

【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23年3月30日
【事業年度】	第32期（自平成22年1月1日至平成22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 田中 忍
【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】	常務取締役財務経理部長 小坂 竜義
【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】	常務取締役財務経理部長 小坂 竜義
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16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	第32期 平成22年12月
売上高 (千円)	14,048,760	18,641,990	12,114,710	8,997,549	9,116,443
経常利益又は経常損失 () (千円)	1,836,198	2,085,603	144,034	36,479	443,647
当期純利益又は当期純損 失() (千円)	1,031,741	1,182,735	4,212,124	21,429	3,974
純資産額 (千円)	4,260,186	4,980,523	358,288	374,976	378,967
総資産額 (千円)	14,650,481	20,911,917	13,859,186	8,962,586	5,249,130
1株当たり純資産額 (円)	68,272.23	80,894.67	5,819.40	6,090.45	6,155.27
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)	16,773.52	18,995.69	68,414.18	348.07	64.55
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 (%)	29.1	23.8	2.6	4.2	7.2
自己資本利益率 (%)	30.9	25.6	157.8	5.8	1.1
株価収益率 (倍)	11.9	5.8	0.2	62.3	151.8
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,291,323	1,379,277	1,447,023	2,106,907	3,293,570
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,051,421	3,310,591	102,256	120,592	403,412
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	4,272,659	4,930,097	1,784,070	3,095,288	3,966,212
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	4,632,313	4,877,431	1,544,079	676,292	407,062
従業員数 (名)	160	175	158	127	103
(外、臨時雇用者数)	(33)	(36)	(39)	(52)	(9)

(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	第32期 平成22年12月
売上高 (千円)	12,720,948	17,367,476	11,815,625	8,759,486	8,699,609
経常利益又は経常損失 () (千円)	1,686,467	1,908,487	1,189,285	37,661	503,403
当期純利益又は当期純損 失() (千円)	977,907	1,125,112	3,794,411	135,268	13,390
資本金 (千円)	1,071,420	1,071,420	1,071,420	1,071,420	1,071,420
発行済株式総数 (株)	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400
純資産額 (千円)	4,074,356	4,748,173	546,591	407,962	421,369
総資産額 (千円)	13,146,401	18,108,519	12,257,772	7,803,533	5,264,833
1株当たり純資産額 (円)	65,294.18	77,120.80	8,877.85	6,626.21	6,843.97
1株当たり配当額 (円)	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)	15,898.31	18,070.21	61,629.60	2,197.06	217.50
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 (%)	31.0	26.2	4.5	5.2	8.0
自己資本利益率 (%)	30.7	25.5	143.3	28.3	3.2
株価収益率 (倍)	12.6	6.1	0.2	9.9	45.1
配当性向 (%)	35.2	35.4	4.5	-	-
従業員数 (名)	85	107	154	126	102
(外、臨時雇用者数)	(3)	(5)	(39)	(52)	(9)

(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【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、有限会社ココハマ地所を設立
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
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3月	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転
平成9年10月	グリフィンシリーズ第2号「グリフィン横浜・ウェスタ」竣工、投資用マンションの分譲販売を本格化
平成10年5月	投資用マンションの建築設計のため、サン建築設計株式会社を設立
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オーネシリーズ第1号「グリフォオーネ横浜・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	株式会社ココハマ地所、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に移管
平成17年7月	東京支店・アセット事業部を東京都港区虎ノ門二丁目7番16号に移転
平成17年9月	ジャスダック証券取引所へ株式上場
平成17年10月	株式会社ソナーレ・音大学生倶楽部と不動産ファンド組成事業に関する業務提携
平成18年12月	株式会社陽光アセット・インベスターズが活動を再開、信託受益権販売業の登録
平成19年1月	新横浜支店を神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目21番12号に開設
平成19年5月	東京支店・アセット事業部を東京都中央区京橋二丁目7番14号に移転
平成19年9月	1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得 株式会社陽光アセット・インベスターズが第2種金融商品取引業者の登録
平成19年10月	マンション管理業登録（国土交通大臣）を取得 特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成19年12月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
平成20年1月	連結子会社株式会社陽光ビルシステム、株式会社ココハマ地所、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
平成22年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所が合併
平成22年9月	株式会社陽光ビルシステムの全株式を譲渡
平成22年10月	ジャスダック証券取引所、NEO、ヘラクレスの3市場が統合され、新ジャスダック市場が開設される。ジャスダックはジャスダックスタンダードに移行
平成23年2月	投資用マンション事業の販売営業手法の転換及び事業規模縮小を決定
平成23年3月	人員削減による経営合理化策を実施し、約6割の従業員を削減

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社4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

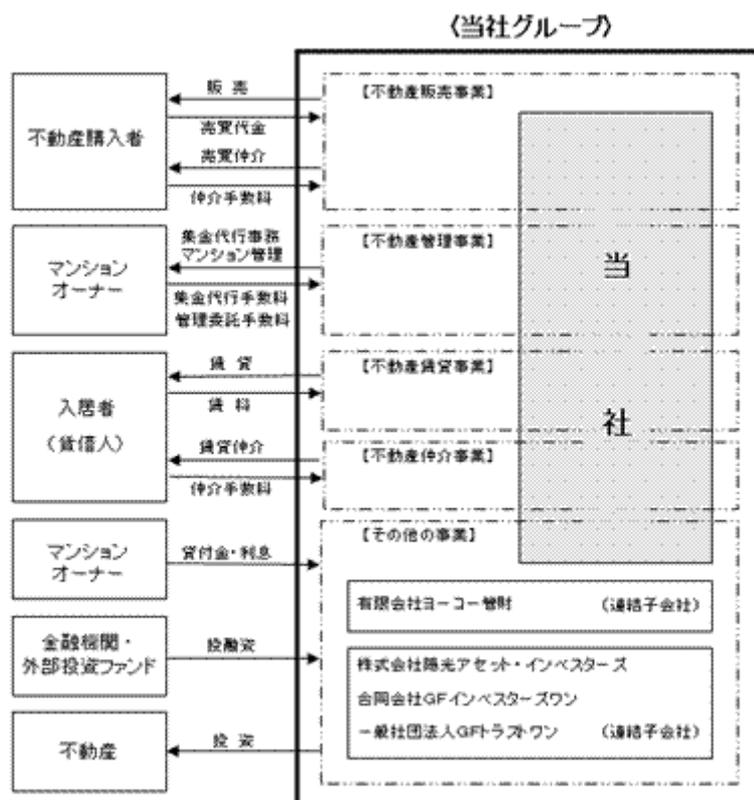
当社は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

(5) その他の事業

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、一般社団法人GFトラストワン、合同会社GFインベスターズワンは、今までグループで蓄積した経験・知識を活用したビジネスである不動産ファンド事業の活動をしております。

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。

以上の事業内容について図示すると次のとおりであります。



当社は、平成22年9月17日の取締役会決議に基づき、同日をもって、連結子会社であった株式会社陽光ビルシステムの全株式を譲渡いたしております。なお当社は、同社が営む事業のうち、ビル管理事業（ビル管理業務及びビルメンテナンス業務を含む）に関する権利義務を承継しております。この承継した事業は小規模であることから、会社法第757条に定める簡易分割を適用し、同法第796条第3項の定めにより、株主総会の承認を得ずに行っております。

連結子会社であった有限会社YKインベスターズ及び一般社団法人YKトラストは、不動産証券化市場への進出による事業拡大を目的として、防音設備付マンションに特化した不動産ファンドを組成するために設立いたしました。この不動産ファンドには合計3棟の物件（資産規模約23億円）を組み入れておりましたが、平成22年12月期第2四半期をもって保有していた3棟全てを売却し、当社グループの流通・流動化事業における一定の役割が終了いたしましたことから、平成22年9月13日の同社員総会決議に基づき、平成22年12月29日をもって清算を結了しております。

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
合同会社GFインベスターズワン(注)3,4	東京都新宿区	100	その他の事業 (ファンド事業)	100	当社からの匿名組合出資の受入(匿名組合出資割合100%)
有限会社ヨーコー管財(注)3	神奈川県横浜市西区	4,000	その他の事業 (貸金業)	100	当社からの資金借入 役員の兼任 1名
一般社団法人GFトラストワン	東京都新宿区	3,000	その他事業 (ファンド事業)	100	-

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

- 2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
- 3 有限会社ヨーコー管財、合同会社GF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45,568千円、6,608千円であります。
- 4 合同会社GF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 前事業年度末において連結子会社でありました株式会社陽光ビルシステムは、平成22年9月17日の取締役会決議に基づき、同日付で全株式を譲渡しております。
- 6 前事業年度末において連結子会社でありました有限会社YKインベスターズは、平成22年9月13日の同社員総会決議に基づき、平成22年12月29日をもって清算を完了しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成22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	59 (3)
不動産管理事業	18 (1)
不動産賃貸事業	- (-)
不動産仲介事業	10 (-)
その他の事業	1 (-)
全社(共通)	15 (5)
合 計	103 (9)

- (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、平成22年1月1日付で不動産管理事業に従事する従業員の一部が株式会社陽光ビルシステムに移籍し、同社全株式を平成22年9月17日付で譲渡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22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
102(9) 名	36.2 歳	4.3 年	5,429 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、平成22年1月1日付で不動産管理事業に従事する使用人の一部が株式会社陽光ビルシステムに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、企業収益が改善されるなど回復基調が続きましたが、雇用・所得環境は引き続き厳しい状況にあり、景気刺激政策効果の逓減、欧州諸国の財政不安、円高やデフレの進行が長引くなど景気回復速度の鈍化の兆候が表れ始めております。

不動産業界におきましては、政府の住宅購入支援策等により、首都圏のマンション契約率、供給戸数が共に前年を上回るなど、持ち直しの動きが見られました。

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、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が、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。

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（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、商業ビル及び事務所ビル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9,116百万円（前連結会計年度比1.3%増）、営業損失247百万円（前連結会計年度：170百万円の営業利益）、経常損失443百万円（前連結会計年度：36百万円の経常利益）、当期純利益3百万円（前連結会計年度比81.5%減）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。

不動産販売事業

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・武蔵新城式番館」（川崎市中原区）、「グリフィン横浜・グランピスタ」（横浜市西区）、「グリアス横浜・ウエストフォルム式番館」（横浜市西区）など8棟を供給した他、「Music Joy神楽坂」（東京都新宿区）などの投資用マンションの中古物件、商業ビル、事務所ビル及び土地を販売いたしました。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戸別販売戸数は減少したものの、土地・ビル2棟を販売したことにより、売上高は前連結会計年度を上回りました。しかし、販売予定価格の見直しによる販売用不動産評価損の計上及びコスト増による粗利益率の低下などにより営業損失となりました。結果、売上高は7,717百万円（前連結会計年度比5.3%増）、営業損失は265百万円（前連結会計年度：294百万円の営業利益）となりました。

売上高の内訳は、投資用新築マンション176戸 3,357百万円、投資用中古マンション149戸 2,723百万円、土地・ビル3案件1,636百万円となっております。

不動産管理事業

建物管理を主な事業としております連結子会社株式会社陽光ビルシステムを平成22年9月に売却したことから、売上高は768百万円（前連結会計年度比14.4%減）、営業利益は286百万円（前連結会計年度比3.1%減）となりました。

不動産賃貸事業

賃貸収益を計上していた販売用マンションが売却により減少したことから、売上高は426百万円（前連結会計年度比10.9%減）、営業利益は168百万円（前連結会計年度比16.7%減）となりました。

不動産仲介事業

賃貸仲介を事業の中心に据えましたが、景気停滞による賃貸住宅の借り換え意欲減退などの影響により、売上高は119百万円（前連結会計年度比26.7%減）、営業利益は54百万円（前連結会計年度比41.0%減）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84百万円（前連結会計年度比33.3%減）、営業利益は16百万円（前連結会計年度比369.1%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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3,293百万円、投資活動による収入403百万円及び財務活動による支出が3,966百万円となったことから、407百万円と前連結会計年度末に比べ、269百万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、3,293百万円の収入（前連結会計年度比56.3%増）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3,303百万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、403百万円の収入（前連結会計年度比234.5%増）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入385百万円によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、3,966百万円の支出（前連結会計年度比28.1%増）となりました。これは主に、有利子負債の返済及び償還3,963百万円（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21年1月1日 至平成21年12月31日)				当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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)
350	7,145,629	18	355,926	327	7,691,240	8	155,207

