353	1,761,449
税金等調整前四半期純利益 金額又は純損失金額() (千円)	54,920	135,303	51,777	79,452
四半期純利益金額又は純損 失金額()(千円)	67,940	130,785	44,469	85,884
1株当たり四半期純利益金 額又は純損失金額() (円)	1,103.50	2,124.24	722.28	1,394.96

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,318,770	469,935
売掛金	37,557	45,104
商品	1,997	4,440
販売用不動産	₁ 3,157,538	₁ 1,061,507
仕掛販売用不動産	₁ 4,730,349	₁ 3,509,771
貯蔵品	13,646	13,725
前渡金	2,945	460
前払費用	31,552	28,952
関係会社短期貸付金	22,137	8,585
その他	155,437	104,412
貸倒引当金	12,527	50,528
流動資産合計	9,459,404	5,196,367
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,363	16,767
減価償却累計額	17,363	12,934
建物(純額)	-	3,832
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物(純額)	-	-
車両運搬具	20,647	14,239
減価償却累計額	20,647	14,239
車両運搬具(純額)	-	-
工具、器具及び備品	86,769	76,013
減価償却累計額	86,769	74,006
工具、器具及び備品(純額)	-	2,006
土地	-	-
有形固定資産合計	-	5,839
無形固定資産		
ソフトウェア	-	224
無形固定資産合計	-	224

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	8,945	189
関係会社株式	10,000	40,000
出資金	10	10
関係会社出資金	949,606	920,817
関係会社長期貸付金	68,554	47,928
投資不動産	1,823,876	1,679,684
減価償却累計額	140,699	154,819
投資不動産（純額）	1,683,176	1,524,864
敷金及び保証金	113,545	87,877
その他	7,529	23,781
貸倒引当金	42,999	44,366
投資その他の資産合計	2,798,367	2,601,102
固定資産合計	2,798,367	2,607,166
資産合計	12,257,772	7,803,533
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,243,462	-
買掛金	467,427	15,229
短期借入金	1,665,680	2,171,680
1年内返済予定の長期借入金	3,757,668	2,811,092
1年内償還予定の社債	252,400	220,000
未払金	227,644	178,418
未払費用	43,295	33,947
未払法人税等	-	6,236
未払消費税等	1,461	81,570
繰延税金負債	3,989	-
前受金	50,272	79,309
預り金	222,626	231,554
賞与引当金	5,365	-
その他	8,145	7,966
流動負債合計	7,949,438	5,837,005

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
固定負債		
社債	220,000	-
長期借入金	1 2,723,332	1 803,336
繰延税金負債	2,242	-
退職給付引当金	40,428	28,739
投資損失引当金	-	109,005
長期未払金	142,520	38,565
長期預り保証金	614,839	567,398
その他	18,380	11,522
固定負債合計	3,761,742	1,558,566
負債合計	11,711,181	7,395,571
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,071,420	1,071,420
資本剰余金		
資本準備金	1,046,860	1,046,860
資本剰余金合計	1,046,860	1,046,860
利益剰余金		
利益準備金	34,000	34,000
その他利益剰余金		
別途積立金	320,000	320,000
繰越利益剰余金	1,829,057	1,964,325
利益剰余金合計	1,475,057	1,610,325
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	543,310	408,042
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,280	80
評価・換算差額等合計	3,280	80
純資産合計	546,591	407,962
負債純資産合計	12,257,772	7,803,533

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
売上高		
不動産売上高	10,431,817	7,331,573
管理収入	845,870	899,134
賃貸収入	261,040	365,932
仲介手数料収入	276,896	162,846
売上高合計	11,815,625	8,759,486
売上原価		
不動産売上原価	8,587,870	5,876,131
管理収入原価	539,186	567,839
賃貸原価	105,141	200,600
仲介原価	144,692	63,678
売上原価合計	9,376,891	6,708,250
売上総利益	2,438,734	2,051,235
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	177,554	49,160
販売促進費	259,727	312,896
役員報酬	255,507	131,777
給与手当	888,234	651,826
賞与引当金繰入額	3,353	-
退職給付費用	6,925	3,990
法定福利費	116,215	94,928
福利厚生費	29,418	17,063
旅費及び交通費	77,088	76,995
支払手数料	174,552	140,288
賃借料	166,763	151,706
租税公課	84,513	91,765
減価償却費	66,238	824
その他	299,416	271,947
販売費及び一般管理費合計	2,605,510	1,995,171
営業利益又は営業損失()	166,775	56,064
営業外収益		
受取利息	5,765	1,843
受取配当金	532	530
有価証券売却益	-	5,743
受取手数料	22,955	16,900
保険解約返戻金	8,921	1,594
不動産取得税還付金等	51,616	7,550
業務受託手数料	-	21,510
その他	9,999	16,858
営業外収益合計	99,789	72,531

