

【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24年3月30日
【事業年度】	第33期（自平成23年1月1日至平成23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 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 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	第33期 平成23年12月
売上高 (千円)	18,641,990	12,114,710	8,997,549	9,116,443	4,262,223
経常利益又は経常損失 (千円)	2,085,603	144,034	36,479	443,647	444,701
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,182,735	4,212,124	21,429	3,974	486,948
包括利益 (千円)	-	-	-	-	487,010
純資産額 (千円)	4,980,523	358,288	374,976	378,967	41,953
総資産額 (千円)	20,911,917	13,859,186	8,962,586	5,249,130	2,166,156
1株当たり純資産額 (円)	80,894.67	5,819.40	6,090.45	6,155.27	439.07
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)	18,995.69	68,414.18	348.07	64.55	7,756.67
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 (%)	23.8	2.6	4.2	7.2	1.9
自己資本利益率 (%)	25.6	157.8	5.8	1.1	231.4
株価収益率 (倍)	5.8	0.2	62.3	151.8	0.6
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	1,379,277	1,447,023	2,106,907	3,293,570	2,046,958
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	3,310,591	102,256	120,592	403,412	17,323
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	4,930,097	1,784,070	3,095,288	3,966,212	2,042,866
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	4,877,431	1,544,079	676,292	407,062	428,478
従業員数 (外、臨時雇用者数) (名)	175 (36)	158 (39)	127 (52)	103 (9)	30 (8)

(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	第33期 平成23年12月
売上高 (千円)	17,367,476	11,815,625	8,759,486	8,699,609	4,214,205
経常利益又は経常損失 (千円)	1,908,487	1,189,285	37,661	503,403	480,169
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,125,112	3,794,411	135,268	13,390	511,601
資本金 (千円)	1,071,420	1,071,420	1,071,420	1,071,420	1,146,418
発行済株式総数 (株)	62,400	62,400	62,400	62,400	96,382
純資産額 (千円)	4,748,173	546,591	407,962	421,369	59,701
総資産額 (千円)	18,108,519	12,257,772	7,803,533	5,264,833	2,157,879
1株当たり純資産額 (円)	77,120.80	8,877.85	6,626.21	6,843.97	624.82
1株当たり配当額 (うち、1株当たり中間配当額) (円)	6,400 (2,600)	2,800 (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)	18,070.21	61,629.60	2,197.06	217.50	8,149.38
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.2	4.5	5.2	8.0	2.8
自己資本利益率 (%)	25.5	143.3	28.3	3.2	212.7
株価収益率 (倍)	6.1	0.2	9.9	45.1	0.6
配当性向 (%)	35.4	4.5	-	-	-
従業員数 (外、臨時雇用者数) (名)	107 (5)	154 (39)	126 (52)	102 (9)	29 (8)

(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
平成23年9月	東京支店を廃止し、宅地建物取引業免許を国土交通省免許から神奈川県知事免許に変更
平成23年12月	思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を実施
	上海徳威企業発展有限公司、思源国際発展有限公司及びフィンテックグローバル証券株式会社と資本提携契約を締結

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。

なお、次の4部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 不動産販売事業

当社は、平成5年から現在に至るまで、主として資産運用を目的とした自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」の企画・販売を行っております。戦略上の重点地域である横浜・川崎エリアにおきまして、駅至近の利便性の高い立地に、延べ102棟4,652戸（平成23年12月31日現在）を供給してまいりました。

(2) 不動産管理事業

当社の供給物件を中心に約4,500戸の賃貸管理業務（集金代行、更新事務代行等）を受託し、安定した手数料収入を獲得するとともに、管理物件の入居者が退去する際には原状回復工事やバリューアップを目的としたリフォーム工事を受注しております。

(3) 不動産賃貸事業

当社は、オフィスビル、マンション及び駐車場等を所有又は賃借し、これらを賃貸又は転貸しております。

(4) 不動産仲介事業

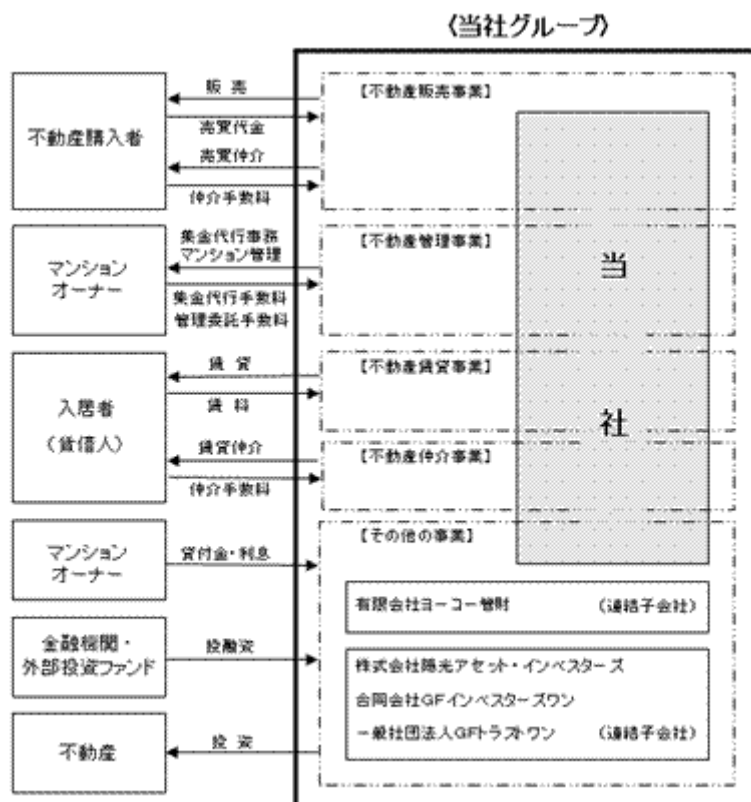
当社は、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っております。

(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、合同会社GFインベスターズワン、一般社団法人GFトラストワンは、平成19年9月に「ビジネスホテルファンド」を組成し、ビジネスホテルを投資対象とした不動産私募ファンドの運用を行っております。

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。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の 所有又は被 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	10,000千円	その他の事業 (ファンド事業)	100.0	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	100千円	その他の事業 (ファンド事業)	100.0	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	4,000千円	その他の事業 (貸金業)	100.0	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	3,000千円	その他の事業 (ファンド事業)	100.0	-
(その他の関係会社)					
上海徳威企業發展有限公 司	上海市	30,000,000元	投資コンサルティ ング	-	資本提携先
思源国際發展有限公司	香港特別行政 区	1香港ドル	投資業	被所有35.6	資本提携先

(注) 1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、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46,003千円、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【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成23年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (名)
不動産販売事業	4 (2)
不動産管理事業	11 (2)
不動産賃貸事業	- (-)
不動産仲介事業	9 (-)
その他の事業	1 (-)
全社(共通)	5 (4)
合計	30 (8)

- (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23年2月初旬から3月末日迄の期間において、希望退職者募集及び経営合理化への取り組みとしての人員削減等を行ったことにより、平成23年3月末日付での退職者が多数発生したこと等によるものであります。前連結会計年度末から、不動産販売事業に従事する従業員が55名、不動産管理事業に従事する従業員が7名、不動産仲介事業に従事する従業員が1名、全社(共通)に従事する従業員が10名減少いたしました。

(2) 提出会社の状況

平成23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
29(8)名	39.2歳	5.7年	4,562千円

- (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23年2月初旬から3月末日迄の期間において、希望退職者募集及び経営合理化への取り組みとしての人員削減等を行ったことにより、平成23年3月末日付での退職者が多数発生したこと等によるものであります。前事業年度末から、不動産販売事業に従事する従業員が55名、不動産管理事業に従事する従業員が7名、不動産仲介事業に従事する従業員が1名、全社(共通)に従事する従業員が10名減少いたしました。

(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、海外経済活動において新興国の需要拡大等により、回復基調が一時見受けられましたが、東日本大震災の影響に加え、景気刺激政策効果の通減、欧州諸国の財政不安、円高やデフレの進行が長引くなど先行きは依然不透明な状況であります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、東日本大震災の影響があったものの、首都圏の民間分譲マンションの契約率、供給戸数はともに前年とほぼ同水準となるなど不動産市況は少しずつ回復に向かう兆しが感じられます。

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てまいりましたが、不動産管理事業等を主力とする事業構造への転換を図っております。