(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21年1月1日 至平成21年12月31日)			当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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・ベイグランド式番館	60	1,331,588	グリフォーネ横浜・伊勢町式番館	5	118,092
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・桜木町十番館	4	79,710
グリフィン横浜・岡野公園式番館	40	791,936	グリフィン横浜・ポートサイド式番館	20	385,299
グリフィン横浜・桜木町十番館	36	704,638	グリアス横浜・ウエストフォルム式番館	31	564,923
グリフィン横浜・東口参番館	35	658,498	グリフィン・武蔵新城式番館	45	871,451
グリフィン横浜・サードステージ	31	575,327	グリフィン横浜・グランビスタ	39	743,041
グリフィン・元住吉式番館	10	189,820	グリアス・宮崎台	11	210,824
グリフィン横浜・ポートサイド式番館	10	184,466	グリフィン横浜・桜木町拾壹番館	21	384,186
グリフィン横浜・東白楽式番館	5	101,598			
グリフィン横浜・桜木町七番館	5	96,216			
グリアス横浜・ウエストフォルム式番館	5	88,043			
小計	286	5,824,860	小計	176	3,357,530
(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)	69	1,227,555	その他(中古等)	149	2,723,671
小計	69	1,227,555	小計	149	2,723,671
(土地・オフィスビル他)			(土地・オフィスビル他)		
藤沢市辻堂土地	-	98,466	横浜市中区商業ビル	-	839,494
保土ヶ谷区天王町土地	-	45,675	横浜西区事務所ビル	-	626,394
茅ヶ崎市本宿町土地	-	135,015	横浜西区土地	-	170,426
小計	-	279,157	小計	-	1,636,315
合計	-	7,331,573	合計	-	7,717,517

(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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
横浜市西区	4,198,489	横浜市西区	3,167,192
横浜市神奈川区	1,648,335	横浜市中区	1,005,847
東京都台東区	587,349	川崎市中原区	953,071
川崎市中原区	207,313	東京都北区	867,807
その他	690,085	その他	1,723,598
合計	7,331,573	合計	7,717,517

- (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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
897,578千円	768,367千円

- (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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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	3,932	当社分譲物件	4,086
その他	1,291	その他	1,038
合計	5,223	合計	5,124

- (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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
479,318千円	426,939千円

- (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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
162,344千円	119,028千円

- (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. 契約形態別仲介状況

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	
契約形態	数量(戸)	契約形態	数量(戸)
不動産賃貸	1,442	不動産賃貸	1,390
不動産売買	33	不動産売買	22
合計	1,475	合計	1,412

- (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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
126,734千円	84,590千円

- (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。
3 主な内容は、ファンド事業であります。

3【対処すべき課題】

当社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして、平成23年2月1日から平成23年2月22日までの間、同法第65条第2項に基づく業務停止処分を受けており、当該業務停止期間中は宅地建物取引業に係る新規の営業活動等が禁止されておりました。これは、電話による販売営業活動において、一部の営業社員が目標達成のために相手方が断っているにもかかわらず電話を切らない等ご迷惑をおかけしたことが、当業務停止処分の要因となっていることから、電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていくため、当社グループの主力事業でありました投資用マンション事業は大幅に縮小されることとなります。

安定した収益を確保できる不動産管理事業等のフィービジネスを主力事業として、早期の業績回復を目指すための当社グループの対処すべき課題は次のとおりであります。

管理戸数の増加

当社グループは、横浜・川崎エリアを中心に投資用マンション「グリフィンシリーズ」の企画・販売を行い、平成22年12月31日現在101棟4,610戸を供給しており、それに伴い、不動産管理事業における賃貸管理戸数は約4,500戸となり、安定した収益が獲得できております。しかし、投資用マンション事業を縮小することから、これまでのような賃貸管理戸数の増加速度は見込めないため、不動産管理事業における顧客の新規獲得が必要となります。

当社グループが今まで供給してまいりました投資用マンション「グリフィンシリーズ」は、横浜・川崎エリアを中心としたドミナント（地域限定）戦略により、駅至近の好立地かつ利便性の高い地域にて展開しているため、不動産管理業務における効率化が図れており、それによって実現可能となったマンションレンタカーサービス等の独自の入居者サービスを付加することが可能となっております。このような競争優位性を活かして、不動産管理事業における顧客の新規獲得を図り、管理戸数の増加を目指します。

投資用マンション事業の大幅な縮小と新たな営業チャネルの確立

前述のとおり、業務停止処分の要因となった電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていくため、当社グループの主力事業でありました投資用マンション事業は大幅に縮小されることとなります。

販売営業手法といたしまして、投資用マンションの商品性・内容の理解促進のためのセミナーの開催、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及び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等による集客の強化を図り、新たな営業チャネルの確立を進めてまいります。

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月期及び平成22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7.2%（平成22年12月末現在）と低い水準となっております。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。利益剰余金の欠損を早期に回復すべく自己資本強化の検討も視野に入れ、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。

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、役員及び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。今後につきましては、実施してきた施策をより一層強化し、さらに投資用マンション事業の縮小による人件費・コストの削減を実施することで、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。

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。

本有価証券報告書提出日（平成23年3月30日）現在におきまして、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ます。これらのプロジェクトについては、建築し事業化を進めるか、素地のまま売却を進めて借入金の早期圧縮を行うかを見極めて実行していく方針であります。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、今後ともさらなる関係強化に努めてまいります。

建設会社への対応

建設代金におきましては、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い、販売の都度、支払いを行う方法等に変更する手続きを順次行っておりましたが、既存完成在庫の調整は終了に向かっております。

一方、今後の完成予定物件におきましては、投資用マンション事業を縮小することにより、戸別分譲販売では販売ペースの鈍化が予測されるため、1棟販売へと販売方法を切り替えることで、早期に支払いが完了できるよう検討していく方針であり、建設業者とのさらなる関係強化に努めてまいります。

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、本資料発表日現在における判断によるものであり、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本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。そのため、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産販売事業：宅地建物取引業法、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

なお当社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして、平成23年2月1日から平成23年2月22日までの間、同法第65条第2項に基づく業務停止処分を受けており、当該業務停止期間中は宅地建物取引業に係る新規の営業活動等が禁止されております。その後は一日も早い信用回復に努めてまいりますが、今回の行政処分を受けたことにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社及び連結子会社である株式会社陽光アセット・インベスターズは宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者として、宅地建物取引業者免許証（当社：免許番号 国土交通大臣(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）の交付を受けて、宅地建物取引業を営んでおります。

また、当社は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（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）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）を受けて建設業を営み、建築士法第4条第1項及び第5条第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）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、宅地建物取引業及び他の免許、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等を定めております。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、稀に土壌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。

ただし、当社グループは平成21年12月期より、マンション用地の新規取得を停止しております。

(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月期より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20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	10,361,080	7,268,008	3,304,680
総資産額(千円)(B)	13,859,186	8,962,586	5,249,130
有利子負債依存度(%) (A/B)	74.8	81.1	63.0

(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、横浜市内では「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ており、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	71	70.3	3,276	71.0
横浜市港北区	7	6.9	404	8.8
横浜市内その他	4	4.0	139	3.0
横浜市内計	82	81.2	3,819	82.8
川崎市幸区	4	4.0	233	5.1
川崎市中原区	8	7.9	302	6.6
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内計	15	14.8	651	14.2
神奈川県下計	97	96.0	4,470	97.0
東京都内計	4	4.0	140	3.0
総計	101	100.0	4,610	100.0

(注)平成22年12月31日現在の竣工棟数・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。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、平成19年9月に「ビジネスホテルファンド」を組成しております。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20年12月期に74名、平成21年12月期に35名、平成22年12月期に21名発生しております。

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、こうした施策にもかかわらず、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

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た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未着工のマンション用地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。また、現在建築中及び完成しているプロジェクトに関して、販売戸数の落ち込み等により、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り、金融機関及び建設会社との協議の上、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、返済及び支払いを行う方法へと切り替えを順次行ってまいりました。

しかし、当社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして、平成23年2月1日から平成23年2月22日までの間、同法第65条第2項に基づく業務停止処分を受けており、当該業務停止期間中は宅地建物取引業に係る新規の営業活動等が禁止されておりました。

よって当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当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」に記載のとおり当社グループとしての経営改善策を着実に実行し業績改善の早期実現を図ってまいりますが、これらが想定通りに進まない場合、または不十分な場合には、当社の継続企業の前提に重要な悪影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

当社は平成22年9月17日開催の取締役会において、当社が保有する株式会社陽光ビルシステムの全株式の売却を決議し、同日売却が完了しております。

(1) 株式譲渡先の概要

商号 ユナイテッドコミュニティーズ株式会社
本店所在地 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号虎ノ門タワーズオフィス17階
代表者役職・氏名 代表取締役 笹沼 泰助
事業内容 不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務
資本金の額 9億2,500万円

(2) 譲渡の時期

平成22年9月17日

(3) 異動する子会社の概要

商号 株式会社陽光ビルシステム
本店所在地 神奈川県横浜市西区平沼一丁目37番16号
代表者役職・氏名 代表取締役社長 望月 英昭
事業内容 建物総合管理業
資本金の額 30百万円

当社との関係 当社取締役が株式会社陽光ビルシステムの代表取締役を兼務しておりましたが、株式譲渡日をもって辞任しております。また、株式譲渡日をもって資本関係及び関連当事者への該当状況はありません。当社は株式会社陽光ビルシステムと業務委託・受託契約を締結しております。

(4) 譲渡株式数、譲渡価額及び譲渡後の持分比率

譲渡株式数 600株
株式譲渡価額 60百万円
のれんの譲渡価額 446百万円
譲渡後の持分比率 0.00%

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23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、前連結会計年度比1.3%増の9,116百万円となりました。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、戸別販売戸数は減少したものの、中古マンションの1棟販売、ビル2棟及び土地の販売により、当該事業の売上高が前連結会計年度比5.3%増の7,717百万円となったことが主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、建物管理を主な事業としております連結子会社の株式会社陽光ビルシステムの全株式を平成22年9月に売却したことにより連結の範囲から除外されたため、売上高は前連結会計年度比14.4%減の768百万円となりました。不動産賃貸事業におきましては、賃貸収益を計上していた販売用マンションが売却により減少したため、売上高は前連結会計年度比10.9%減の426百万円となりました。不動産仲介事業におきましては、賃貸仲介件数は前連結会計年度とほぼ同程度を計上いたしましたが、1件当たりの手数料が減少したため、売上高は前連結会計年度比26.7%減の119百万円となりました。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33.3%減の84百万円となりました。

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41.4%減の1,311百万円となり、売上高総利益率においても、前連結会計年度より10.5ポイント減の14.4%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いて、土地代及び建築費用が高騰した時期に仕入をした物件の販売が多かったこと及び販売方法の変更に伴う販売価格の見直しによる販売用不動産評価損の計上が影響したためであります。

販売費及び一般管理費・営業損失

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、前連結会計年度比24.5%減の1,559百万円となりました。しかし、前述のとおり、売上総利益が前連結会計年度に比べ大きく減少したため、営業損失247百万円（前連結会計年度は170百万円の営業利益）となりました。

営業外損益・経常損失

当連結会計年度における営業外収益は、還付消費税などにより、前連結会計年度から3百万円減の59百万円となりました。また、営業外費用は有利子負債の金利上昇及び借り換えによる融資手数料が増加したことなどにより、前連結会計年度より58百万円増の255百万円となりました。

この結果、経常損失443百万円（前連結会計年度は36百万円の経常利益）となりました。

特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純利益

当連結会計年度における特別利益は、関係会社株式売却益、債務免除益などにより521百万円となりました。特別損失は、投資不動産において減損損失を計上したことなどから29百万円となりました。以上により、税金等調整前当期純利益は前連結会計年度比7.8%減の48百万円となりました。

また、当連結会計年度の法人税等（法人税等調整額含む）は44百万円となり、当期純利益は前連結会計年度比81.5%減の3百万円となりました。

(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41.4%減の5,249百万円となりました。自己資本比率は7.2%（前連結会計年度比3.0ポイント増）、自己資本当期純利益率は1.1%、総資産経常利益率は6.2%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44.6%減の3,777百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金407百万円、販売用不動産1,928百万円、仕掛販売用不動産1,319百万円であります。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269百万円減少したこと、保有在庫の圧縮を図ったことにより販売用不動産が579百万円減少、仕掛販売用不動産が2,136百万円減少したことによるものであります。