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
営業外費用		
支払利息	66,479	136,936
社債利息	7,017	4,296
融資手数料	12,395	12,061
貸倒引当金繰入額	1,798	1,510
出資金損失	989,538	3,788
解約違約金等	34,309	-
その他	10,760	7,663
営業外費用合計	1,122,299	166,256
経常損失()	1,189,285	37,661
特別利益		
貸倒引当金戻入額	5,783	-
抱合せ株式消滅差益	475,813	-
前期損益修正益	-	5,365
固定資産売却益	-	2 12,253
受取和解金	-	5,000
特別利益合計	481,597	22,619
特別損失		
固定資産売却損	3 1,459	3 22
固定資産除却損	4 3,531	4 2,771
出資金評価損	-	109,005
販売用不動産評価損	654,388	-
仕掛販売用不動産評価損	1,941,867	-
減損損失	5 330,019	5 9,177
特別損失合計	2,931,266	120,976
税引前当期純損失()	3,638,954	136,018
法人税、住民税及び事業税	3,893	3,240
法人税等調整額	151,563	3,989
法人税等合計	155,456	749
当期純損失()	3,794,411	135,268

【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20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地付建物購入費		2,901,005	33.8	944,945	16.1
土地購入費用		2,214,036	25.8	1,937,518	33.0
外注建築工事費		3,114,934	36.3	2,725,670	46.4
経費		357,893	4.1	267,997	4.5
不動産売上原価		8,587,870	100.0	5,876,131	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20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃金		172,889	32.0	155,525	27.4
保守料		61,297	11.4	62,530	11.0
外注費		206,433	38.3	273,536	48.2
その他経費		98,567	18.3	76,247	13.4
管理収入原価		539,186	100.0	567,839	100.0

3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
支払家賃		6,533	6.2	83,410	41.6
減価償却費		22,092	21.0	25,190	12.5
その他経費		76,515	72.8	92,000	45.9
賃貸原価		105,141	100.0	200,600	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20年1月1日 至平成20年12月31日)		当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		118,286	81.7	45,060	70.8
広告宣伝費		5,048	3.5	11,596	18.2
支払手数料		220	0.2	-	-
その他経費		21,137	14.6	7,021	11.0
仲介原価		144,692	100.0	63,678	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,071,420	1,071,420
当期末残高	1,071,420	1,071,420
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,046,860	1,046,860
当期末残高	1,046,860	1,046,860
資本剰余金合計		
前期末残高	1,046,860	1,046,860
当期末残高	1,046,860	1,046,860
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	34,000	34,000
当期末残高	34,000	34,000
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	320,000	320,000
当期末残高	320,000	320,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	2,371,702	1,829,057
当期変動額		
剰余金の配当	406,348	-
当期純損失()	3,794,411	135,268
当期変動額合計	4,200,759	135,268
当期末残高	1,829,057	1,964,325
利益剰余金合計		
前期末残高	2,725,702	1,475,057
当期変動額		
剰余金の配当	406,348	-
当期純損失()	3,794,411	135,268
当期変動額合計	4,200,759	135,268
当期末残高	1,475,057	1,610,325
自己株式		
前期末残高	99,912	99,912
当期末残高	99,912	99,912
株主資本合計		
前期末残高	4,744,070	543,310
当期変動額		
剰余金の配当	406,348	-
当期純損失()	3,794,411	135,268
当期変動額合計	4,200,759	135,268
当期末残高	543,310	408,042

	前事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4,102	3,280
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	822	3,360
当期変動額合計	822	3,360
当期末残高	3,280	80
評価・換算差額等合計		
前期末残高	4,102	3,280
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	822	3,360
当期変動額合計	822	3,360
当期末残高	3,280	80
純資産合計		
前期末残高	4,748,173	546,591
当期変動額		
剰余金の配当	406,348	-
当期純損失（ ）	3,794,411	135,268
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	822	3,360
当期変動額合計	4,201,582	138,629
当期末残高	546,591	407,962

【継続企業の前提に関する事項】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>当社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、販売価格を下げての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又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又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>	

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(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た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>当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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>流通・流動化事業 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 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 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>(4) 固定費の削減 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。従って、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20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算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>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p>
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 商品 総平均法による原価法</p> <p>(2) 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>(3) 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<p>(1) 商品 同左</p> <p>(2) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(3) 貯蔵品 同左</p>
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 投資不動産 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
4 引当金の計上基準	<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>(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>(4) 投資損失引当金 当社が連結子会社にて運営するファンド事業における出資金について、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>
5 リース取引の処理方法	<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>	
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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) 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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(たな卸資産の評価に関する会計基準の適用)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