この方針に基づき、投資用マンション及び過年度に取得した土地の売却活動を積極的に推進するとともに、事業の縮小に伴う人員の削減及び一般管理コストの削減等、経営合理化を継続的に進めてまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は4,262百万円（前連結会計年度比53.2%減）、営業損失294百万円（前連結会計年度：247百万円の営業損失）、経常損失444百万円（前連結会計年度：443百万円の経常損失）、当期純損失486百万円（前連結会計年度：3百万円の当期純利益）となりました。

セグメントの業績は以下のとおりであります。

不動産販売事業

新築の投資用マンションとして「グリアス・宮崎台」（川崎市宮前区）、「グリフィン横浜・桜木町拾壹番館」（横浜市西区）など4棟を供給し、136戸を販売した他、中古投資用マンションとして買取物件2戸を戸別販売、「グリフィン横浜・桜木町八番館」（横浜市西区）40戸を一棟販売いたしました。また、横浜市西区などに保有していた土地5件を販売した他、販売予定価格を見直し、第2四半期連結会計期間において54百万円の評価損を売上原価に計上いたしました。その結果、売上高は3,353百万円（前連結会計年度比56.5%減）、営業損失は283百万円（前連結会計年度は265百万円の営業損失）となりました。

売上高の内訳は、投資用新築マンション136戸 1,968百万円、投資用中古マンション42戸 558百万円、土地5案件826百万円となっております。

不動産管理事業

前連結会計年度において、建物管理を主な事業としております株式会社陽光ビルシステムを売却したことから、売上高は447百万円（前連結会計年度比41.7%減）、営業利益は228百万円（前連結会計年度比20.3%減）となりました。

不動産賃貸事業

収益物件が販売により減少したこと及び修繕費等の原価が増加したことから、売上高は312百万円（前連結会計年度比26.7%減）、営業利益は36百万円（前連結会計年度比78.2%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92百万円（前連結会計年度比22.3%減）、営業利益は21百万円（前連結会計年度比60.0%減）となりました。

その他の事業

前連結会計年度にアコースティックマンションファンドの物件を全て売却し、ビジネスホテルファンド1物件となったため、売上高は55百万円（前連結会計年度比34.3%減）、営業利益5百万円（前連結会計年度比70.2%減）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2,046百万円、投資活動による収入17百万円及び財務活動による支出が2,042百万円となったことから、428百万円と前連結会計年度末に比べ、21百万円増加いたしました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、2,046百万円の収入（前連結会計年度比37.8%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失474百万円、物件売却によるたな卸資産の減少3,074百万円、仕入債務の減少424百万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、17百万円の収入（前連結会計年度比95.7%減）となりました。これは主に、差入保証金・敷金の戻入などのその他21百万円の収入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、2,042百万円の支出（前連結会計年度比48.5%減）となりました。これは主に、有利子負債の返済2,183百万円（純額）及び新株発行による収入142百万円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22年1月1日 至平成22年12月31日)				当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23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)
327	7,691,240	8	155,207	178	3,255,128	-	-

(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

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
	売上高(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	7,717,517	3,353,365
不動産管理事業	768,367	447,876
不動産賃貸事業	426,939	312,880
不動産仲介事業	119,028	92,511
その他の事業	84,590	55,589
合計	9,116,443	4,262,223

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合。

相手先	前連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
株式会社グリップ	-	-	846,409	19.9
ジェイレックス・コーポレーション株式会社	-	-	799,381	18.8
株式会社プレミアムライフ	-	-	596,746	14.0

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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22年1月1日 至 平成22年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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)		
グリフォーン横浜・伊勢町貳番館	5	118,092	グリアス・宮崎台	29	407,257
グリフィン横浜・桜木町十番館	4	79,710	グリフィン横浜・桜木町拾壹番館	9	157,709
グリフィン横浜・ポートサイド貳番館	20	385,299	(仮称)グリフィン横浜・中央1丁目	42	604,443
グリアス横浜・ウエストフォルム貳番館	31	564,923	(仮称)グリフィン横浜・西口貳番館	56	799,381
グリフィン・武蔵新城貳番館	45	871,451			
グリフィン横浜・グランビスタ	39	743,041			
グリアス・宮崎台	11	210,824			
グリフィン横浜・桜木町拾壹番館	21	384,186			
小計	176	3,357,530	小計	136	1,968,791
(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)	149	2,723,671	その他(中古等)	42	558,263
小計	149	2,723,671	小計	42	558,263
(土地・オフィスビル他)			(土地)		
横浜市中区商業ビル	-	839,494	横浜市西区土地	-	100,295
横浜市西区事務所ビル	-	626,394	横浜市西区土地	-	115,179
横浜市西区土地	-	170,426	横浜市西区土地	-	270,027
			横浜市西区土地	-	150,327
			川崎市幸区土地	-	190,480
小計	-	1,636,315	小計	-	826,310
合計	-	7,717,517	合計	-	3,353,365

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
横浜市西区	3,167,192	横浜市西区	2,748,072
横浜市中区	1,005,847	横浜市中区	7,554
川崎市中原区	953,071	川崎市中原区	-
東京都北区	867,807	東京都北区	-
-	-	川崎市宮前区	407,257
-	-	川崎市幸区	190,480
その他	1,723,598	その他	-
合計	7,717,517	合計	3,353,365

(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 当連結会計年度は、前連結会計年度において「その他」に含めておりました「川崎市宮前区」及び「川崎市幸区」の売上金額を区分表示しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれております「川崎市宮前区」の売上高は210,824千円、「川崎市幸区」の売上高は46,608千円であります。

不動産管理事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
768,367千円	447,876千円

- (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22年1月1日 至平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23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	4,086	当社分譲物件	3,900
その他	1,038	その他	952
合計	5,124	合計	4,852

- (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22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
426,939千円	312,880千円

- (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22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
119,028千円	92,511千円

- (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22年1月1日 至平成22年12月31日)		当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	
契約形態	数量(戸)	契約形態	数量(戸)
不動産賃貸	1,390	不動産賃貸	1,004
不動産売買	22	不動産売買	32
合計	1,412	合計	1,036

- (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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
84,590千円	55,589千円

- (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、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ました。この処分は、不動産販売事業の営業活動におきまして、一部の営業社員が目標達成のために、電話による長時間の勧誘等により相手方を困惑させる行為をしたことが原因であったことから、当社は、電話営業による戸別販売を全面的に停止いたしました。これにより、それまで当社グループの主力事業でありました不動産販売事業を大幅に縮小し、安定した収益が見込める「グリフィンシリーズ」に係る不動産管理事業を基幹事業と位置付け、事業構造の転換を図ってまいりました。

当社グループの対処すべき課題は、まずは、顧客、株主などのステークホルダーや社会に対し、大きく失墜してしまった信用を回復することであり、そのための対応策は次のとおりであります。

財務基盤のさらなる改善

当社グループは、大きく毀損した自己資本の回復を図るため、平成23年12月19日に資本提携契約の締結先の1社である思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を行い、149百万円を調達いたしました。しかし、これは債務超過リスクを減少するための必要最小限の金額であり、自己資本比率を回復させ、また、新たな収益獲得のための事業資金が依然として必要であります。そのため、自己資本の強化を図るために既存事業の収益力向上はもとより、将来への収益機会の獲得につながる様々な資金調達方法を検討してまいります。

コスト管理の徹底

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。今後につきましても、1件当たりの売上や利益が少ない不動産管理事業を基幹事業に据えたことから、徹底したコスト管理を実施し、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。

金融機関への対応

当社グループは、当連結会計年度期首におきまして、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たり、着工時期を大幅に遅らせたりした投資用マンション事業のプロジェクトに係る借入が複数ありましたが、当連結会計年度におきましてこれらのプロジェクトの事業化もしくは売却が完了したことに伴い、これらの借入金の大部分を圧縮することができました。新たに投資用マンション開発を行っていくために、既存の取引金融機関との関係強化に努めるとともに、新規の取引金融機関の開拓を進めてまいります。