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31.4%減の1,471百万円となりました。その主な内訳は、投資その他の資産1,449百万円であります。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588百万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45.6%減の3,874百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金1,693百万円、1年内返済予定の長期借入金1,201百万円であります。減少の要因といたしましては主として、短期借入金448百万円、1年内返済予定の長期借入金2,901百万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31.8%減の995百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金410百万円、長期預り保証金499百万円であります。減少の要因といたしましては主として、長期借入金393百万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1.1%増の378百万円となりました。これは、当期純利益の計上に伴い利益剰余金が3百万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

当社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして平成23年2月1日から平成23年2月22日までの間、同法第65条第2項に基づく業務停止処分を受けており、当該業務停止期間中は宅地建物取引業に係る新規の営業活動等が禁止されているため、各事業への影響が予想されます。

主力の投資用マンション事業においては、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ますが、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があり、販売戸数が落ち込んできております。この厳しい状況の中、電話による販売営業活動において、一部の営業社員が目標達成のために、相手方が断っているにもかかわらず電話を切らない等ご迷惑をおかけしたことが、前述の業務停止処分の要因となっていることから、電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていきます。

販売営業手法の変更により、投資用マンション事業につきましては従来の事業規模より大幅に縮小することとなります。今後は安定した収益を見込める不動産管理事業等のフィービジネスを主力とした事業構造の構築を図ってまいります。

流通・流動化事業におきましては、市場環境の若干の回復がみられ、物件への引き合いもあるため、条件等を精査しながら在庫圧縮と利益獲得を目指してまいります。現在抱えている在庫に関しましては、資金回収は見込めるものの、地価上昇による影響を受けたプロジェクトが多くありますが、利益の最大化を目指してまいります。

不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、その他の事業におきましては、今後の安定した事業構造を確立するため、事業割合の増加を目指すとともにさらなる事業の効率化を進め収益力の向上を図ってまいります。

特に、不動産管理事業におきましては、今後の当社の主力事業として、収益力の拡大に注力し、新規顧客の獲得、サービスの向上と業務効率化を目指してまいります。

費用の削減につきましても、平成23年1月28日実施の希望退職者募集及び平成23年2月25日実施の人員削減による経営合理化等、投資用マンション事業の大幅な縮小による人件費・コストの削減を実施し、さらにその他全てのコスト管理を徹底することにより、収益力の向上を目指してまいります。

(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」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。ただし、投資用マンション事業につきまして、従来の事業規模より大幅に縮小する予定です。

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」を供給してまいりました。

しかし、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月期及び平成22年12月期の連結業績において当期純利益が黒字に転換しているものの自己資本比率は7.2%(平成22年12月末現在)と低い水準となっております。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。

投資用マンション事業につきましては、電話による販売営業手法から、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法へシフトするため、従来の事業規模より大幅に縮小することとなることから、安定した収益を確保できる不動産管理事業等のフィービジネスを主力とした事業構造の構築を図り、将来的には保有不動産によるストックビジネスの拡大も視野に入れ、堅実な事業運営を目指します。

当社グループは、投資用マンション「グリフィンシリーズ」を101棟4,610戸(平成22年12月31日現在)供給してきており、それに伴い、不動産管理事業における賃貸管理戸数は約4,500戸となり、安定した収益が獲得できております。しかし、投資用マンション事業を縮小することから、これまでのような賃貸管理戸数の増加速度は見込めないため、不動産管理事業における顧客の新規獲得が必要となります。

当社グループが今まで供給してまいりました投資用マンション「グリフィンシリーズ」は、横浜・川崎エリアを中心としたドミナント(地域限定)戦略により、駅至近の好立地かつ利便性の高い地域にて展開しているため、不動産管理業務における効率化が図れており、それによって実現可能となったマンションレンタカーサービス等の独自の入居者サービスを付加することが可能となっております。このような競争優位性を活かして、不動産管理事業における顧客の新規獲得を図り、管理戸数の増加を目指します。

不動産賃貸事業に関しましては、保有不動産の運用により安定した収益が獲得できるストックビジネスであります。現状の財務状況を勘案して、早期の事業拡大は行わない予定ですが、将来的には事業を拡大を目指し、収益基盤の安定化を図ります。

なお、投資用マンション事業は、大幅に規模を縮小するものの、新たな営業チャネルを早期に確立して収益の獲得を目指します。また、「グリフィンシリーズ」の中古販売は継続していき、お客様の流動性リスクを低減するとともに、ブランド価値の維持を図ります。

(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。

(事業構造の見直し)

投資用マンション事業におきましては、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ますが、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があり、販売戸数が落ち込んできております。この厳しい状況の中、電話による販売営業活動において、一部の営業社員が目標達成のために相手方が断っているにもかかわらず電話を切らない等ご迷惑をおかけしたことが、前述の業務停止処分の要因となっていることから、電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていきます。

販売営業手法の変更により、投資用マンション事業につきましては従来の事業規模より大幅に縮小することとなり、今後は安定した収益を見込める不動産管理事業等のフィービジネスを主力とした事業構造の構築を図ってまいります。

(借入金返済と建設代金の支払い)

当社が所有している未着工の土地の借入金の返済や、現在建築中及び完成しているプロジェクトの建設代金の支払いにつきましては、建設会社及び金融機関との協議の上、分譲販売の都度、返済及び支払いを行う方法へと切り替えておりましたが、電話による販売営業活動を停止し投資用マンション事業を大幅に縮小することから、素地での売却や1棟販売を行うことによって早期に在庫圧縮と資金回収を図り、その資金から借入金の返済や建設代金の支払いを行う予定です。

(人員・コスト削減)

販売費及び一般管理費におきましても、平成23年1月28日実施の希望退職者募集に加え、平成23年2月25日に投資用マンション事業の大幅な縮小による経営合理化の取り組みとして人員削減を行いました。今後も人件費・コストの削減を実施し、さらに、その他全てのコスト管理を徹底することにより、収益力の向上を目指してまいります。

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20百万円であり、その主な内容は、社用車の取得であります。

また、当連結会計年度において、工具、器具及び備品、車両等の一部を除却、売却しており、その総額は18百万円であり、

ます。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成22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	リース資産	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	4,875	-	-	13,828	1,523	20,227	89(9)
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市西区)	不動産賃貸事業	建物及び土地	-	-	878,606	-	-	878,606	-(-)
東京支店 (東京都中央区)	不動産販売事業	事務業務	-	-	-	-	-	-	13(-)
合計			4,875	-	878,606	13,828	1,523	898,834	102(9)

(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22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	947.88	定めなし	38,015	14,827

(2) 国内子会社

平成22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 ベスターズワン	ビジネスホテル ファンド用物件 (北海道函館市)	その他の事業	建物及び 土地	-	-	491,476	-	491,476	-(-)
合計				-	-	491,476	-	491,476	-(-)

(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

(注) 発行可能株式総数は、平成23年3月25日開催の定時株主総会で、72,000株から100,000株に増やすことを決議しております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成22年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23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	大阪証券取引所 JASDAQ(スタンダード)	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】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、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18年3月7日 (注)1	1,000	15,400	515,850	968,250	515,850	943,690
平成18年3月23日 (注)2	200	15,600	103,170	1,071,420	103,170	1,046,860
平成18年4月1日 (注)3	46,800	62,400	-	1,071,420	-	1,046,860

(注)1 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

2 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

3 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22年12月31日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	3	13	24	4	1	2,395	2,440	-
所有株式数 (株)	-	405	1,328	19,083	218	12	41,354	62,400	-
所有株式数 の割合 (%)	-	0.65	2.13	30.58	0.35	0.02	66.27	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22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	14,503	23.24
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
望月英昭	千葉県船橋市	1,000	1.60
田中 忍	神奈川県横浜市栄区	606	0.97
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番3号	567	0.91
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	424	0.68
河原崎義晴	静岡県御前崎市	390	0.63
尾原 純	神奈川県横浜市港北区	342	0.55
計	-	38,972	62.46

(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22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22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】

当社グループは、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月期及び平成22年12月期の連結業績において当期純利益が黒字に転換しているものの自己資本比率は7.2%（平成22年12月末現在）と低い水準となっております。

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22年12月期末の配当につきましては予定通り無配といたします。

平成23年12月期の配当につきましても、安定収益が獲得できる体制の構築と利益剰余金の欠損を解消していくことが重要であると判断しております。よって、中間配当金、期末配当金ともに無配を予定しております。

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に努めてまいります。

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	第32期 平成22年12月
最高（円）	1,530,000 315,000	216,000	111,000	35,800	29,200
最低（円）	900,000 184,000	100,000	11,010	6,700	5,900

（注）1 最高・最低株価は、第32期（平成22年12月期）の最低株価を除き、ジャスダック証券取引所におけるものであり、第32期（平成22年12月期）の最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）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22年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	15,000	13,700	12,300	9,660	11,300	15,600
最低（円）	11,510	10,100	9,400	6,930	5,900	9,300

（注）最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQ市場におけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）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	-	田中 忍	昭和50年2月8日	平成11年4月 株式会社東京プラザ入社 平成13年4月 当社入社 平成19年1月 当社戦略企画部長 平成20年1月 当社経営企画部長 平成20年7月 当社財務経理部長 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 当社管理本部長 平成21年8月 有限会社コーコー管財 取締役社長就任 (現任) 平成22年4月 当社専務取締役就任 平成23年3月 当社代表取締役社長就任(現任)	平成23年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	606
常務取締役	財務経 理部長	小坂 竜義	昭和39年5月17日	昭和63年4月 藤和不動産株式会社入社 平成14年4月 株式会社千代田コンサルタント入社 平成16年3月 サン建築設計株式会社入社 平成17年8月 当社入社 財務部長 平成19年3月 当社取締役 平成19年4月 当社管理本部副本部長 平成21年3月 当社取締役退任 財務経理部次長 平成22年1月 株式会社陽光ビルシステム監査役 平成22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 平成23年1月 当社財務経理部長(現任) 平成23年3月 株式会社陽光アセット・インベスターズ代表取締役社長就任(現任) 平成23年3月 当社常務取締役就任(現任)	平成23年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	38
取締役	貸貸 部長	水梨 稔之	昭和31年6月15日	昭和56年4月 昭和海運株式会社入社 平成2年4月 三井不動産住宅リース株式会社入社 平成10年4月 キンコーズ・ジャパン株式会社入社 平成11年10月 当社入社 平成13年11月 サン建築設計株式会社入社 平成14年4月 株式会社陽光ビルシステム入社 平成15年9月 同社取締役就任 平成18年3月 同社専務取締役就任 平成20年1月 当社再入社 平成21年7月 当社貸貸部長(現任) 平成23年3月 当社取締役就任(現任)	平成23年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	165
(常勤) 監査役	-	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 平成21年7月 当社事業本部副本部長 平成22年4月 当社管理本部副本部長 平成23年3月 当社監査役就任(現任)	平成23年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から4 年	342
監査役	-	大滝 邦男 (注)	昭和31年9月30日	昭和55年4月 土肥達日税理士事務所入所 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)	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23年 3月25日 開催の定 時株主総 会の終結 時から4 年	19