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

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(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。</p> <p>(財務制限条項)</p> <p>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。</p>	<p>(完成後引渡しを留保されている物件について)</p> <p>貸借対照表に計上された資産・負債の他、平成21年12月31日現在で工事を完了しておりますが、物件の引渡しを留保されているため貸借対照表には計上されていない仕掛販売用不動産及び買掛金が1,749,197千円あります。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)																						
<p>1 担保資産</p> <p>借入金7,246,680千円(長期借入金1,823,332千円、1年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> <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>	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	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	<p>1 担保資産</p> <p>借入金5,786,108千円(長期借入金803,336千円、1年内返済予定の長期借入金2,811,092千円、短期借入金2,171,680千円)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;">946,042千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,638,160千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">1,491,112千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,075,315千円</td> </tr> </table> <p>2</p>	販売用不動産	946,042千円	仕掛販売用不動産	2,638,160千円	投資不動産	1,491,112千円	計	5,075,315千円
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																						
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																						
販売用不動産	946,042千円																						
仕掛販売用不動産	2,638,160千円																						
投資不動産	1,491,112千円																						
計	5,075,315千円																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	
1		1 業務受託手数料の内容は、次のとおりであります。 株式会社陽光アセット・インベスターズ 21,150千円 有限会社ヨーコー管財 360千円 計 21,510千円	
2		2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 車両運搬具 1,957千円 工具、器具及び備品 1,815千円 投資不動産 8,480千円 計 12,253千円	
3	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 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。 工具、器具及び備品 14千円 ソフトウェア 7千円 計 22千円	
4	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 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。 建物 2,431千円 工具、器具及び備品 340千円 計 2,771千円	
5	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。	5 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。	
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
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。		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。	
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。		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（9,177千円）として特別損失に計上しております。	
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。		なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。	

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

当事業年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)					当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)				
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. リース取引開始日が平成20年12月31日以前の、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					(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)	減損損失 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	3,624	10,496	490	車両運搬具	14,611	6,732	7,447	432
工具、器具及び備品	35,847	19,862	14,951	1,034	工具、器具及び備品	21,296	9,571	10,933	792
合計	50,458	23,487	25,447	1,524	合計	35,908	16,303	18,380	1,225
(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				
7,282千円					12,367千円				
1年超					1年超				
20,127千円					7,760千円				
合計					合計				
27,410千円					20,127千円				
リース資産減損勘定期末残高					リース資産減損勘定期末残高				
25,447千円					18,380千円				
(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					(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				
8,438千円					8,496千円				
減価償却費相当額					減価償却費相当額				
7,343千円					7,366千円				
支払利息相当額					支払利息相当額				
1,392千円					1,213千円				
減損損失					リース資産減損勘定の取崩額				
25,447千円					7,067千円				
(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				
2,377千円					-				
1年超					-				
-					-				
合計					合計				
2,377千円					-				

(有価証券関係)

前事業年度(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はありません。

当事業年度(平成21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はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</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 1,066,130</p> <p>評価性引当額 1,066,130</p> <p>繰延税金資産(流動)計 -</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 3,989</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 753,676</p> <p>評価性引当額 753,676</p> <p>繰延税金資産(固定)計 -</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>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 4.3</p>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</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 19,963</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 697,933</p> <p>その他 3,416</p> <p>繰延税金資産(流動)合計 986,995</p> <p>評価性引当額 986,995</p> <p>繰延税金資産(流動)計 -</p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 11,668</p> <p>貸倒引当金 17,703</p> <p>未払役員退職慰労金 15,657</p> <p>一括償却資産 854</p> <p>減価償却 67,413</p> <p>減損損失 35,717</p> <p>出資金損失 434,196</p> <p>繰越欠損金 297,443</p> <p>その他 457</p> <p>繰延税金資産(固定)合計 881,113</p> <p>評価性引当額 881,113</p> <p>繰延税金資産(固定)計 -</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 2.2</p> <p>住民税均等割 2.4</p> <p>評価性引当額の増加 38.9</p> <p>未収事業税 2.9</p> <p>その他 0.6</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.6</p>

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

(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、結合後企業の名称並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並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。

当事業年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり純資産額	8,877円 85銭	6,626円 21銭
1株当たり当期純損失()	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。	2,197円 06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株当たり当期純損失の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
損益計算書上の当期純損失()(千円)	3,794,411	135,268
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失()(千円)	3,794,411	135,268
普通株式の期中平均株式数(株)	61,568	61,568

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																								
<p>信託受益権譲渡契約の締結</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"> <tr><td>a.所在</td><td>東京都台東区根岸五丁目</td></tr> <tr><td>b.取得価額</td><td>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"> <tr><td>a.所在</td><td>東京都北区滝野川七丁目</td></tr> <tr><td>b.取得価額</td><td>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"> <tr><td>a.所在</td><td>東京都新宿区水道町</td></tr> <tr><td>b.取得価額</td><td>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.取得価額	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.取得価額	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.取得価額	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	<p>事業譲渡</p> <p>当社は、平成21年12月4日に当社連結子会社であります株式会社陽光ビルシステムと事業譲渡契約を締結し、平成22年1月1日に建物管理に関する事業を譲渡いたしました。</p> <p>1.譲渡対象事業</p> <p>建物管理に関する事業</p> <p>2.譲渡価額</p> <p>無償</p>
a.所在	東京都台東区根岸五丁目																								
b.取得価額	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.取得価額	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.取得価額	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																								