建設会社への対応

当社グループは、建設会社への工事代金の支払いにつきましても、当該建設会社の協力を得て、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してまいりましたが、当連結会計年度におきましてこれらのプロジェクトの事業化もしくは売却が完了したことに伴い、これらの支払いは全て完了いたしました。当社グループは、投資用マンション事業におきまして、事業規模は従来から大幅に縮小することとなるものの、今後も年間1、2棟の投資用マンションを供給し、これにより不動産管理事業の維持・拡大をしてまいります。平成25年12月期以降につきましては、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、買戻し方式や共同事業方式等の省資金型事業スキームを活用した投資用マンションの開発を行っていく予定であり、建設会社とのさらなる関係強化に努めてまいります。

賃貸管理戸数の増加

当社グループは、平成18年1月1日から平成23年12月31日の6年間におきまして、自社ブランドマンション「グリフィンシリーズ」51棟2,288戸（年平均約380戸）を供給し、賃貸管理業務を受託してまいりましたが、不動産販売事業を縮小することにより、以前のようなペースで賃貸管理戸数を増加することは見込めなくなったため、新たな顧客開拓が必要となっております。「グリフィンシリーズ」は、横浜・川崎エリアに特化したドミナント戦略による供給展開をしてきたため、エリア集中による賃貸管理業務の効率化が図れており、それによって、マンションレンタルカーサービス等の独自の入居者サービスを提供することができました。このような競争優位性を活かして、当該エリアにおけるシェアの拡大を目指します。

不動産販売事業における新たな営業チャネルの確立

当社グループは、電話営業による戸別販売を全面的に停止したことにより、事業法人への1棟販売、さらには国内外のファンや個人富裕層にも販路を求めてまいります。また、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、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り集客の強化を図り、新たな営業チャネルの確立を進めてまいります。

4【事業等のリスク】

以下におきまして、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、当社グループといたしま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きましても、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きましては、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合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下の記載につきましては、本有価証券報告書提出日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

当社グループの事業におきまして関連する主な法的規制は以下のとおりであります。今後既存の法的規制が改廃されたり、関連する法令が新たに制定されたりした場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

< 主な法的規制 >

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、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法、建築業法、建築士法、土地基本法、地方公共団体の条例、借地借家法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、消防法、貸金業法、金融商品取引法、金融商品の販売等に関する法律、資産の流動化に関する法律、不動産特定共同事業法、犯罪による収益の移転防止に関する法律、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

(2) 免許、登録

当社グループが得ている許可、登録は以下のとおりであります。

(当社)

・ 宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（免許番号 神奈川県知事(1)第27989号 有効期間：平成23年9月6日から平成28年9月5日まで）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。なお、当社が従前より許可を受けておりました国土交通大臣免許（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）につきましては、東京支店を廃止したことに伴い、上記神奈川県知事免許への免許替えを申請し返上しております。

・ マンション管理業者登録

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項に基づき、マンション管理業者の登録（登録番号 国土交通大臣(1)第033175号 有効期間：平成19年10月23日から平成24年10月22日まで）を受けて、マンション管理業を営んでおります。

・ 一級建築士事務所登録

建築士法第4条第1項及び第5条第1項に基づき、一級建築士事務所の登録（登録番号 神奈川県知事第14682号 有効期間：平成19年9月28日から平成24年9月27日まで）を受けて、設計、工事監理等を行っております。

(株式会社陽光アセット・インベスターズ)

・ 宅地建物取引業者免許

宅地建物取引業法第3条に基づき、宅地建物取引業者の免許（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）を受けて、不動産の売買や賃貸又はこれらの媒介等を行っております。

・ 金融商品取引業者登録

金融商品取引法第29条に基づき、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。

(有限会社ヨーコー管財)

・ 貸金業

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。しかし、新規貸付業務を行わず、既存貸付の回収業務のみを行うこととなったため、同法第44条に基づき、登録更新は行わず、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。

当社グループは主要な事業活動を行うにあたり、上記の免許、登録を必要とし、これらの規制を受けております。このような状況におきまして、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項の規定に基づく業務停止処分を受けました。その結

果、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、その後の事業構造の転換や業績に大きな影響を及ぼしました。

現時点におきまして、当社グループには、上記免許、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。将来、これらの免許、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。

(3) 住宅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入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、自社開発物件におきましては、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・販売におきましては、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努めております。さらに、同法対象の新築販売物件につきましては、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律において規定される住宅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ましても、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、構造計算書偽造事件を教訓として、当社では、供給するマンションの構造計算の適正性につきまし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、このように瑕疵のない物件を供給すべく、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。

(4) 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。

(5) 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きましては、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きまし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。

(6) 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きましては、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。

(7) 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。

(8) 金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は、着工を見合わせていたマンション用地や完成物件の売却に伴って返済が進み、次表のとおり減少しております。

引き続き、当社はたな卸資産の回転を早めることに努め、有利子負債を圧縮していく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21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	7,268,008	3,304,680	1,121,663
総資産額(千円)(B)	8,962,586	5,249,130	2,166,156
有利子負債依存度(%) (A/B)	81.1	63.0	51.8

(9) 事業エリアの集中について

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

また、近年、首都圏ではワンルームマンションに対する規制を目的とした条例を制定する自治体が見られ、横浜市では「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も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	72	70.6	3,318	71.3
横浜市港北区	7	6.9	404	8.7
横浜市内その他	4	3.9	139	3.0
横浜市内計	83	81.4	3,861	83.0
川崎市幸区	4	3.9	233	5.0
川崎市中原区	8	7.9	302	6.5
川崎市内その他	3	2.9	116	2.5
川崎市内計	15	14.7	651	14.0
神奈川県下計	98	96.1	4,512	97.0
東京都内計	4	3.9	140	3.0
総計	102	100.0	4,652	100.0

(注)平成23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。

(10) 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付けにあると考えております。当社は商品販売に際し、空室の発生、家賃相場の下落、金利上昇による返済負担の増加等、マンション経営に関するリスクについて、顧客の十分な理解が得られる説明を行うよう努めております。また、販売後も集金の代行、建物の維持管理、入居者の募集及び賃貸仲介等、アフターサービスの充実に努めております。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。

(11)不動産ファンド事業について

当社グループは、平成19年9月に「ビジネスホテルファンド」を組成し、ビジネスホテルを投資対象とした不動産私募ファンドの運用を行っております。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。

(12)人材の確保について

当社グループの退職者は、平成21年12月期に35名、平成22年12月期に21名、平成23年12月期に74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ましては、当社グループ内での研修カリキュラムに加え、不動産関連のセミナーへの参加、OJTの実施により早期の職務技能習得を目指しております。また、個人ごとの業績評価につきましては、社内各部門ごと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、売買仲介及び賃貸仲介を担当する営業部門に所属する従業員につきましては、業務の成果が当社グループ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。

(13)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、グループ全体の役員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。

(14)継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象等

当社グループは、投資用マンション事業におきまして、過年度に取得してまいりましたマンション用地のうち、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たり、着工時期を大幅に遅らせたりしたプロジェクトが複数ありましたが、当連結会計年度においてこれらのプロジェクトの事業化もしくは売却が完了いたしました。

しかしながら、当社グループは、売上高につきましては、前連結会計年度が9,116百万円であったのに対し、当連結会計年度は4,262百万円と大幅に減少いたしました。また、前連結会計年度に営業損失247百万円、経常損失443百万円を計上いたしました。当連結会計年度におきましても営業損失294百万円、経常損失444百万円を計上しており、当期純利益につきましては、当連結会計年度は486百万円の当期純損失を計上しております。

よって当該状況により、当社グループには継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は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23年12月19日付で上海徳威企業発展有限公司、思源国際発展有限公司、フィンテックグローバル証券株式会社と資本提携契約を締結しております。主な契約内容は、以下のとおりであります。

思源国際発展有限公司に、第三者割当の方法により当社普通株式33,982株を割り当てること。

上海徳威企業発展有限公司が指名する者2名、フィンテックグローバル証券株式会社が指名する者1名を取締役に選任する旨の議案を平成24年3月開催予定の当社定時株主総会上に上程し、当該議案が承認されるよう最大限の努力をすること。

当社の発行可能株式総数を150,000株とする定款変更を行う旨の議案を平成24年3月開催予定の当社定時株主総会上に上程し、当該議案が承認されるよう最大限の努力をすること。