(注) 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】

企業統治の体制

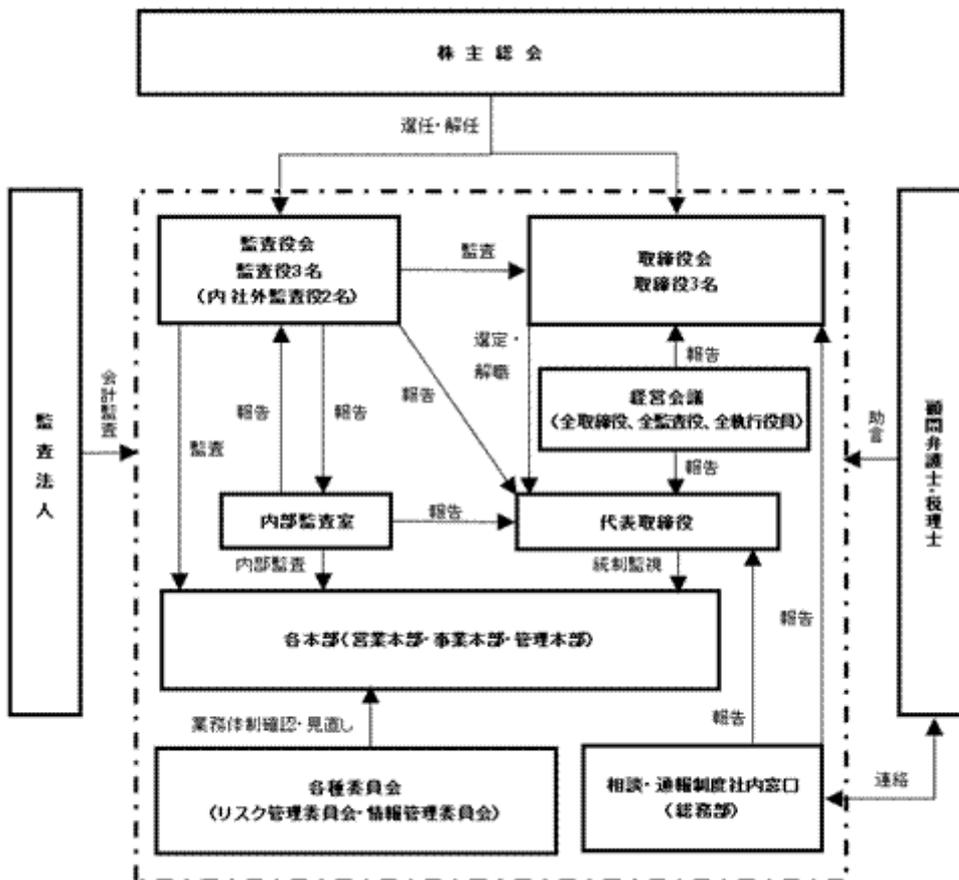
a．コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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。

b．企業統治の体制の概要及び企業統治の体制を採用する理由

当社は、監査役設置会社の形態を採用しておりますが、コーポレート・ガバナンス体制の改善・強化に努めております。平成13年7月に社外監査役、平成14年2月には社外取締役をそれぞれ選任し、経営の透明性を向上させ、経営の監視機能の強化を図りました。監査役の機能を有効に活用しながら経営に対する監督機能を強化することによって、より健全な企業統治が図れるものと考え、現在の体制を採用しております。

（経営管理組織図）



イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役3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）も毎月出席し、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3名及び監査役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。

ニ．株主総会

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

内部監査及び監査役監査の状況

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。その結果及び状況を、監査役会とも共有し、効率的な監査を行うため、連携強化に努めております。

監査役会の開催頻度は、原則として月1回となっており、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。

なお、監査役の選任にあたっては財務・会計に関する知見を考慮しており、社外監査役の選任については独立性を考慮しております。監査役尾原純氏は、平成15年から平成20年の5年間当社監査役を務めており、財務及び会計に関する知見を有しております。

会計監査業務は、以下の3名の公認会計士に加え、2名の公認会計士と5名の会計士補等及びその他2名の合計12名が携わっております。

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 寛 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。

社外取締役及び社外監査役

監査役3名のうち社外監査役は2名であり、幅広い経験と豊富な見識に基づき、適切な監査機能を担っております。

なお、社外監査役大滝邦男及び金澤鷹夫の両氏が当社株式を所有していますが、両社外監査役は一般株主と利益相反の恐れがないと判断したため、独立役員として届け出ております。

また、社外取締役につきましては、平成22年10月31日付で山本泰史氏が退任した為、現在は空席となっておりますが、引き続き適任者の選任を検討してまいります。

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。当該契約に基づく損害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。

役員報酬等

a. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

当事業年度における取締役および監査役の報酬等の総額は以下の通りとなります。

	支給人数 (人)	基本報酬 (千円)	賞与 (千円)	ストックオプション (千円)	計 (千円)
取締役	5	92,960	-	-	92,960
取締役(社外)	1	4,200	-	-	4,200
計	6	97,160	-	-	97,160
監査役	1	6,000	-	-	6,000
監査役(社外)	2	7,200	-	-	7,200
計	3	13,200	-	-	13,200
合計	9	110,360	-	-	110,360

(注) 取締役の支給人員及び支給額には、期中に退任された取締役2名への支給額を含んでおります。

b. 役員の報酬額又は算定方法の決定に関する方針及び決定方法

当社の取締役及び監査役の報酬額は、株主総会の決議により、取締役全員及び監査役全員の、それぞれの報酬総額(年額)の最高限度額を決定しております。また、各取締役の報酬額は取締役会の決議により、各監査役の報酬額は監査役会の決議により、それぞれ決定しております。

株式の保有状況

a. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

該当事項はありません。

b. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

c. 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額なら

びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (千円)	当事業年度(千円)			
		貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額
非上場株式	-	-	-	-	-
上記以外の株式	-	206	4	-	64

弁護士、税理士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。

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。

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。

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	-	23,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	23,000	-	23,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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21年1月1日から平成21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22年1月1日から平成22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21年1月1日から平成21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22年1月1日から平成22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前事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）の財務諸表並びに当連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）の財務諸表について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。

前々連結会計年度及び前々事業年度 監査法人トーマツ（現 有限責任監査法人トーマツ）

前連結会計年度及び前事業年度 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。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容等を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	676,292	407,062
受取手形及び売掛金	51,961	31,865
商品及び製品	4,440	4,144
販売用不動産	¹ 2,507,158	^{1, 2} 1,928,052
仕掛販売用不動産	¹ 3,455,789	¹ 1,319,699
原材料及び貯蔵品	13,736	13,278
繰延税金資産	31,431	10,821
その他	125,553	114,735
貸倒引当金	49,578	51,761
流動資産合計	6,816,784	3,777,898
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	16,805	18,825
減価償却累計額	12,972	13,949
建物及び構築物(純額)	3,832	4,875
車両運搬具	14,239	9,152
減価償却累計額	14,239	9,152
車両運搬具(純額)	-	-
工具、器具及び備品	76,013	70,397
減価償却累計額	74,006	68,873
工具、器具及び備品(純額)	2,006	1,523
土地	-	-
リース資産	-	16,403
減価償却累計額	-	2,575
リース資産(純額)	-	13,828
有形固定資産合計	5,839	20,227
無形固定資産		
その他	224	1,872
無形固定資産合計	224	1,872
投資その他の資産		
投資有価証券	189	206
長期貸付金	7,251	5,690
繰延税金資産	6,837	5,151
投資不動産	2,228,223	1,587,693
減価償却累計額	215,837	230,207
投資不動産(純額)	¹ 2,012,386	¹ 1,357,486
その他	118,458	87,360
貸倒引当金	5,384	6,763
投資その他の資産合計	2,139,738	1,449,132
固定資産合計	2,145,802	1,471,231
資産合計	8,962,586	5,249,130

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	15,229	439,751
短期借入金	2,141,680	1,693,680
1年内返済予定の長期借入金	4,102,992	1,201,000
1年内償還予定の社債	220,000	-
リース債務	-	4,519
未払法人税等	6,763	5,686
その他	641,678	530,200
流動負債合計	7,128,342	3,874,838
固定負債		
長期借入金	803,336	410,000
リース債務	-	10,095
退職給付引当金	28,739	34,795
長期預り保証金	577,104	499,554
その他	50,087	40,878
固定負債合計	1,459,266	995,324
負債合計	8,587,609	4,870,163
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	1,643,310	1,639,336
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	375,057	379,031
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	80	64
評価・換算差額等合計	80	64
純資産合計	374,976	378,967
負債純資産合計	8,962,586	5,249,130

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
売上高	8,997,549	9,116,443
売上原価	6,761,002	7,805,162
売上総利益	2,236,547	1,311,281
販売費及び一般管理費		
販売手数料	-	25,560
広告宣伝費	49,216	41,656
販売促進費	312,896	171,197
旅費及び交通費	77,439	60,211
貸倒引当金繰入額	37,962	2,597
役員報酬	135,777	134,210
給与手当	652,702	554,739
退職給付費用	3,990	6,558
法定福利費	95,310	77,966
福利厚生費	17,142	12,791
支払手数料	190,066	131,520
賃借料	153,099	73,812
租税公課	103,277	85,760
減価償却費	824	5,849
その他	236,335	174,684
販売費及び一般管理費合計	2,066,041	1,559,116
営業利益又は営業損失()	170,506	247,835
営業外収益		
受取利息	513	103
受取配当金	530	5
受取手数料	16,900	13,280
保険解約返戻金	1,604	222
不動産取得税還付金等	7,550	-
還付消費税等	12,757	38,658
有価証券売却益	5,743	-
その他	17,574	7,400
営業外収益合計	63,174	59,670
営業外費用		
支払利息	175,242	206,056
貸倒引当金繰入額	-	1,539
支払保証料	2,937	2,197
融資手数料	12,061	41,687
その他	6,959	4,000
営業外費用合計	197,201	255,482
経常利益又は経常損失()	36,479	443,647

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
特別利益		
貸倒引当金戻入額	915	-
償却債権取立益	78	-
前期損益修正益	5,365	-
固定資産売却益	² 16,840	² 17
関係会社株式売却益	-	429,701
債務免除益	-	86,485
その他	-	5,071
受取和解金	5,000	-
特別利益合計	28,200	521,274
特別損失		
固定資産売却損	³ 22	-
固定資産除却損	⁴ 2,771	-
減損損失	⁵ 9,177	⁵ 29,012
特別損失合計	11,971	29,012
税金等調整前当期純利益	52,708	48,615
法人税、住民税及び事業税	3,734	23,740
法人税等調整額	27,543	20,900
法人税等合計	31,278	44,640
当期純利益	21,429	3,974

【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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	1,663,359	1,643,310
当期変動額		
当期純利益	21,429	3,974
連結子会社増加に伴う減少高	1,381	-
当期変動額合計	20,048	3,974
当期末残高	1,643,310	1,639,336
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	355,008	375,057
当期変動額		
当期純利益	21,429	3,974
連結子会社増加に伴う減少高	1,381	-
当期変動額合計	20,048	3,974
当期末残高	375,057	379,031
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	3,280	80
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,360	16
当期変動額合計	3,360	16
当期末残高	80	64
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,280	80
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,360	16
当期変動額合計	3,360	16
当期末残高	80	64
純資産合計		
前期末残高	358,288	374,976
当期変動額		
当期純利益	21,429	3,974
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）	3,360	16
当期変動額合計	16,688	3,990
当期末残高	374,976	378,967

【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21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	52,708	48,615
減価償却費	60,145	41,846
減損損失	9,177	29,012
関係会社株式売却損益 (は益)	-	429,701
債務免除益	-	88,645
賞与引当金の増減額 (は減少)	5,365	-
退職給付引当金の増減額 (は減少)	11,689	6,139
貸倒引当金の増減額 (は減少)	37,036	3,626
受取利息及び受取配当金	1,043	109
支払利息	175,242	206,056
固定資産売却損益 (は益)	16,818	17
固定資産除却損	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)	9,085	13,446
たな卸資産の増減額 (は増加)	3,682,264	3,303,221
仕入債務の増減額 (は減少)	1,643,743	515,198
その他	108,318	130,731
小計	2,217,538	3,517,958
利息及び配当金の受取額	1,043	109
利息の支払額	187,367	220,604
法人税等の支払額	470	3,892
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	2,106,907	3,293,570
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	10,924	2,881
有形固定資産の売却による収入	4,306	17
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	550	2,375
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	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	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	385,764
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	3,968	1,560
その他	47,366	21,326
投資活動によるキャッシュ・フロー	120,592	403,412

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	2,550,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	2,074,000	1,948,000
長期借入れによる収入	80,000	170,426
長期借入金の返済による支出	3,396,672	3,465,754
社債の償還による支出	252,400	220,000
配当金の支払額	2,216	341
リース債務の返済による支出	-	2,543
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,095,288	3,966,212
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）	867,787	269,229
現金及び現金同等物の期首残高	1,544,079	676,292
現金及び現金同等物の期末残高	1 676,292	1 407,062

【継続企業の前提に関する事項】

前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
	<p>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た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未着工のマンション用地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。また、現在建築中及び完成しているプロジェクトに関して、販売戸数の落ち込み等により、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り、金融機関及び建設会社との協議の上、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、返済及び支払いを行う方法へと切り替えを順次行ってまいりました。</p> <p>しかし、当社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして、平成23年 2月 1日から平成23年 2月22日までの間、同法第65条第 2項に基づく業務停止処分を受けており、当該業務停止期間中は宅地建物取引業に係る新規の営業活動等が禁止されておりました。</p> <p>よって当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社グループは当該状況を解消するため、以下の対応を進めてまいります。</p> <p>(事業構造の見直し)</p> <p>投資用マンション事業におきましては、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ますが、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があり、販売戸数が落ち込んできております。この厳しい状況の中、電話による販売営業活動において、一部の営業社員が目標達成のために相手方が断っているにもかかわらず電話を切らない等ご迷惑をおかけしたことが、前述の業務停止処分の要因となっていることから、電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていきます。</p> <p>販売営業手法の変更により、投資用マンション事業につきましましては従来の事業規模より大幅に縮小することとなり、今後は安定した収益を見込める不動産管理事業等のフィービジネスを主力とした事業構造の構築を図ってまいります。</p> <p>(借入金返済と建設代金の支払い)</p> <p>当社グループが所有している未着工の土地の借入金の返済や、現在建築中及び完成しているプロジェクトの建設代金の支払いにつきましましては、建設会社及び金</p>