【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)T&Dホールディングス	100	189
計	100	189

【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)	当期末減価償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	17,363	4,098	4,694	16,767	12,934	265	3,832
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	20,647	-	6,407	14,239	14,239	-	-
工具、器具及び備品	86,769	2,911	13,667	76,013	74,006	357	2,006
土地	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産計	124,818	7,009	24,769	107,057	101,218	622	5,839
無形固定資産							
ソフトウェア	38,204	550	270	38,484	38,260	69	224
その他	-	-	-	-	-	-	-
無形固定資産計	38,204	550	270	38,484	38,260	69	224
投資その他の資産							
投資不動産	1,823,876	6,944	151,135 (9,177)	1,679,684	154,819	25,190	1,524,864

(注)「当期減少額」欄の()は内数で、当期の減損損失計上額であります。

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)

投資不動産の増加

グリフィン横浜・東口参番館事務所設備の取得

6,944千円

(減少)

投資不動産の減少

グリフィン横浜・新横浜六番館店舗、グリフィン横浜・山下公園式番館店舗の売却

141,958千円

賃貸用不動産(投資不動産)の減損損失計上

9,177千円

【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	55,526	94,894	-	55,526	94,894
賞与引当金	5,365	-	-	5,365	-
投資損失引当金	-	109,005	-	-	109,005

(注) 1. 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. 賞与引当金の当期減少額「その他」は、夏季賞与の支給を取りやめたことによる戻入であります。

(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	3,686
預金	
当座預金	105,051
普通預金	353,232
別段預金	2,965
定期預金	5,000
預金計	466,249
合計	469,935

b. 売掛金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
クリオ大通り公園壱番館管理組合	1,365
有限会社エフ・ビー・オー	778
グリフォーネ横浜中央管理組合	705
株式会社コムス	599
株式会社陽光アセット・インベスターズ	567
その他	41,088
合計	45,104

ロ. 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

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) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(B)
37,557	155,426	147,878	45,104	76.6	365
					2
					97

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

c. 商品及び製品

相手先	金額(千円)
商品	
電球	479
鍵	3,961
合計	4,440

d．販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	398,461
土地	663,045
合計	1,061,507

(注) 上記の内、土地の内訳

区分	土地面積(m ²)	金額(千円)
神奈川県	859.73	663,045

e．仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	925,148
土地	2,584,622
合計	3,509,771

(注) 上記の内、土地の内訳

区分	土地面積(m ²)	金額(千円)
神奈川県	4,077.60	2,584,622

f．原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
貯蔵品	
パンフレット	9,282
印紙・切手	2,168
その他	2,274
合計	13,725

g．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	913,817
合計	920,817

負債の部

a. 短期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,617,000
株式会社北陸銀行	244,680
株式会社新銀行東京	200,000
株式会社横浜銀行	80,000
その他	30,000
合計	2,171,680

b. 1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三井住友銀行	845,000
株式会社りそな銀行	656,668
株式会社横浜銀行	508,000
横浜信用金庫	410,000
その他	391,424
合計	2,811,092

c. 長期借入金

区分	金額(千円)
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	470,000
株式会社りそな銀行	266,664
株式会社三菱東京UFJ銀行	66,672
合計	803,336

d. 長期預り保証金

区分	金額(千円)
集金代行物件敷金保証金	512,630
賃貸不動産敷金保証金	54,767
合計	567,398

(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
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、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 http://www.yoko.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社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30期）（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）平成21年3月30日関東財務局長に提出。

(2) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

（第31期）第1四半期報告書（自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日）平成21年5月14日関東財務局長に提出。

（第31期）第2四半期報告書（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）平成21年8月13日関東財務局長に提出。

（第31期）第3四半期報告書（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）平成21年11月12日関東財務局長に提出。

(3) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書

平成21年3月30日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書

平成21年6月15日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の3（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書

平成22年3月12日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月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

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

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年3月23日

株式会社 陽光都市開発
取締役会御中

清和監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	筧悦生印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	南方美千雄印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	藤本亮印

<財務諸表監査>

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

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

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

<内部統制監査>

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

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

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年3月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であり、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

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

独立監査人の監査報告書

平成22年3月23日

株式会社 陽光都市開発
取締役会御中

清和監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 笥悦生印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 南方美千雄印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤本亮印

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21年1月1日から平成21年12月31日までの第31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21年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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