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24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53.2%減の4,262百万円となりました。前連結会計年度までは、不動産販売事業を当社の主力事業として注力してまいりましたが、当連結会計年度において、不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」を当社の主力事業とする事業構造の転換を図ったため、不動産販売事業の売上が前連結会計年度比56.5%減の3,353百万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株式会社陽光ビルシステムの全株式を前連結会計年度に売却したことで株式会社陽光ビルシステムは連結の範囲から除外され、売上高は前連結会計年度比41.7%減の447百万円となりました。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26.7%減の312百万円となりました。不動産仲介事業におきましては、賃貸仲介の成約件数の減少により、売上高は前連結会計年度比22.3%減の92百万円となりました。その他の事業におきましては、ファンド事業の減収により、売上高は前連結会計年度比34.3%減の55百万円となりました。

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80.4%減の256百万円となり、売上高総利益率においても、前連結会計年度より8.4ポイント減の6.0%となりました。

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、経理合理化に伴う人員削減、事務所の統廃合などにより、前連結会計年度比64.6%減の551百万円となりました。しかし、売上総利益が販売費及び一般管理費の削減以上に大きく減少したため、営業損失294百万円（前連結会計年度は247百万円の営業損失）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、債務勘定整理益などを計上し、前連結会計年度から28百万円減の31百万円となりました。また、営業外費用は有利子負債の減少により支払利息が減少し、前連結会計年度より74百万円減の181百万円となりました。

この結果、経常損失444百万円（前連結会計年度は443百万円の経常損失）となりました。

特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純損失

当連結会計年度における特別利益は、固定資産売却益などにより5百万円となりました。特別損失は、事業構造改善費用を計上したことなどから34百万円となりました。以上により、税金等調整前当期純損失474百万円（前連結会計年度は48百万円の税金等調整前当期純利益）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12百万円となり、当期純損失486百万円（前連結会計年度は3百万円の当期純利益）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58.7%減の2,166百万円となりました。自己資本比率は1.9%（前連結会計年度比5.3ポイント減）、自己資本当期純利益率は231.4%、総資産経常利益率は12.0%となっております。

流動資産

当連結会計年度末の流動資産の残高は、前連結会計年度比80.0%減の756百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金433百万円、受取手形及び売掛金114百万円、仕掛販売用不動産184百万円であります。減少の要因といたしましては主として、販売用不動産が1,928百万円減少、仕掛販売用不動産が1,135百万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4.2%減の1,409百万円となりました。その主な内訳は、投資その他の資産1,373百万円であります。減少の要因といたしましては主として、投資不動産が44百万円減少したことによるものであります。

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56.9%減の1,670百万円となりました。その主な内訳は、短期借入金907百万円、1年内返済予定の長期借入金214百万円、預り金303百万円であります。減少の要因といたしましては主として、短期借入金786百万円、1年内返済予定の長期借入金986百万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54.4%減の453百万円となりました。その主な内訳は、長期預り保証金419百万円であります。減少の要因といたしましては主として、長期借入金410百万円減少したことによるものであります。

純資産

当連結会計年度末の純資産の残高は、前連結会計年度比88.9%減の41百万円となりました。これは、新株発行により、資本金74百万円、資本剰余金74百万円増加したものの、当期純損失486百万円計上したことにより利益剰余金が486百万円減少したことによるものであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 戦略的現状と見通し

当社グループは、継続的かつ安定的に成長していくことを最優先課題とし、不動産管理事業等の「ストック型フィービジネス」をさらに強化していくことに経営戦略の重点を置くことで、不動産市況の変化にも経営が左右されない強固な経営基盤の構築を図ってまいります。

そして、この経営基盤を土台として、さらに成長していくための柱となるのが不動産販売事業の本格的な再開及び新規事業への展開と考えており、以下の点を重要な戦略課題として、幅広い視野で有効かつ効率的に経営資源を投入してまいります。

不動産管理事業

当社グループの基幹事業であり、既に安定した収益基盤を形成しておりますが、経営資源の集中によってマンションオーナーと入居者の双方へのサービスを向上し、賃貸管理業務の受託戸数を増加してまいるとともに、原価等の見えるコストの圧縮は勿論、業務フロー等の見えないコストにつきましても管理を徹底し、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。

不動産販売事業

事業規模は従来から大幅に縮小することとなるものの、同業他社の参入が比較的難しい横浜・川崎エリアに特化したドミナント戦略を継続し、用地情報の入手や効率的な賃貸管理の優位性を維持しつつ、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、用地取得によるマンション開発、買戻し方式や共同事業方式等の省資金型事業スキームを活用した事業展開を図ってまいります。現状の財務状況を勘案して、当面は年間1、2棟の投資用マンションを、電話営業による戸別販売ではなく、事業法人への1棟販売、さらには国内外のファンドや個人富裕層にも販路を求め、収益の柱の新たな確立と供給物件の賃貸管理業務の受託につなげてまいります。

不動産賃貸事業

事業内容は保有不動産の運用とマンションオーナーからの借上不動産の転貸（サブリース）に大別されます。前者につきましては、賃料水準、稼働状況ともに概ね好調であるため、保有を継続してまいります。将来的には、ドミナント戦略に基づいた資産運用の規模を拡大してまいります。後者につきましては、借上賃料が転貸賃料を上回るいわゆる逆ザヤのリスクを極力少なくするように、慎重に事業を進めてまいります。

不動産仲介事業

事業内容は賃貸仲介と売買仲介に大別されます。前者につきましては、当社グループの基幹事業である不動産管理事業におけるマンションオーナーへの最大のサービスが空室リスクの最小化であることから、賃貸管理業務の受託物件が集中するエリアにおける取引件数及びシェアの拡大を目指します。後者につきましても、マンションオーナーの資産の現金化や組み換え等のニーズに的確に応えるため、オーナーや買取業者とのリレーションシップを維持し、将来的には当社自らによる買取りを再開し、「グリフィンシリーズ」のブランド価値の維持を行ってまいります。

海外事業

当社グループは、資本提携契約の締結先の1社である上海徳威企業発展有限公司を中心とした徳威グループとの事業協力を収益拡大の好機と捉え、中国の個人投資家に対し、当社グループの日本国内保有物件もしくは今後の新規開発マンションを販売し、また、ファンド等他社保有物件の仲介もしくは買取・再販等を行い、不動産販売事業や不動産売買仲介事業を拡大し、さらにこれらの取扱物件の賃貸管理業務を受託することで不動産管理事業を拡大するなど、新規販売ルートの開拓を積極的に推進し、既存事業の収益力強化を図ってまいります。

(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は、従来の事業規模より大幅に縮小しております。

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

(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当連結会計年において486百万円の当期純損失を計上し、自己資本比率は1.9%（平成23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。

また、今後の事業展開につきましては、従来、当社の主力事業でありました投資用マンション事業を大幅に縮小し、安定した収益を確保できる不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」に注力することにより、安定的で、堅実な事業運営を行ってまいります。しかし、不動産管理事業の収益源となる賃貸管理戸数は、投資用マンション事業の規模を縮小することから、これまでのような管理戸数の増加は見込めなくなっております。管理戸数の維持・拡大のための新たな事業戦略の構築が必要であります。

そこで、当社グループは、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」の横浜・川崎エリアを中心としたドミナント（地域限定）戦略を活かし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提供できるという他社にない優位性を活用し、積極的に管理戸数の獲得活動を進めてまいります。

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 (14) 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。

(収益基盤のさらなる強化・拡充)

安定した収益が見込める「グリフィンシリーズ」に係る不動産管理事業等を基幹事業と位置付け、経営資源の集中やコスト管理の徹底により、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。

(不動産販売事業の継続)

投資用マンション事業におきまして、事業規模は従来から大幅に縮小することとなるものの、今後も年間1、2棟の投資用マンションを供給し、これにより不動産管理事業の維持・拡大をしております。平成24年12月期におきましては、1棟43戸の供給を予定しております。販売方法といたしましては、電話営業による戸別販売は行わず、事業法人への1棟販売、さらには国内外のファンドや個人富裕層にも販路を求め、販売活動を行ってまいります。

また、平成25年12月期以降につきましては、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、買戻し方式や共同事業方式等の省資金型事業スキームを活用した投資用マンションの開発を行っていく予定であります。

(財務基盤のさらなる改善)

当社グループは、大きく毀損した自己資本の回復を図るため、平成23年12月19日に資本提携契約の締結先の1社である思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を行い、149百万円を調達いたしました。しかし、これは債務超過リスクを減少するための必要最小限の金額であり、自己資本比率を回復させ、また、新たな収益獲得のための事業資金が依然として必要であります。そのため、様々な資金調達方法を検討してまいります。