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
	<p>融機関との協議の上、分譲販売の都度、返済及び支払いを行う方法へと切り替えておりましたが、電話による販売営業活動を停止し投資用マンション事業を大幅に縮小することから、素地での売却や1棟販売を行うことによって早期に在庫圧縮と資金回収を図り、その資金から借入金の返済や建設代金の支払いを行う予定です。</p> <p>(人員・コスト削減)</p> <p>販売費及び一般管理費におきましても、平成23年1月28日実施の希望退職者募集に加え、平成23年2月25日に投資用マンション事業の大幅な縮小による経営合理化の取り組みとして人員削減を行いました。今後も人件費・コストの削減を実施し、さらに、その他全てのコスト管理を徹底することにより、収益力の向上を目指してまいります。</p> <p>しかしながら、このような事業構造を図るための必要資金及び運転資金につきましては、現在外部調達を含め検討中であります。また、これらの対応策は実行過程であることから、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に反映しておりません。</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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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 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>	<p>(1) 連結子会社の数 4社 連結子会社の名称 有限会社ヨーコー管財 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</p> <p>株式会社陽光ビルシステムは、平成22年9月17日に当社が保有する株式を全て売却したため、連結の範囲から除外しております。ただし、売却までの損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書については連結しております。</p> <p>一般社団法人Y Kトラスト及び有限会社Y Kインベスターズは平成22年12月29日に清算を結了したため連結の範囲から除外しております。ただし、清算までの損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書については連結しております。</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>	連結子会社の事業年度の末日は、連結会計年度と一致しております。
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<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（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 最終仕入原価法</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 同左</p> <p>c 貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>投資不動産 同左</p> <p>リース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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) 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。</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 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	連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。	同左
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。	同左

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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>	<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において販売費及び一般管理費の「支払手数料」の中に含めて表示しておりました「販売手数料」は、重要性が増したため、区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「支払手数料」に含まれる「販売手数料」は4,721千円であります。</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました特別利益の「貸倒引当金戻入額」及び「償却債権取立益」は、重要性が乏しくなったため、特別利益「その他」に含めております。なお、当連結会計年度の特別利益「その他」に含まれている「貸倒引当金戻入額」は160千円、「償却債権取立益」は422千円であります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
<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>	<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357,705千円、土地230,362千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>従来より、完成しているものの工事代金の支払が完了していないため引渡しを留保されている物件について、建物部分に係る販売用不動産を連結貸借対照表に計上しておりませんでした。当社が物件の引渡しを受けることが確実と認められることから、当連結会計年度より、当該販売用不動産を資産計上することといたしました。</p> <p>従って、連結貸借対照表には引渡しを留保されている販売用不動産が340,025千円あります。</p> <p>なお、注記事項(連結貸借対照表関係)にも記載しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																
<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 style="text-align: right;">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	<p>1 担保資産</p> <p>借入金3,304,680千円(長期借入金410,000千円、1年内返済予定の長期借入金1,201,000千円、短期借入金1,693,680千円)、買掛金72,000千円の担保として抵当に供しているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,928,052千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,109,281千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">1,327,694千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,365,029千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,928,052千円	仕掛販売用不動産	1,109,281千円	投資不動産	1,327,694千円	合計	4,365,029千円
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																
販売用不動産	1,928,052千円																
仕掛販売用不動産	1,109,281千円																
投資不動産	1,327,694千円																
合計	4,365,029千円																
2	<p>2 完成後引渡しを留保されている物件について</p> <p>引渡しを留保されているにもかかわらず、連結貸借対照表に計上されている販売用不動産が340,025千円あります。</p>																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)																																																		
<p>1</p> <p>2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">1,957千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,815千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">13,067千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,840千円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">14千円</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">7千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22千円</td> </tr> </table> <p>4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,431千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">340千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,771千円</td> </tr> </table> <p>5 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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 55%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">9,177千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。</p> <p>その結果、収益性の悪化により回収可能価額が帳簿価額を下回った上記資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（9,177千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。</p>	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	工具、器具及び備品	14千円	ソフトウェア	7千円	計	22千円	建物及び構築物	2,431千円	工具、器具及び備品	340千円	計	2,771千円	場所	用途	種類	金額	神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	9,177千円	<p>1 たな卸資産は、収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">441,931千円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">17千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17千円</td> </tr> </table> <p>3</p> <p>4</p> <p>5 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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 55%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">19,680千円</td> </tr> <tr> <td>東京都</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">8,256千円</td> </tr> <tr> <td>静岡県</td> <td>福利厚生施設</td> <td>入会金</td> <td style="text-align: right;">1,075千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。</p> <p>その結果、収益性の悪化により回収可能価額が帳簿価額を下回った上記資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（29,012千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。</p>	たな卸資産評価損	441,931千円	工具、器具及び備品	17千円	計	17千円	場所	用途	種類	金額	神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	19,680千円	東京都	賃貸用不動産	投資不動産	8,256千円	静岡県	福利厚生施設	入会金	1,075千円
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																																																		
工具、器具及び備品	14千円																																																		
ソフトウェア	7千円																																																		
計	22千円																																																		
建物及び構築物	2,431千円																																																		
工具、器具及び備品	340千円																																																		
計	2,771千円																																																		
場所	用途	種類	金額																																																
神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	9,177千円																																																
たな卸資産評価損	441,931千円																																																		
工具、器具及び備品	17千円																																																		
計	17千円																																																		
場所	用途	種類	金額																																																
神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	19,680千円																																																
東京都	賃貸用不動産	投資不動産	8,256千円																																																
静岡県	福利厚生施設	入会金	1,075千円																																																

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成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。

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)																										
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">676,292千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">676,292千円</td> </tr> </table> <p>2</p>	現金及び預金	676,292千円	現金及び現金同等物	676,292千円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">407,062千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">407,062千円</td> </tr> </table> <p>2 株式の売却により、連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p style="margin-left: 20px;">株式の売却により連結子会社ではなくなった株式会社陽光ビルシステムの連結除外時の資産及び負債の主な内訳並びに売却価額と売却による収入は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">127,164千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">431,936千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">495,852千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">5,447千円</td> </tr> <tr> <td>未実現利益</td> <td style="text-align: right;">2,278千円</td> </tr> <tr> <td>関係会社株式売却益</td> <td style="text-align: right;">429,701千円</td> </tr> <tr> <td>売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">485,222千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">99,457千円</td> </tr> <tr> <td>連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入</td> <td style="text-align: right;">385,764千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	407,062千円	現金及び現金同等物	407,062千円	流動資産	127,164千円	固定資産	431,936千円	流動負債	495,852千円	固定負債	5,447千円	未実現利益	2,278千円	関係会社株式売却益	429,701千円	売却価額	485,222千円	現金及び現金同等物	99,457千円	連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	385,764千円
現金及び預金	676,292千円																										
現金及び現金同等物	676,292千円																										
現金及び預金	407,062千円																										
現金及び現金同等物	407,062千円																										
流動資産	127,164千円																										
固定資産	431,936千円																										
流動負債	495,852千円																										
固定負債	5,447千円																										
未実現利益	2,278千円																										
関係会社株式売却益	429,701千円																										
売却価額	485,222千円																										
現金及び現金同等物	99,457千円																										
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	385,764千円																										

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)					当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)				
1.					1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 本社管理部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。				
2. 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					2. 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				
	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	6,732	7,447	432	車両運搬具	-	-	-	-
工具、器具 及び備品	21,296	9,571	10,933	792	工具、器具 及び備品	21,296	13,830	7,034	432
合計	35,908	16,303	18,380	1,225	合計	21,296	13,830	7,034	432
(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 12,367千円 1年超 7,760千円 合計 20,127千円 リース資産減損勘定期末残高 18,380千円					(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 3,599千円 1年超 4,160千円 合計 7,760千円 リース資産減損勘定期末残高 7,034千円				
(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定の取崩額 支払リース料 8,496千円 減価償却費相当額 7,366千円 支払利息相当額 1,213千円 リース資産減損勘定の取崩額 7,067千円					(3) 支払リース料、減価償却費相当額、支払利息相当額及びリース資産減損勘定の取崩額 支払リース料 7,840千円 減価償却費相当額 6,848千円 支払利息相当額 763千円 リース資産減損勘定の取崩額 11,346千円				
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。					(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左				
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。					(5) 利息相当額の算定方法 同左				

(金融商品関係)

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に投資用マンション事業を行うために必要な資金を金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客及び取引先のリスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は、主に長期保有目的のその他有価証券であり、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しましては、資金運用細則に基づき、信用性の高い証券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金には主に投資用マンション事業に係る資金調達であり、返済期日は決算日後、最長で3年後であります。借入金は流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)を伴っておりますが、当社グループでは、資金計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。また、変動金利による長期借入金については、金利変動リスクに晒されておりますが、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で4年であります。

デリバティブ取引については、信用力の高い金融機関との取引を方針としておりますが、当連結会計年度末において、デリバティブ取引残高はありません。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものについては、次表には含まれておりません。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	407,062	407,062	-
(2) 受取手形及び売掛金	31,865		
貸倒引当金(1)	20,478		
	11,386	11,386	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	206	206	-
資産計	418,655	418,655	-
(1) 支払手形及び買掛金	439,751	439,751	-
(2) 短期借入金	1,693,680	1,693,680	-
(3) 長期借入金(2)	1,611,000	1,589,974	21,025
(4) リース債務(3)	14,615	13,432	1,183
負債計	3,759,047	3,736,837	22,209

(1) 売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(3) 流動負債、固定負債を合計しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

当該時価は、取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金、(4) リース債務

これらの時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入又はリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 長期貸付金(貸倒引当金控除後の連結貸借対照表計上額466千円)については、金額の重要性が小さいことから注記を省略しております。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
長期預り保証金	499,554

上記については市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難と認められるため、時価の表示をしておりません。

(注4) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	407,062
受取手形及び売掛金	31,865
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
計	438,927

(注5) 長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超 (千円)	計 (千円)
長期借入金	1,201,000	60,000	350,000	1,611,000
リース債務	4,519	5,385	4,710	14,615
計	1,205,519	65,385	354,710	1,625,615

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(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	-

当連結会計年度(平成22年12月31日)

1 その他有価証券

区分	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(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	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債権	-	-	-
	(3) 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	(1) 株式	206	270	64
	(2) 債権	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
小計		206	270	64
合計		206	270	64

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22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;">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	<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;">34,795千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,795千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	34,795千円	退職給付引当金	34,795千円
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	34,795千円								
退職給付引当金	34,795千円								
<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	<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;">9,098千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,098千円</td> </tr> </table>	勤務費用	9,098千円	退職給付費用	9,098千円
勤務費用	6,293千円								
退職給付費用	6,293千円								
勤務費用	9,098千円								
退職給付費用	9,098千円								
<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。