(資本提携先との事業協力による収益拡大)

当社グループは、資本提携契約の締結先の1社である上海徳威企業発展有限公司を中心とした徳威グループとの事業協力により、中国の個人投資家へ日本の投資用不動産を紹介する売買仲介事業の拡大及び取り扱った物件の賃貸管理を受託することで不動産管理事業の拡大を図ることを検討してまいります。

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7百万円であります。その主な内容は、本社事務所のレイアウト変更に伴う建物附属設備の取得であり、報告セグメントに帰属しない全社資産であります。

また、当連結会計年度において、報告セグメントに帰属しない全社資産である工具、器具及び備品、車両運搬具等の一部を除却、売却しており、その総額は6百万円であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成23年12月31日現在

事業所名 (所在地)	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	土地 (面積㎡)	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)	不動産管理事業	本社機能	9,738	-	-	6,668	1,048	17,455	29 (8)
本社倉庫 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	建物及び土地	4,730	12,451 (12.0)	-	-	-	17,181	- (-)
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	-	-	846,361	-	-	846,361	- (-)
合計			14,469	12,451 (12.0)	846,361	6,668	1,048	880,999	29 (8)

- (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23年12月31日現在

事業所名 (所在地)	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)	不動産管理事業	事務所	501.47	定めなし	15,667	7,824

(2) 国内子会社

平成23年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	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	-	-	478,589	-	478,589	- (-)
合計				-	-	478,589	-	478,589	- (-)

- (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	100,000
計	100,000

(注) 発行可能株式総数は、平成24年3月23日開催の定時株主総会で、100,000株から150,000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23年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24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	96,382	96,382	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	96,382	96,382	-	-

(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】

該当事項はありません。

(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23年12月19日 (注)	33,982	96,382	74,998	1,146,418	74,998	1,121,858

(注) 有償第三者割当増資 割当先 思源国際発展有限公司
発行価額 149,996,548円、 資本組入額 74,998,274円

(6)【所有者別状況】

平成23年12月31日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他 の法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	2	7	22	3	2	2,196	2,232	-
所有株式数 (株)	-	558	1,037	437	34,183	16	60,151	96,382	-
所有株式数 の割合 (%)	-	0.58	1.08	0.45	35.47	0.02	62.41	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23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(%)
思源国際発展有限公司	香港干諾道西8-14号	33,982	35.26
フィンテックグローバル投資事業有限責任組合第13号	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号	20,047	20.80
岡本征三	神奈川県横浜市港北区	14,503	15.05
佐原 進	神奈川県横浜市戸塚区	1,115	1.16
望月英昭	千葉県船橋市	1,033	1.07
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	640	0.66
田中 忍	神奈川県横浜市栄区	606	0.63
大阪証券金融株式会社	大阪府大阪市中央区北浜二丁目4番6号	546	0.57
吹上 了	京都府京都市北区	505	0.52
尾原 純	神奈川県横浜市港北区	357	0.37
計	-	73,334	76.09

(注) 1. 上記の他、自己株式が832株あります。

2. 前事業年度末において主要株主であった株式会社岡本興産は、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

3. 前事業年度末において主要株主でなかった思源国際発展有限公司及びフィンテックグローバル投資事業有限責任組合第13号は、当事業年度末では主要株主となっております。

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23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 95,550	95,550	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	96,382	-	-
総株主の議決権	-	95,550	-

【自己株式等】

平成23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	0.86
計	-	832	-	832	0.86

(注)平成23年12月19日付で第三者割当増資により発行した株式の取得者である思源国際発展有限公司からは、中長期的に当社株式を保有し短期での売却は考えていない旨の意向表明を受けており、発行日から2年以内に当該割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容について当社に書面にて報告すること、並びに当社が当該報告内容等を株式会社大阪証券取引所に報告し、当該報告内容が公衆縦覧に供されることにつき、確約書を締結しております。なお、当該株式について取得日から有価証券報告書の提出日までの間に、思源国際発展有限公司による株式の移動は行われておりません。

(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、期末配当につきましては株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。なお、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。

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基本方針とし、連結の当期純利益に対する配当金の比率（配当性向）35%程度を基準としております。

当社グループは、配当の原資となる利益剰余金につきまして、平成20年12月期以降欠損している状態が続いております。また、平成23年12月19日に行った第三者割当増資により149百万円、資本金及び資本剰余金が増加いたしましたが、当期純損失486百万円の計上により、自己資本比率は1.9%（平成23年12月末現在）と依然として低い水準となっております。

従いまして、現段階では財務基盤のさらなる改善及び収益基盤のさらなる強化が急務であると判断し、誠に遺憾ながら平成23年12月期の期末配当金につきましては無配とさせていただきます。

当社グループは、「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(5)戦略的現状と見通し」に記載した重要な戦略課題を確実に実行することで内部留保資金の回復を図り、早期の配当実施を目指してまいります。

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	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
最高(円)	216,000	111,000	35,800	29,200	12,000
最低(円)	100,000	11,010	6,700	5,900	3,510

(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。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成23年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	5,600	5,600	6,600	5,600	5,560	6,050
最低(円)	5,010	4,340	4,900	4,820	4,250	4,330

(注) 最高・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。

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24年 3月23日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	606
常務取締役	-	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 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24年 3月23日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	38
取締役	-	呉 文偉	昭和44年10月24日	平成5年9月 上海徳威国際貿易有限公司 董事長兼經理 平成7年2月 上海徳威実業有限公司 董事長(現任) 平成12年9月 上海徳威不動産經紀有限公司 董事長(現任) 平成22年1月 上海徳威企業発展有限公司 董事長(現任) 平成24年3月 当社取締役就任(現任)	平成24年 3月23日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	-
取締役	-	張 平	昭和48年11月1日	平成8年6月 伊藤忠商事株式会社入社 平成9年4月 三井物産株式会社入社 平成14年9月 株式会社新生銀行入行 東京本店コーポ レートアドバイザー一部シニアアソシ エイト 平成16年8月 三菱証券株式会社 上海現地法人社長 平成20年5月 AEA Investoes 中国代表/パートナー 平成22年3月 上海徳威企業発展有限公司 董事(現任) 平成24年3月 当社取締役就任(現任)	平成24年 3月23日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	-
取締役	-	廖 維舟	昭和40年2月15日	平成元年4月 株式会社三和銀行(現・株式会社三菱 東京UFJ銀行)入行 平成16年12月 フィンテックグローバル株式会社入社 国際部シニアバイスプレジデント 平成21年4月 同社 執行役員 事業統括部長 平成23年12月 同社 執行役員 グループ事業開発本部 国際事業部 事業部長(現任) 平成24年3月 当社取締役就任(現任)	平成24年 3月23日 開催の定 時株主総 会の終結 時から1 年	-
(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	357

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	大滝 邦男 (注)	昭和31年9月30日	昭和55年4月 土肥達巳税理士事務所入所 昭和62年3月 税理士登録 平成11年1月 大滝邦男税理士事務所設立 平成16年3月 当社監査役就任(現任) 平成16年3月 有限会社ダイマテ計算センター 代表取締役社長就任(現任)	平成24年 3月23日 開催の定 時株主総 会の終結 時から4 年	51
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	54
合 計						1,106

(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

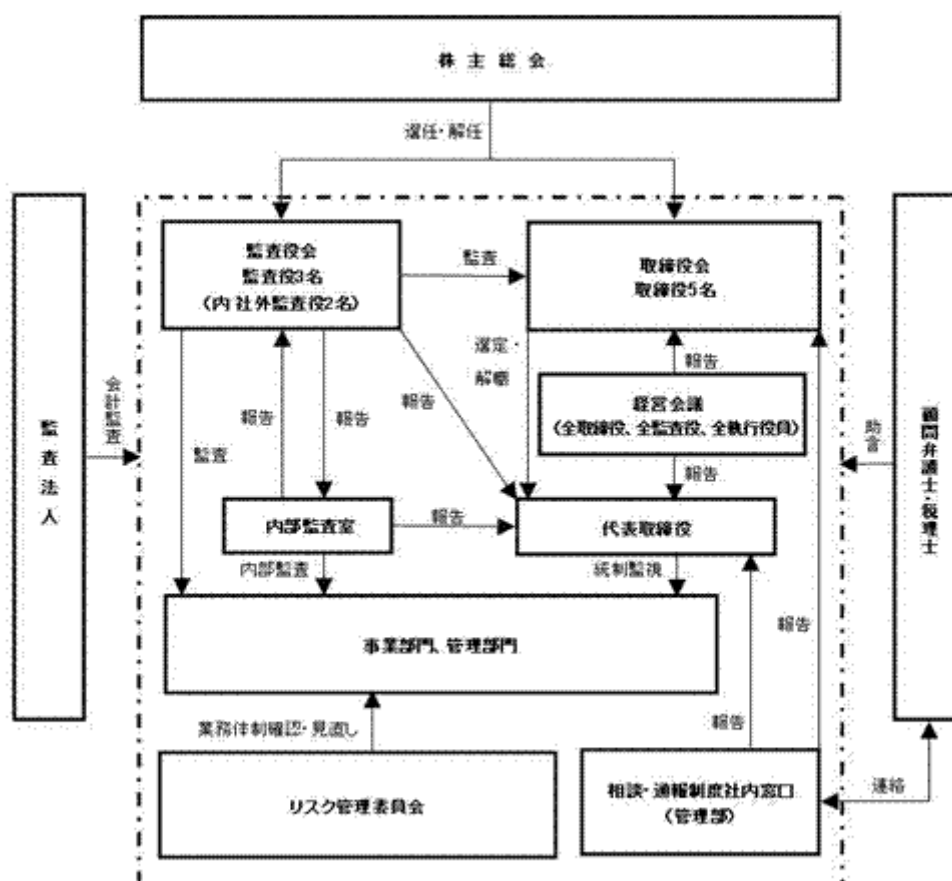
a．コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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5名で構成されており、最低月1回、必要に応じて複数回開催されております。取締役会では、法令で定められた事項のほか、経営に関する重要事項及び経営戦略を決定しております。また、子会社取締役からは子会社の状況についても適宜報告がなされる体制となっております。これにより取締役会は、株主から委ねられた会社の価値の最大化に対する善良なる管理者としての注意義務を遂行しております。なお、監査役3名（非常勤2名含む）も毎時出席し、必要に応じて意見の陳述を行っております。

ロ．経営会議

当社の経営会議は、取締役5名（執行役員含む）、監査役3名（非常勤2名含む）及び必要に応じて担当部長を招集することで構成し、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、資本提携契約の締結先である、思源国際発展有限公司、フィンテックグローバル証券株式会社が組成する投資ファンド、あるいは創業者である岡本征三氏や当社役員等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。

ホ．内部統制システムの整備の状況

当社は、業務の有効性・効率性と財務諸表の信頼性の確保、関連法規の遵守を目的として、合理的かつ当社の企業風土に適した「内部統制システム構築の基本方針」を策定し、適宜見直しを行うことで、業務の適正を確保する体制を構築しております。平成23年8月には財務報告の適正性を確保することについて、平成24年1月には組織体制の変更等に伴い改訂を行っております。

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年以降通算6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。

また、監査役は定期的に開催される監査報告会において会計監査人から報告を受けることで問題点の把握を行っており、監査役と内部監査室とは監査結果等について適宜情報交換を行い、業務の最適化に向けて、監査機能の充実に努めております。

会計監査業務は、以下の2名の公認会計士に加え、1名の公認会計士と6名の公認会計士試験合格者及びその他2名の合計11名が携っております。

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 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、いずれも、当社との間に人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役大滝邦男及び金澤鷹夫の両氏は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。

両社外監査役には、幅広い経験と豊富な見識に基づき、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性について助言をいただくとともに、取締役会に対する監督機能を担っていただいております。社外監査役は会計監査人から定期的に監査報告を受けており、内部統制を担う内部監査室とも適宜情報交換を行っております。情報を共有し相互連携することで、適切な監査機能を果たしております。

当社と社外監査役は、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。

また前任者である山本奉史氏退任後、社外取締役は空席となっておりますが、当社は引き続き社外取締役の選任を検討してまいります。

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	6	42,300	-	-	42,300
取締役(社外)	-	-	-	-	-
計	6	42,300	-	-	42,300
監査役	2	7,665	-	-	7,665
監査役(社外)	2	6,660	-	-	6,660
計	4	14,325	-	-	14,325
合計	10	56,625	-	-	56,625

(注) 1. 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3名への支給額を、監査役の支給人員及び支給額には期中に退任された監査役1名への支給額を含んでおります。

2. 監査役尾原純氏は、平成23年3月25日開催の第32期定時株主総会終結の時をもって取締役を退任した後、常勤監査役に就任したため、支給額と員数につきましては、監査役在任期間分は監査役に、取締役在任期間分は取締役に含めて計算しております。

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保有区分、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	評価損益 の合計額
非上場株式	-	-	-	-	-
上記以外の株式	206	143	4	-	126

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等をはじめ、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・運用状況の監査等を受けております。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、道徳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	-	18,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	23,000	-	18,000	-

【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22年1月1日から平成22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23年1月1日から平成23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22年1月1日から平成22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23年1月1日から平成23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前事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）の財務諸表並びに当連結会計年度（平成23年1月1日から平成23年12月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成23年1月1日から平成23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。

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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	407,062	433,478 ₁
受取手形及び売掛金	31,865	114,719
商品及び製品	4,144	4,213
販売用不動産	1,928,052 _{1, 2}	-
仕掛販売用不動産	1,319,699 ₁	184,098 ₁
原材料及び貯蔵品	13,278	2,850
繰延税金資産	10,821	-
その他	114,735	80,908
貸倒引当金	51,761	63,714
流動資産合計	3,777,898	756,553
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	18,825	30,294
減価償却累計額	13,949	15,825
建物及び構築物(純額)	4,875	14,469
車両運搬具	9,152	1,537
減価償却累計額	9,152	1,537
車両運搬具(純額)	-	-
工具、器具及び備品	70,397	45,607
減価償却累計額	68,873	44,559
工具、器具及び備品(純額)	1,523	1,048
土地	-	12,451
リース資産	16,403	11,113
減価償却累計額	2,575	4,445
リース資産(純額)	13,828	6,668
有形固定資産合計	20,227	34,637
無形固定資産		
その他	1,872	1,306
無形固定資産合計	1,872	1,306
投資その他の資産		
投資有価証券	206	143
長期貸付金	5,690	4,933
繰延税金資産	5,151	5,010
投資不動産	1,587,693	1,562,576
減価償却累計額	230,207	249,875
投資不動産(純額)	1,357,486 ₁	1,312,701 ₁
その他	87,360	55,660
貸倒引当金	6,763	4,790
投資その他の資産合計	1,449,132	1,373,659
固定資産合計	1,471,231	1,409,602
資産合計	5,249,130	2,166,156

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1 439,751	15,622
短期借入金	1 1,693,680	1 907,600
1年内返済予定の長期借入金	1 1,201,000	1 214,063
前受金	-	113,863
リース債務	4,519	2,354
未払法人税等	5,686	4,266
預り金	-	303,917
その他	530,200	108,757
流動負債合計	3,874,838	1,670,445
固定負債		
長期借入金	1 410,000	-
リース債務	10,095	4,834
退職給付引当金	34,795	15,697
長期預り保証金	499,554	419,451
その他	40,878	13,775
固定負債合計	995,324	453,757
負債合計	4,870,163	2,124,203
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,071,420	1,146,418
資本剰余金	1,046,860	1,121,858
利益剰余金	1,639,336	2,126,284
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	379,031	42,079
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	64	126
その他の包括利益累計額合計	64	126
純資産合計	378,967	41,953
負債純資産合計	5,249,130	2,166,156

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
売上高	9,116,443	4,262,223
売上原価	1 7,805,162	1 4,005,473
売上総利益	1,311,281	256,749
販売費及び一般管理費		
販売手数料	25,560	14,970
広告宣伝費	41,656	19,540
販売促進費	171,197	35,709
旅費及び交通費	60,211	11,025
貸倒引当金繰入額	2,597	11,953
役員報酬	134,210	59,625
給与手当	554,739	133,659
退職給付費用	6,558	957
法定福利費	77,966	23,922
福利厚生費	12,791	3,906
支払手数料	131,520	81,732
賃借料	73,812	50,208
租税公課	85,760	39,666
減価償却費	5,849	4,909
その他	174,684	59,468
販売費及び一般管理費合計	1,559,116	551,256
営業損失()	247,835	294,506
営業外収益		
受取利息	103	34
受取配当金	5	5
受取手数料	13,280	750
保険解約返戻金	222	-
還付消費税等	38,658	-
債務勘定整理益	-	15,148
融資手数料戻り	-	6,495
その他	7,400	8,619
営業外収益合計	59,670	31,053
営業外費用		
支払利息	206,056	68,441
貸倒引当金繰入額	1,539	-
支払保証料	2,197	-
支払手数料	-	97,848
新株発行費	-	8,868
融資手数料	41,687	-
その他	4,000	6,089
営業外費用合計	255,482	181,247
経常損失()	443,647	444,701