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22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> <table> <tr><td>繰延税金資産(流動)</td><td></td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">19,577</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">963,614</td></tr> <tr><td>たな卸資産未実現利益</td><td style="text-align: right;">31,431</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,680</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)合計</td><td style="text-align: right;">1,018,304</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">986,872</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)の純額</td><td style="text-align: right;">31,431</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)</td><td></td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">11,668</td></tr> <tr><td>投資不動産未実現利益</td><td style="text-align: right;">6,837</td></tr> <tr><td>未払役員退職慰労金</td><td style="text-align: right;">15,657</td></tr> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">893</td></tr> <tr><td>減価償却</td><td style="text-align: right;">67,413</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">425,762</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">326,150</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">12,164</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)合計</td><td style="text-align: right;">866,548</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">859,710</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)の純額</td><td style="text-align: right;">6,837</td></tr> </table>	繰延税金資産(流動)		貸倒引当金	19,577	たな卸資産評価損	963,614	たな卸資産未実現利益	31,431	その他	3,680	繰延税金資産(流動)合計	1,018,304	評価性引当額	986,872	繰延税金資産(流動)の純額	31,431	繰延税金資産(固定)		退職給付引当金	11,668	投資不動産未実現利益	6,837	未払役員退職慰労金	15,657	一括償却資産	893	減価償却	67,413	減損損失	425,762	繰越欠損金	326,150	その他	12,164	繰延税金資産(固定)合計	866,548	評価性引当額	859,710	繰延税金資産(固定)の純額	6,837	<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> <table> <tr><td>繰延税金資産(流動)</td><td></td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">21,125</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">560,014</td></tr> <tr><td>たな卸資産未実現利益</td><td style="text-align: right;">10,821</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,310</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)合計</td><td style="text-align: right;">594,272</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">583,450</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)の純額</td><td style="text-align: right;">10,821</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)</td><td></td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">14,231</td></tr> <tr><td>投資不動産未実現利益</td><td style="text-align: right;">5,151</td></tr> <tr><td>未払役員退職慰労金</td><td style="text-align: right;">15,135</td></tr> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">314</td></tr> <tr><td>減価償却</td><td style="text-align: right;">61,103</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">303,458</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">886,742</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">12,856</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)合計</td><td style="text-align: right;">1,298,993</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,293,841</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)の純額</td><td style="text-align: right;">5,151</td></tr> </table>	繰延税金資産(流動)		貸倒引当金	21,125	たな卸資産評価損	560,014	たな卸資産未実現利益	10,821	その他	2,310	繰延税金資産(流動)合計	594,272	評価性引当額	583,450	繰延税金資産(流動)の純額	10,821	繰延税金資産(固定)		退職給付引当金	14,231	投資不動産未実現利益	5,151	未払役員退職慰労金	15,135	一括償却資産	314	減価償却	61,103	減損損失	303,458	繰越欠損金	886,742	その他	12,856	繰延税金資産(固定)合計	1,298,993	評価性引当額	1,293,841	繰延税金資産(固定)の純額	5,151
繰延税金資産(流動)																																																																																	
貸倒引当金	19,577																																																																																
たな卸資産評価損	963,614																																																																																
たな卸資産未実現利益	31,431																																																																																
その他	3,680																																																																																
繰延税金資産(流動)合計	1,018,304																																																																																
評価性引当額	986,872																																																																																
繰延税金資産(流動)の純額	31,431																																																																																
繰延税金資産(固定)																																																																																	
退職給付引当金	11,668																																																																																
投資不動産未実現利益	6,837																																																																																
未払役員退職慰労金	15,657																																																																																
一括償却資産	893																																																																																
減価償却	67,413																																																																																
減損損失	425,762																																																																																
繰越欠損金	326,150																																																																																
その他	12,164																																																																																
繰延税金資産(固定)合計	866,548																																																																																
評価性引当額	859,710																																																																																
繰延税金資産(固定)の純額	6,837																																																																																
繰延税金資産(流動)																																																																																	
貸倒引当金	21,125																																																																																
たな卸資産評価損	560,014																																																																																
たな卸資産未実現利益	10,821																																																																																
その他	2,310																																																																																
繰延税金資産(流動)合計	594,272																																																																																
評価性引当額	583,450																																																																																
繰延税金資産(流動)の純額	10,821																																																																																
繰延税金資産(固定)																																																																																	
退職給付引当金	14,231																																																																																
投資不動産未実現利益	5,151																																																																																
未払役員退職慰労金	15,135																																																																																
一括償却資産	314																																																																																
減価償却	61,103																																																																																
減損損失	303,458																																																																																
繰越欠損金	886,742																																																																																
その他	12,856																																																																																
繰延税金資産(固定)合計	1,298,993																																																																																
評価性引当額	1,293,841																																																																																
繰延税金資産(固定)の純額	5,151																																																																																
<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> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">5.7</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">6.9</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加</td><td style="text-align: right;">16.1</td></tr> <tr><td>未収事業税</td><td style="text-align: right;">8.6</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.4</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">59.3</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	5.7	住民税均等割	6.9	評価性引当額の増加	16.1	未収事業税	8.6	その他	1.4	税効果会計適用後の法人税等の負担率	59.3	<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> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.9</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">7.6</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">7.9</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">36.2</td></tr> <tr><td>未収事業税</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.8</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">91.8</td></tr> </table>	法定実効税率	40.9	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	7.6	住民税均等割	7.9	評価性引当額の増減	36.2	未収事業税	-	その他	0.8	税効果会計適用後の法人税等の負担率	91.8																																																
法定実効税率	40.6																																																																																
(調整)																																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	5.7																																																																																
住民税均等割	6.9																																																																																
評価性引当額の増加	16.1																																																																																
未収事業税	8.6																																																																																
その他	1.4																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	59.3																																																																																
法定実効税率	40.9																																																																																
(調整)																																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	7.6																																																																																
住民税均等割	7.9																																																																																
評価性引当額の増減	36.2																																																																																
未収事業税	-																																																																																
その他	0.8																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	91.8																																																																																

(企業結合等関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

事業分離(子会社株式の売却)

1. 分離先企業の名称、分離した事業の内容、事業分離を行った主な理由、事業分離日及び法的形式を含む事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

ユナイテッドコミュニティーズ株式会社

(2) 分離した事業の内容

株式会社陽光ビルシステム(建物管理事業)

(3) 事業分離を行った主な理由

当社は、主力事業である投資用マンション事業における未着工用地の事業化を促進し、平成23年12月期以降の販売物件として利益水準の高い物件を確保することで本格的な事業回復を図っていくために、これまで様々な資金調達手段を協議・検討してまいりました。その検討過程において、さらなる成長、発展をとげて、マンション管理業界のリーディングカンパニーを目指すという経営ビジョンに沿って & A活動を進めているユナイテッドコミュニティーズ株式会社より、当社の連結子会社で建物管理に関する事業を担っており、株式会社陽光ビルシステムの株式を譲り受けたい旨の申し出があり、資金調達手段を検討していた当社にとって株式会社陽光ビルシステムの株式をユナイテッドコミュニティーズ株式会社に売却することが最善であると判断し、株式を譲渡することといたしました。

(4) 事業分離日(株式譲渡日)

平成22年9月17日

(5) 法的形式を含む事業分離の概要

株式売却による事業譲渡

2. 実施した会計処理の概要

関係会社株式売却益 429,701千円

3. 事業の種類別セグメントにおいて、分離した事業が含まれていた事業区分の名称

不動産管理事業

4. 当該連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高	333,942千円
営業利益	47,259千円
経常利益	47,084千円

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

当社グループでは、神奈川県その他の地域において、賃貸用の建物(土地を含む)を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は72,993千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
2,012,386	654,899	1,357,486	1,610,192

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な減少は販売用不動産への振替(588,067千円)によるものであります。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定会社による不動産鑑定評価額及び自社で算定した金額であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号平成20年11月28日)を適用しております。

(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	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

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	7,717,517	768,367	426,939	119,028	84,590	9,116,443	-	9,116,443
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	-	25,070	4,523	-	26,790	56,384	(56,384)	-
計	7,717,517	793,437	431,462	119,028	111,381	9,172,828	(56,384)	9,116,443
営業費用	7,983,372	506,953	262,546	64,472	94,452	8,911,797	452,482	9,364,279
営業利益又は 営業損失()	265,854	286,483	168,916	54,556	16,928	261,031	(508,866)	247,835
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	3,432,538	289,640	882,128	9,435	541,684	5,155,426	93,703	5,249,130
減価償却費	182	1,145	23,233	82	12,886	37,530	4,315	41,846
減損損失	-	-	27,937	-	-	27,937	1,075	29,012
資本的支出	1,080	460	-	450	-	1,990	18,703	20,693

(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589,920千円であります。

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626,413千円であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成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。

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22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。

当連結会計年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22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。

当連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

(注) 1. 前連結会計年度において注記しておりました㈱ヨコハマ地所につきましては、主要株主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ないことを確認いたしましたので、当連結会計年度より注記をしておりません。

2. 当社は前代表取締役相馬聡より銀行借入に対して債務保証を受けておりましたが、当連結会計年度末において当該借入を返済したため、債務保証を解除しております。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
1株当たり純資産額	6,090円 45銭	6,155円 27銭
1株当たり当期純利益	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。	64円 55銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益 (千円)	21,429	3,974
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 (千円)	21,429	3,974
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)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
	<p>(宅地建物取引業法に基づく行政処分)</p> <p>当社は平成23年1月17日付で国土交通省関東地方整備局から宅地建物取引業法第65条第2項に基づく行政処分を受けました。</p> <p>1. 処分を受けるに至った経緯</p> <p>投資用マンションの販売に際し、当社の複数の社員により、複数の相手方であるお客様に対し、勧誘の電話を断っているにもかかわらず繰り返し電話勧誘を行うなど、執拗に勧誘を行っていた事実が確認されました。これらの行為は電話による長時間の勧誘及び私生活又は業務の平穩を害し、その相手方を困惑させることを禁じた宅地建物取引業法第47条の2第3項に規定する省令である、宅地建物取引業法施行規則第16条の12第1号(八)に違反するとして業務停止処分を受けました。</p> <p>2. 処分の内容</p> <p>(1) 期間 平成23年2月1日から平成23年2月22日までの22日間</p> <p>(2) 停止を命ぜられた業務の範囲 宅地建物取引業に係る全部の業務</p> <p>(希望退職者の募集)</p> <p>当社は平成23年1月28日付取締役会決議に基づき、希望退職者を募集いたしました。募集期間は平成23年1月28日から平成23年2月4日、募集人数は20名程度といたしましたが、応募者数は7名でありました。</p> <p>(人員削減による経営合理化の取組み)</p> <p>当社は平成23年2月25日開催の取締役会において、経営合理化の取組みとして人員削減を行うことを決議いたしました。</p> <p>1. 人員削減の理由</p> <p>当社は電話による販売営業活動が要因で平成23年1月17日付で国土交通省関東地方整備局から宅地建物取引業法第65条第2項に基づく行政処分を受けたことから、電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていきます。そのため、販売営業手法の変更により、投資用マンション事業につきましても従来より大幅に縮小することとなり、人員削減による経営の合理化が不可欠と判断いたしました。</p> <p>2. 人員削減の結果及び損失額</p> <p>退職者数は56名。平成23年12月期において、約15百万円の特別損失を計上する見込みです。</p>

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,141,680	1,693,680	4.80	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,102,992	1,201,000	2.49	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	4,519	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	803,336	410,000	2.50	平成24年1月～ 平成25年10月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	10,095	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	7,048,008	3,319,295	-	-

(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 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 長期借入金及びリース債務(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)
長期借入金	60,000	350,000	-	-
リース債務	5,385	2,355	2,355	-

(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22年1月1日 至平成22年3月31日	第2四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日	第3四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第4四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日
売上高(千円)	1,818,448	2,479,437	1,628,883	3,189,675
税金等調整前四半期純利益 金額又は純損失金額() (千円)	193,732	59,056	444,446	143,041
四半期純利益金額又は純損 失金額()(千円)	185,883	95,520	436,732	151,354
1株当たり四半期純利益金 額又は純損失金額() (円)	3,019.16	1,551.46	7,093.50	2,458.32

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21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	469,935	361,531
売掛金	45,104	31,865
商品	4,440	4,144
販売用不動産	¹ 1,061,507	^{1, 2} 1,953,100
仕掛販売用不動産	¹ 3,509,771	¹ 1,321,109
貯蔵品	13,725	13,271
前渡金	460	5,115
立替金	-	59,613
前払費用	28,952	20,568
関係会社短期貸付金	8,585	-
その他	104,412	28,798
貸倒引当金	50,528	51,761
流動資産合計	5,196,367	3,747,357
固定資産		
有形固定資産		
建物	16,767	18,787
減価償却累計額	12,934	13,911
建物（純額）	3,832	4,875
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物（純額）	-	-
車両運搬具	14,239	9,152
減価償却累計額	14,239	9,152
車両運搬具（純額）	-	-
工具、器具及び備品	76,013	70,397
減価償却累計額	74,006	68,873
工具、器具及び備品（純額）	2,006	1,523
土地	-	-
リース資産	-	16,403
減価償却累計額	-	2,575
リース資産（純額）	-	13,828
有形固定資産合計	5,839	20,227
無形固定資産		
ソフトウェア	224	1,872
無形固定資産合計	224	1,872