	前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2 17	2 3,051
関係会社株式売却益	429,701	-
債務免除益	86,485	-
その他	5,071	498
受取和解金	-	2,000
特別利益合計	521,274	5,550
特別損失		
固定資産除却損	-	1,614
減損損失	3 29,012	-
事業構造改善費用	-	4 33,384
特別損失合計	29,012	34,999
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	48,615	474,150
法人税、住民税及び事業税	23,740	1,834
法人税等調整額	20,900	10,962
法人税等合計	44,640	12,797
少数株主損益調整前当期純損失()	-	486,948
少数株主利益	-	-
当期純利益又は当期純損失()	3,974	486,948

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前当期純損失 ()	-	486,948
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	62
その他の包括利益合計	-	2 62
包括利益	-	1 487,010
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	-	487,010
少数株主に係る包括利益	-	-

【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22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,071,420	1,071,420
当期変動額		
新株の発行	-	74,998
当期変動額合計	-	74,998
当期末残高	1,071,420	1,146,418
資本剰余金		
前期末残高	1,046,860	1,046,860
当期変動額		
新株の発行	-	74,998
当期変動額合計	-	74,998
当期末残高	1,046,860	1,121,858
利益剰余金		
前期末残高	1,643,310	1,639,336
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	3,974	486,948
当期変動額合計	3,974	486,948
当期末残高	1,639,336	2,126,284
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	375,057	379,031
当期変動額		
新株の発行	-	149,996
当期純利益又は当期純損失()	3,974	486,948
当期変動額合計	3,974	336,951
当期末残高	379,031	42,079

	前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	80	64
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16	62
当期変動額合計	16	62
当期末残高	64	126
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	80	64
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16	62
当期変動額合計	16	62
当期末残高	64	126
純資産合計		
前期末残高	374,976	378,967
当期変動額		
新株の発行	-	149,996
当期純利益又は当期純損失（ ）	3,974	486,948
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16	62
当期変動額合計	3,990	337,014
当期末残高	378,967	41,953

【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22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	48,615	474,150
減価償却費	41,846	31,746
新株発行費	-	8,868
減損損失	29,012	-
事業構造改善費用	-	33,384
関係会社株式売却損益(は益)	429,701	-
債務免除益	88,645	-
退職給付引当金の増減額(は減少)	6,139	19,098
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,626	9,980
受取利息及び受取配当金	109	39
支払利息	206,056	68,441
固定資産売却損益(は益)	17	3,051
固定資産除却損	-	1,614
売上債権の増減額(は増加)	13,446	82,853
たな卸資産の増減額(は増加)	3,303,221	3,074,011
仕入債務の増減額(は減少)	515,198	424,129
その他	130,731	81,710
小計	3,517,958	2,143,012
利息及び配当金の受取額	109	39
利息の支払額	220,604	59,152
事業構造改善費用の支払額	-	33,384
法人税等の支払額	3,892	3,558
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,293,570	2,046,958
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	-	5,000
有形固定資産の取得による支出	2,881	7,184
有形固定資産の売却による収入	17	3,051
無形固定資産の取得による支出	2,375	-
会員権の売却による収入	-	3,800
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	2 385,764	-
貸付金の回収による収入	1,560	757
その他	21,326	21,899
投資活動によるキャッシュ・フロー	403,412	17,323

	前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23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	1,500,000	499,597
短期借入金の返済による支出	1,948,000	1,256,997
長期借入れによる収入	170,426	155,383
長期借入金の返済による支出	3,465,754	1,581,000
社債の償還による支出	220,000	-
株式の発行による収入	-	142,706
配当金の支払額	341	251
リース債務の返済による支出	2,543	2,304
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,966,212	2,042,866
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）	269,229	21,415
現金及び現金同等物の期首残高	676,292	407,062
現金及び現金同等物の期末残高	1 407,062	1 428,478

【継続企業の前提に関する事項】

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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。 (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)</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ては、建設会社及び金</p>	<p>当社グループは、投資用マンション事業におきまして、過年度に取得してまいりましたマンション用地のうち、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たり、着工時期を大幅に遅らせたりしたプロジェクトが複数ありましたが、当連結会計年度においてこれらのプロジェクトの事業化もしくは売却が完了いたしました。</p> <p>しかしながら、当社グループは、売上高につきましては、前連結会計年度が9,116百万円であったのに対し、当連結会計年度は4,262百万円と大幅に減少いたしました。また、前連結会計年度に営業損失247百万円、経常損失443百万円を計上いたしました。当連結会計年度におきましても営業損失294百万円、経常損失444百万円を計上しており、当期純利益につきましては、当連結会計年度は486百万円の当期純損失を計上しております。</p> <p>よって当該状況により、当社グループには継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は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。 (収益基盤のさらなる強化・拡充)</p> <p>安定した収益が見込める「グリフィンシリーズ」に係る不動産管理事業等を基幹事業と位置付け、経営資源の集中やコスト管理の徹底により、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。 (不動産販売事業の継続)</p> <p>投資用マンション事業におきまして、事業規模は従来から大幅に縮小することとなるものの、今後も年間1、2棟の投資用マンションを供給し、これにより不動産管理事業の維持・拡大をしてまいります。平成24年12月期におきましては、1棟43戸の供給を予定しております。販売方法といたしましては、電話営業による戸別販売は行わず、事業法人への1棟販売、さらには国内外のファンドや個人富裕層にも販路を求め、販売活動を行ってまいります。</p> <p>また、平成25年12月期以降につきましては、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、買戻し方式や共同事業方式等の省資金型事業スキームを活用した投資用マンションの開発を行っていく予定であります。 (財務基盤のさらなる改善)</p> <p>当社グループは、大きく毀損した自己資本の回復を図るため、平成23年12月19日に資本提携契約の締結先の1社である思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を行い、149百万円を調達いたしました。しかし、これは債務超過リスクを減少するための必要最小限の金額であり、自己資本比率を回復させ、また、新たな収益獲得のための事業資金が依然として必</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</p>
<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。 (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>	<p>要であります。そのため、様々な資金調達方法を検討してまいります。</p> <p>(資本提携先との事業協力による収益拡大)</p> <p>当社グループは、資本提携契約の締結先の1社である上海徳威企業発展有限公司を中心とした徳威グループとの事業協力により、中国の個人投資家へ日本の投資用不動産を紹介する売買仲介事業の拡大及び取り扱った物件の賃貸管理を受託することで不動産管理事業の拡大を図ることを検討してまいります。</p> <p>しかしながら、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22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>(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GFトラストワン 合同会社GF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YKトラスト及び有限会社YK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> <p>持分法を適用しない非連結子会社</p> <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。</p> <p>有価証券 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 a 商品 総平均法による原価法 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） c 貯蔵品 最終仕入原価法</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GFトラストワン 合同会社GFインベスターズワン</p> <p>(2) 非連結子会社の名称</p> <p>持分法を適用しない非連結子会社</p> <p>同左</p> <p>有価証券 a その他有価証券 同左</p> <p>たな卸資産 a 商品 同左 b 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 c 貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23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（リース資産を除く） 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（リース資産を除く） 定額法によっております。</p> <p>なお、ソフトウェア（自社利用）については社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p>投資不動産 定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降取得の建物（建物附属設備を除く）については、定額法によっております。</p> <p>また、平成19年4月1日以降取得の投資不動産については、改正後の法人税法に規定する方法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 15年～38年</p> <p>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。</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>	<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 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。</p>
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等については、発生年度の期間費用としております。 販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法 個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、建設期間中の利息については、販売用不動産・仕掛販売用不動産に算入しております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>販売用不動産・仕掛販売用不動産に係る利息の処理方法 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p>	
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資であります。</p>	