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	189	206
関係会社株式	40,000	10,000
出資金	10	10
関係会社出資金	920,817	520,508
関係会社長期貸付金	47,928	47,204
長期前払費用	-	289
投資不動産	1,679,684	1,035,121
減価償却累計額	154,819	156,515
投資不動産（純額）	1,524,864	878,606
敷金及び保証金	87,877	71,509
その他	23,781	14,150
貸倒引当金	44,366	47,107
投資その他の資産合計	2,601,102	1,495,376
固定資産合計	2,607,166	1,517,476
資産合計	7,803,533	5,264,833
負債の部		
流動負債		
買掛金	15,229	439,751
短期借入金	2,171,680	1,693,680
1年内返済予定の長期借入金	2,811,092	1,201,000
1年内償還予定の社債	220,000	-
リース債務	-	4,519
未払金	178,418	135,933
未払費用	33,947	26,275
未払法人税等	6,236	5,358
未払消費税等	81,570	-
前受金	79,309	100,640
預り金	231,554	256,842
その他	7,966	3,938
流動負債合計	5,837,005	3,867,940
固定負債		
長期借入金	803,336	410,000
リース債務	-	10,095
退職給付引当金	28,739	34,795
投資損失引当金	109,005	-
長期未払金	38,565	37,005
長期預り保証金	567,398	479,754
その他	11,522	3,873
固定負債合計	1,558,566	975,524
負債合計	7,395,571	4,843,464

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
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	1,964,325	1,950,934
利益剰余金合計	1,610,325	1,596,934
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	408,042	421,433
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	80	64
評価・換算差額等合計	80	64
純資産合計	407,962	421,369
負債純資産合計	7,803,533	5,264,833

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
売上高		
不動産売上高	7,331,573	7,717,517
管理収入	899,134	461,388
賃貸収入	365,932	402,618
仲介手数料収入	162,846	118,084
売上高合計	8,759,486	8,699,609
売上原価		
不動産売上原価	5,876,131	7,001,265 ₁
管理収入原価	567,839	212,676
賃貸原価	200,600	250,648
仲介原価	63,678	60,961
売上原価合計	6,708,250	7,525,551
売上総利益	2,051,235	1,174,057
販売費及び一般管理費		
販売手数料	-	25,560
広告宣伝費	49,160	41,204
販売促進費	312,896	171,179
役員報酬	131,777	110,360
給与手当	651,826	549,966
退職給付費用	3,990	6,558
法定福利費	94,928	73,641
福利厚生費	17,063	12,118
旅費及び交通費	76,995	58,736
支払手数料	140,288	100,533
賃借料	151,706	71,714
租税公課	91,765	74,255
減価償却費	824	4,780
その他	271,947	164,267
販売費及び一般管理費合計	1,995,171	1,464,877
営業利益又は営業損失()	56,064	290,819
営業外収益		
受取利息	1,843	550
受取配当金	530	5
有価証券売却益	5,743	-
受取手数料	16,900	13,280
保険解約返戻金	1,594	54
不動産取得税還付金等	7,550	-
業務受託手数料	₂ 21,510	₂ 20,431
その他	16,858	6,900
営業外収益合計	72,531	41,221

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
営業外費用		
支払利息	136,936	195,362
社債利息	4,296	1,997
融資手数料	12,061	41,687
貸倒引当金繰入額	1,510	1,964
出資金損失	3,788	7,497
その他	7,663	5,296
営業外費用合計	166,256	253,805
経常損失()	37,661	503,403
特別利益		
前期損益修正益	5,365	-
固定資産売却益	³ 12,253	³ 4,563
事業譲渡益	-	425,222
関係会社株式売却益	-	30,000
債務免除益	-	86,485
受取和解金	5,000	-
その他	-	4,488
特別利益合計	22,619	550,759
特別損失		
固定資産売却損	⁴ 22	-
固定資産除却損	⁵ 2,771	-
出資金評価損	109,005	-
減損損失	⁶ 9,177	⁶ 29,012
その他	-	1,712
特別損失合計	120,976	30,724
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	136,018	16,630
法人税、住民税及び事業税	3,240	3,240
法人税等調整額	3,989	-
法人税等合計	749	3,240
当期純利益又は当期純損失()	135,268	13,390

【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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22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		944,945	16.1	3,052,202	43.6
土地購入費用		1,937,518	33.0	1,326,672	18.9
外注建築工事費		2,725,670	46.4	2,273,797	32.5
経費		267,997	4.5	348,591	5.0
不動産売上原価		5,876,131	100.0	7,001,265	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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		155,525	27.4	52,175	24.5
保守料		62,530	11.0	-	-
外注費		273,536	48.2	127,368	59.9
その他経費		76,247	13.4	33,132	15.6
管理収入原価		567,839	100.0	212,676	100.0

3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払家賃		83,410	41.6	157,270	62.8
減価償却費		25,190	12.5	23,667	9.4
その他経費		92,000	45.9	69,709	27.8
賃貸原価		200,600	100.0	250,648	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21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		45,060	70.8	36,054	59.1
広告宣伝費		11,596	18.2	14,323	23.5
支払手数料		-	-	1,200	2.0
その他経費		7,021	11.0	9,382	15.4
仲介原価		63,678	100.0	60,961	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	1,829,057	1,964,325
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	135,268	13,390
当期変動額合計	135,268	13,390
当期末残高	1,964,325	1,950,934
利益剰余金合計		
前期末残高	1,475,057	1,610,325
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	135,268	13,390
当期変動額合計	135,268	13,390
当期末残高	1,610,325	1,596,934
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	543,310	408,042
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	135,268	13,390
当期変動額合計	135,268	13,390
当期末残高	408,042	421,433

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	3,280	80
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,360	16
当期変動額合計	3,360	16
当期末残高	80	64
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,280	80
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,360	16
当期変動額合計	3,360	16
当期末残高	80	64
純資産合計		
前期末残高	546,591	407,962
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（ ）	135,268	13,390
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,360	16
当期変動額合計	138,629	13,407
当期末残高	407,962	421,369

【継続企業の前提に関する事項】

<p>前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)</p>
	<p>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た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未着工のマンション用地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。また、現在建築中及び完成しているプロジェクトに関して、販売戸数の落ち込み等により、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り、金融機関及び建設会社との協議の上、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、返済及び支払いを行う方法へと切り替えを順次行ってまいりました。</p> <p>しかし、当社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして、平成23年 2月 1日から平成23年 2月22日までの間、同法第65条第 2項に基づく業務停止処分を受けており、当該業務停止期間中は宅地建物取引業に係る新規の営業活動等が禁止されておりました。</p> <p>よって当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。</p> <p>当社は当該状況を解消するため、以下の対応を進めてまいります。</p> <p>(事業構造の見直し)</p> <p>投資用マンション事業におきましては、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ますが、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があり、販売戸数が落ち込んできております。この厳しい状況の中、電話による販売営業活動において、一部の営業社員が目標達成のために相手方が断っているにもかかわらず電話を切らない等ご迷惑をおかけしたことが、前述の業務停止処分の要因となっていることから、電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていきます。</p> <p>販売営業手法の変更により、投資用マンション事業につきましましては従来の事業規模より大幅に縮小することとなり、今後は安定した収益を見込める不動産管理事業等のフィービジネスを主力とした事業構造の構築を図ってまいります。</p> <p>(借入金返済と建設代金の支払い)</p> <p>当社が所有している未着工の土地の借入金の返済や、現在建築中及び完成しているプロジェクトの建設代金の支払いにつきましましては、建設会社及び金融機関</p>

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
	<p>との協議の上、分譲販売の都度、返済及び支払いを行う方法へと切り替えておりましたが、電話による販売営業活動を停止し投資用マンション事業を大幅に縮小することから、素地での売却や1棟販売を行うことによって早期に在庫圧縮と資金回収を図り、その資金から借入金の返済や建設代金の支払いを行う予定です。</p> <p>(人員・コスト削減)</p> <p>販売費及び一般管理費におきましても、平成23年 1月28日実施の希望退職者募集に加え、平成23年 2月25日に投資用マンション事業の大幅な縮小による経営合理化の取り組みとして人員削減を行いました。今後も人件費・コストの削減を実施し、さらに、その他全てのコスト管理を徹底することにより、収益力の向上を目指してまいります。</p> <p>しかしながら、このような事業構造を図るための必要資金及び運転資金につきましては、現在外部調達を含め検討中であります。また、これらの対応策は実行過程であることから、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映しておりません。</p>

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22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(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 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 同左</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(リース資産を除く) 同左</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) 投資不動産 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
4 引当金の計上基準	<p>(4)</p> <p>(1) 貸倒引当金 売上債権及び貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額基準に基づく当期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度に基づき当期末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(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>	<p>(4) リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(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)</p>
5 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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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) 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。 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) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。 こ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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
	<p>(貸借対照表関係) 前事業年度において流動資産「その他」に含めて表示しておりました「立替金」は、資産の総額の100分の1を超えたため、区分掲記しております。なお、前事業年度の流動資産「その他」に含まれている「立替金」は68,965千円であります。</p> <p>(損益計算書関係) 前事業年度において販売費及び一般管理費の「支払手数料」の中に含めて表示しておりました「販売手数料」は、重要性が増したため、区分掲記しております。なお、前事業年度の「支払手数料」に含まれる「販売手数料」は4,721千円であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<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>	<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361,738千円、土地230,362千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>従来より、完成しているものの工事代金の支払が完了していないため引渡しが留保されている物件について、建物部分に係る販売用不動産を貸借対照表に計上しておりませんでした。当社が物件の引渡しを受けることが確実に認められることから、当事業年度より、当該販売用不動産を資産計上することといたしました。</p> <p>従って、貸借対照表には引渡しが留保されている販売用不動産が340,025千円あります。</p> <p>なお、注記事項(貸借対照表関係)にも記載しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)																
<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="text-align: right;">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	<p>1 担保資産</p> <p>借入金3,304,680千円(長期借入金410,000千円、1年内返済予定の長期借入金1,201,000千円、短期借入金1,693,680千円)、買掛金72,000千円の担保として抵当に供しているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,953,100千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,109,281千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">848,814千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,911,196千円</td> </tr> </table> <p>2 完成後引渡しを留保されている物件について</p> <p>引渡しが留保されているにもかかわらず、貸借対照表に計上されている販売用不動産が340,025千円あります。</p>	販売用不動産	1,953,100千円	仕掛販売用不動産	1,109,281千円	投資不動産	848,814千円	計	3,911,196千円
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																
販売用不動産	1,953,100千円																
仕掛販売用不動産	1,109,281千円																
投資不動産	848,814千円																
計	3,911,196千円																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																																																																				
<p>1</p> <p>2 業務受託手数料の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">株式会社陽光アセット・インベスターズ</td> <td style="text-align: right;">21,150千円</td> </tr> <tr> <td>有限会社ヨーコー管財</td> <td style="text-align: right;">360千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,510千円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">1,957千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1,815千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">8,480千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,253千円</td> </tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">14千円</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">7千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22千円</td> </tr> </table> <p>5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,431千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">340千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,771千円</td> </tr> </table> <p>6 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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 15%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">9,177千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最少単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。</p> <p>その結果、収益性の悪化により回収可能価額が帳簿価額を下回った上記資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（9,177千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。</p>	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	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	工具、器具及び備品	14千円	ソフトウェア	7千円	計	22千円	建物	2,431千円	工具、器具及び備品	340千円	計	2,771千円	場所	用途	種類	金額	神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	9,177千円	<p>1 たな卸資産は、収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="margin-left: 20px;">たな卸資産評価損 306,256千円</p> <p>2 業務受託手数料の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">株式会社陽光アセット・インベスターズ</td> <td style="text-align: right;">12,600千円</td> </tr> <tr> <td>有限会社ヨーコー管財</td> <td style="text-align: right;">360千円</td> </tr> <tr> <td>株式会社陽光ビルシステム</td> <td style="text-align: right;">7,471千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,431千円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">733千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">802千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">178千円</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">2,849千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,563千円</td> </tr> </table> <p>4</p> <p>5</p> <p>6 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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 15%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">19,680千円</td> </tr> <tr> <td>東京都</td> <td>賃貸用不動産</td> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">8,256千円</td> </tr> <tr> <td>静岡県</td> <td>福利厚生施設</td> <td>入会金</td> <td style="text-align: right;">1,075千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、投資不動産については物件ごとに、それ以外については事業所単位でグルーピングしております。</p> <p>その結果、収益性の悪化により回収可能価額が帳簿価額を下回った上記資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（29,012千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は4.0%を採用しております。</p>	株式会社陽光アセット・インベスターズ	12,600千円	有限会社ヨーコー管財	360千円	株式会社陽光ビルシステム	7,471千円	計	20,431千円	車両運搬具	733千円	工具、器具及び備品	802千円	投資不動産	178千円	ソフトウェア	2,849千円	計	4,563千円	場所	用途	種類	金額	神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	19,680千円	東京都	賃貸用不動産	投資不動産	8,256千円	静岡県	福利厚生施設	入会金	1,075千円
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																																																																				
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																																																																				
工具、器具及び備品	14千円																																																																				
ソフトウェア	7千円																																																																				
計	22千円																																																																				
建物	2,431千円																																																																				
工具、器具及び備品	340千円																																																																				
計	2,771千円																																																																				
場所	用途	種類	金額																																																																		
神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	9,177千円																																																																		
株式会社陽光アセット・インベスターズ	12,600千円																																																																				
有限会社ヨーコー管財	360千円																																																																				
株式会社陽光ビルシステム	7,471千円																																																																				
計	20,431千円																																																																				
車両運搬具	733千円																																																																				
工具、器具及び備品	802千円																																																																				
投資不動産	178千円																																																																				
ソフトウェア	2,849千円																																																																				
計	4,563千円																																																																				
場所	用途	種類	金額																																																																		
神奈川県	賃貸用不動産	投資不動産	19,680千円																																																																		
東京都	賃貸用不動産	投資不動産	8,256千円																																																																		
静岡県	福利厚生施設	入会金	1,075千円																																																																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自平成22年1月1日至平成22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21年1月1日 至平成21年12月31日)					当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)				
1.					1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 本社管理部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。 リース資産の減価償却の方法 「重要な会計方針 3 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。				
2. 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					2. 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				
	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 工具、器具及び 備品	14,611	6,732	7,447	432	車両運搬具 工具、器具及び 備品	-	-	-	-
	21,296	9,571	10,933	792		21,296	13,830	7,034	432
合計	35,908	16,303	18,380	1,225	合計	21,296	13,830	7,034	432
(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 12,367千円 1年超 7,760千円 合計 20,127千円 リース資産減損勘定期末残高 18,380千円					(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 3,599千円 1年超 4,160千円 合計 7,760千円 リース資産減損勘定期末残高 7,034千円				
(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 支払リース料 8,496千円 減価償却費相当額 7,366千円 支払利息相当額 1,213千円 リース資産減損勘定の取崩額 7,067千円					(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 支払リース料 7,840千円 減価償却費相当額 6,848千円 支払利息相当額 763千円 リース資産減損勘定の取崩額 11,346千円				
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。					(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左				
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。					(5) 利息相当額の算定方法 同左				

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成22年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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 (単位：千円)
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
貸倒引当金 19,963	貸倒引当金 21,125
販売用不動産評価損 265,681	販売用不動産評価損 252,115
仕掛販売用不動産評価損 697,933	仕掛販売用不動産評価損 307,899
その他 3,416	その他 2,056
繰延税金資産(流動)合計 986,995	繰延税金資産(流動)合計 583,196
評価性引当額 986,995	評価性引当額 583,196
繰延税金資産(流動)計 -	繰延税金資産(流動)計 -
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
退職給付引当金 11,668	退職給付引当金 14,231
貸倒引当金 17,703	貸倒引当金 19,234
未払役員退職慰労金 15,657	未払役員退職慰労金 15,135
一括償却資産 854	一括償却資産 314
減価償却 67,413	減価償却 61,103
減損損失 35,717	減損損失 37,095
出資金損失 434,196	出資金損失 266,259
繰越欠損金 297,443	繰越欠損金 872,459
その他 457	その他 378
繰延税金資産(固定)合計 881,113	繰延税金資産(固定)合計 1,286,211
評価性引当額 881,113	評価性引当額 1,286,211
繰延税金資産(固定)計 -	繰延税金資産(固定)計 -
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 (単位：%)	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 (単位：%)
法定実効税率 40.6	法定実効税率 40.9
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 2.2	交際費等永久に損金に算入されない項目 22.3
住民税均等割 2.4	住民税均等割 19.5
評価性引当額の増加 38.9	評価性引当額の増減額 68.4
未収事業税 2.9	未収事業税 -
その他 0.6	その他 5.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.6	税効果会計適用後の法人税等の負担率 19.5

(企業結合等関係)

前事業年度(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。

当事業年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

事業分離(子会社株式の売却)

1. 分離先企業の名称、分離した事業の内容、事業分離を行った主な理由、事業分離日及び法的形式を含む事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

ユナイテッドコミュニティーズ株式会社

(2) 分離した事業の内容

株式会社陽光ビルシステム(建物管理事業)

(3) 事業分離を行った主な理由

当社は、主力事業である投資用マンション事業における未着工用地の事業化を促進し、平成23年12月期以降の販売物件として利益水準の高い物件を確保することで本格的な事業回復を図っていくために、これまで様々な資金調達手段を協議・検討してまいりました。その検討過程において、さらなる成長、発展をとげて、マンション管理業界のリーディングカンパニーを目指すという経営ビジョンに沿って & A活動を進めているユナイテッドコミュニティーズ株式会社より、当社の連結子会社で建物管理に関する事業を担っております株式会社陽光ビルシステムの株式を譲り受けたい旨の申し出があり、資金調達手段を検討していた当社にとって株式会社陽光ビルシステムの株式をユナイテッドコミュニティーズ株式会社に売却することが最善であると判断し、株式を譲渡することといたしました。

(4) 事業分離日(株式譲渡日)

平成22年9月17日

(5) 法的形式を含む事業分離の概要

株式売却による事業譲渡

2. 実施した会計処理の概要

関係会社株式売却益 30,000千円

事業譲渡益 425,222千円

3. 分離した子会社の損益の概算額

売上高 333,942千円

営業利益 47,259千円

経常利益 47,084千円

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
1株当たり純資産額	6,626円 21銭	6,843円 97銭
1株当たり当期純利益及び当期純損失 ()	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、記載しておりませ ん。	217円 50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、記載しておりませ ん。

(注) 1株当たり当期純損失又は当期純損失の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
損益計算書上の当期純利益又は 当期純損失()(千円)	135,268	13,390
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)	135,268	13,390
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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<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 建物管理に関する事業</p> <p>2. 譲渡価額 無償</p>	<p>(宅地建物取引業法に基づく行政処分)</p> <p>当社は平成23年1月17日付で国土交通省関東地方整備局から宅地建物取引業法第65条第2項に基づく行政処分を受けました。</p> <p>1. 処分を受けるに至った経緯 投資用マンションの販売に際し、当社の複数の社員により、複数の相手方であるお客様に対し、勧誘の電話を断っているにもかかわらず繰り返し電話勧誘を行うなど、執拗に勧誘を行っていた事実が確認されました。これらの行為は電話による長時間の勧誘及び私生活又は業務の平穩を害し、その相手方を困惑させることを禁じた宅地建物取引業法第47条の2第3項に規定する省令である、宅地建物取引業法施行規則第16条の12第1号(八)に違反するとして業務停止処分を受けました。</p> <p>2. 処分の内容 (1) 期間 平成23年2月1日から平成23年2月22日までの22日間 (2) 停止を命ぜられた業務の範囲 宅地建物取引業に係る全部の業務</p> <p>(希望退職者の募集)</p> <p>当社は平成23年1月28日付取締役会決議に基づき、希望退職者を募集いたしました。募集期間は平成23年1月28日から平成23年2月4日、募集人数は20名程度といたしましたが、応募者数は7名でありました。</p> <p>(人員削減による経営合理化の取組み)</p> <p>当社は平成23年2月25日開催の取締役会において、経営合理化の取組みとして人員削減を行うことを決議いたしました。</p> <p>1. 人員削減の理由 当社は電話による販売営業活動が要因で平成23年1月17日付で国土交通省関東地方整備局から宅地建物取引業法第65条第2項に基づく行政処分を受けたことから、電話による販売営業活動を停止し、セミナー開催や紹介による集客等の販売営業手法にシフトしていきます。そのため、販売営業手法の変更により、投資用マンション事業につきましては従来の事業規模より大幅に縮小することとなり、人員削減による経営の合理化が不可欠と判断いたしました。</p> <p>2. 人員削減の結果及び損失額 退職者数は56名。平成23年12月期において、約15百万円の特別損失を計上する見込みです。</p>

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
(投資有価証券) その他有価証券 (株)T&Dホールディングス	100	206
計	100	206

【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	16,767	2,020	-	18,787	13,911	977	4,875
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	14,239	-	5,086	9,152	9,152	-	-
工具、器具及び備品	76,013	280	5,895	70,397	68,873	762	1,523
土地	-	-	-	-	-	-	-
リース資産	-	16,403	-	16,403	2,575	2,575	13,828
有形固定資産計	107,057	18,703	10,982	114,778	94,551	4,315	20,227
無形固定資産							
ソフトウェア	38,484	1,990	3,725	36,748	34,876	341	1,872
その他	-	-	-	-	-	-	-
無形固定資産計	38,484	1,990	3,725	36,748	34,876	341	1,872
投資その他の資産							
長期前払費用	-	2,516	2,024	492	202	2,226	289
投資不動産	1,679,684	-	644,562 (27,937)	1,035,121	156,515	23,667	878,606

(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)

リース資産の増加

社用車の取得

16,403千円

(減少)

投資不動産の減少

販売用不動産への振替

613,153千円

賃貸用不動産(投資不動産)の減損損失計上

27,937千円

【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	94,894	98,869	350	94,544	98,869
投資損失引当金	109,005	-	109,005	-	-

(注)貸倒引当金の当期減少額「その他」は、洗替処理によるものであります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	4,316
預金	
当座預金	64,562
普通預金	286,246
別段預金	1,405
定期預金	5,000
預金計	357,214
合計	361,531

b. 売掛金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
北野建設株式会社	1,500
グリフィン横浜・ベイブリーズ管理組合	440
日神パレス磯子管理組合	248
株式会社アップルハウス	130
その他	29,546
合計	31,865

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)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
45,104	81,352	94,591	31,865	74.8	172

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

c. 商品

相手先	金額(千円)
商品	
鍵	4,144
合計	4,144

d．販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	1,128,086
土地	825,014
合計	1,953,100

(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	838.12	825,014

e．仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	64,251
土地	1,256,857
合計	1,321,109

(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	1,923.62	1,256,857

f．貯蔵品

区分	金額(千円)
貯蔵品	
パンフレット	8,377
印紙・切手	1,728
その他	3,165
合計	13,271

g．関係会社出資金

区分	金額(千円)
子会社出資金	3,000
匿名組合出資金	517,508
合計	520,508

負債の部

a. 買掛金

区分	金額(千円)
松井建設株式会社	340,025
若築建設株式会社	72,000
その他	27,726
合計	439,751

b. 短期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	783,000
SBIキャピタルソリューションズ株式会社	715,000
株式会社北陸銀行	195,680
合計	1,693,680

c. 1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
株式会社りそな銀行	492,000
株式会社横浜銀行	240,000
株式会社三井住友銀行	154,000
株式会社みずほ銀行	135,000
その他	180,000
合計	1,201,000

d. 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	410,000
合計	410,000

e. 長期預り保証金

区分	金額(千円)
集金代行物件敷金保証金	460,820
賃貸不動産敷金保証金	18,934
合計	479,754

(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並びに確認書

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）平成22年3月30日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年3月30日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第32期）第1四半期報告書（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日）平成22年5月14日関東財務局長に提出。

（第32期）第2四半期報告書（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）平成22年8月13日関東財務局長に提出。

（第32期）第3四半期報告書（自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日）平成22年11月12日関東財務局長に提出。

(4) 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12号及び第19号（当社及び連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書

平成22年9月17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22年10月27日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書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 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

<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23年3月29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22年1月1日から平成22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22年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして、同法第65条第2項に基づく業務停止処分を受けた。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は連結財務諸表に反映されていない。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成23年1月17日付で国土交通省関東地方整備局から宅地建物取引業法第65条第2項に基づく行政処分を受けた。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成23年2月25日開催の取締役会において、経営合理化の取り組みとして人員削減を行うことを決議した。

< 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22年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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

当監査法人は、株式会社陽光都市開発が平成22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。

追記情報

付記事項に記載されているとおり、会社は、平成23年2月25日開催の取締役会において、経営合理化の取り組みとして人員削減を行うことを決議し、また、平成23年3月25日開催の取締役会において、平成23年4月1日付で営業本部、事業本部、管理本部を廃止し、新たに事業部と管理部を置くことを決議した。

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. 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23年3月29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22年1月1日から平成22年12月31日までの第32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22年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法に違反したとして、同法第65条第2項に基づく業務停止処分を受けた。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成23年1月17日付で国土交通省関東地方整備局から宅地建物取引業法第65条第2項に基づく行政処分を受けた。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成23年2月25日開催の取締役会において、経営合理化の取り組みとして人員削減を行うことを決議した。

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。