【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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<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>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度まで流動負債「その他」に含めて表示しておりました「前受金」及び「預り金」は、当連結会計年度において、負債及び純資産の合計額の100分の5を超えたため区分掲記しました。なお、前連結会計年度末の「前受金」は104,480千円、「預り金」は256,918千円であります。</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました営業外収益の「保険解約返戻金」は、重要性が乏しくなったため、営業外収益「その他」に含めております。なお、当連結会計年度の営業外収益「その他」に含まれている「保険解約返戻金」は2,401千円であります。</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「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21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純損失」の科目で表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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に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>	<p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)																
<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="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,365,029千円</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> <p>3</p>	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	<p>1 担保資産</p> <p>借入金1,062,983千円(1年内返済予定の長期借入金155,383千円、短期借入金907,600千円)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%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,000千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">153,927千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">1,132,426千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,291,353千円</td> </tr> </table> <p>2</p> <p>3 偶発債務</p> <p>当社は平成23年5月にF G P開発合同会社から当社所有の駐車場・店舗を買戻し特約付で譲渡することで事業資金310百万円を調達し、平成23年12月に買い戻すことで当該借入金310百万円を返済いたしました。F G P開発合同会社と資金調達に関する手数料等につきまして、当連結会計年度末において合意ができておりません。協議の結果によっては、手数料等が発生する場合があります。</p>	現金及び預金	5,000千円	仕掛販売用不動産	153,927千円	投資不動産	1,132,426千円	合計	1,291,353千円
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																
現金及び預金	5,000千円																
仕掛販売用不動産	153,927千円																
投資不動産	1,132,426千円																
合計	1,291,353千円																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)																												
<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。 たな卸資産評価損 441,931千円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 <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; border-bottom: 1px solid black;">17千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">17千円</td> </tr> </table> </p> <p>3 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: 25%;">用途</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 35%;">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。 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。 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> <p>4</p>	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	<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。 たな卸資産評価損 54,381千円</p> <p>2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 <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; border-bottom: 1px solid black;">23千円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">2,257千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">771千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">3,051千円</td> </tr> </table> </p> <p>3</p> <p>4 事業構造改善費用は、主に不動産販売事業における営業部門の人員最適化に伴う退職金及び本社事務所のレイアウト変更に伴う工事費用等であります。</p>	建物及び構築物	23千円	車両運搬具	2,257千円	工具、器具及び備品	771千円	計	3,051千円
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																										
建物及び構築物	23千円																												
車両運搬具	2,257千円																												
工具、器具及び備品	771千円																												
計	3,051千円																												

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	3,990千円
少数株主に係る包括利益	-千円
計	3,990千円

2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	16千円
計	16千円

(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。

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23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	33,982	-	96,382
合計	62,400	33,982	-	96,382
自己株式				
普通株式	832	-	-	832
合計	832	-	-	832

(注) 普通株式の発行済株式数の増加33,982株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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; border-top: 1px solid black;">407,062千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">407,062千円</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	<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;">433,478千円</td> </tr> <tr> <td>担保に供している定期預金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,000千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">428,478千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	433,478千円	担保に供している定期預金	5,000千円	現金及び現金同等物	428,478千円								
現金及び預金	407,062千円																		
現金及び現金同等物	407,062千円																		
現金及び預金	433,478千円																		
担保に供している定期預金	5,000千円																		
現金及び現金同等物	428,478千円																		
<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>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; border-top: 1px solid black;">429,701千円</td> </tr> <tr> <td>売却価額</td> <td style="text-align: right;">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>	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	<p>2</p>
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22年1月1日 至平成22年12月31日)					当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)				
<p>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。</p> <p>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</p> <p>(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</p>					<p>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 同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>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</p> <p>(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</p>				
	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)
工具、器具 及び備品	21,296	13,830	7,034	432	工具、器具 及び備品	13,921	9,977	3,873	71
合計	21,296	13,830	7,034	432	合計	13,921	9,977	3,873	71
<p>(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</p> <p>1年以内 3,599千円</p> <p>1年超 4,160千円</p> <p>合計 7,760千円</p> <p>リース資産減損勘定期末残高 7,034千円</p>					<p>(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</p> <p>1年以内 2,917千円</p> <p>1年超 1,242千円</p> <p>合計 4,160千円</p> <p>リース資産減損勘定期末残高 3,873千円</p>				
<p>(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</p> <p>支払リース料 7,840千円</p> <p>減価償却費相当額 6,848千円</p> <p>支払利息相当額 763千円</p> <p>リース資産減損勘定の取崩額 11,346千円</p>					<p>(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</p> <p>支払リース料 3,786千円</p> <p>減価償却費相当額 3,521千円</p> <p>支払利息相当額 186千円</p> <p>リース資産減損勘定の取崩額 3,161千円</p>				
<p>(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。</p>					<p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>				
<p>(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。</p>					<p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p>				

(金融商品関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（自 平成23年 1月 1日 至 平成23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1年後であります。借入金流動性リスク（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3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23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	433,478	433,478	-
(2) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(1)	114,719 29,761		
	84,958	84,958	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	143	143	-
資産計	518,579	518,579	-
(1) 支払手形及び買掛金	15,622	15,622	-
(2) 短期借入金	907,600	907,600	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	214,063	214,063	-
(4) リース債務(2)	7,188	6,647	541
負債計	1,144,474	1,143,932	541

(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) 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及び有価証券に関する事項

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、(3) 1年内返済予定の長期借入金

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。

(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143千円)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	419,451

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	433,478
受取手形及び売掛金	114,719
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
計	548,197

(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	214,063	-	-	214,063
リース債務	2,354	2,417	2,417	7,188
計	216,417	2,417	2,417	221,251

(有価証券関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(平成23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	143	270	126
	(2) 債権	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
小計		143	270	126
合計		143	270	126

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23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22年1月1日 至平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23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;">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	<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;">15,697千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,697千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	15,697千円	退職給付引当金	15,697千円
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	15,697千円								
退職給付引当金	15,697千円								
<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	<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;">3,941千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,941千円</td> </tr> </table>	勤務費用	3,941千円	退職給付費用	3,941千円
勤務費用	9,098千円								
退職給付費用	9,098千円								
勤務費用	3,941千円								
退職給付費用	3,941千円								
<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。

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23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;">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	<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;">26,059</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">17,912</td></tr> <tr><td>たな卸資産未実現利益</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,420</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)合計</td><td style="text-align: right;">45,392</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">45,392</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)の純額</td><td style="text-align: right;">-</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;">5,585</td></tr> <tr><td>投資不動産未実現利益</td><td style="text-align: right;">5,010</td></tr> <tr><td>未払役員退職慰労金</td><td style="text-align: right;">4,360</td></tr> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">38</td></tr> <tr><td>減価償却</td><td style="text-align: right;">41,321</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">262,479</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,467,925</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">10,248</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)合計</td><td style="text-align: right;">1,796,968</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,791,958</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)の純額</td><td style="text-align: right;">5,010</td></tr> </table>	繰延税金資産(流動)		貸倒引当金	26,059	たな卸資産評価損	17,912	たな卸資産未実現利益	-	その他	1,420	繰延税金資産(流動)合計	45,392	評価性引当額	45,392	繰延税金資産(流動)の純額	-	繰延税金資産(固定)		退職給付引当金	5,585	投資不動産未実現利益	5,010	未払役員退職慰労金	4,360	一括償却資産	38	減価償却	41,321	減損損失	262,479	繰越欠損金	1,467,925	その他	10,248	繰延税金資産(固定)合計	1,796,968	評価性引当額	1,791,958	繰延税金資産(固定)の純額	5,010
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	26,059																																																																																
たな卸資産評価損	17,912																																																																																
たな卸資産未実現利益	-																																																																																
その他	1,420																																																																																
繰延税金資産(流動)合計	45,392																																																																																
評価性引当額	45,392																																																																																
繰延税金資産(流動)の純額	-																																																																																
繰延税金資産(固定)																																																																																	
退職給付引当金	5,585																																																																																
投資不動産未実現利益	5,010																																																																																
未払役員退職慰労金	4,360																																																																																
一括償却資産	38																																																																																
減価償却	41,321																																																																																
減損損失	262,479																																																																																
繰越欠損金	1,467,925																																																																																
その他	10,248																																																																																
繰延税金資産(固定)合計	1,796,968																																																																																
評価性引当額	1,791,958																																																																																
繰延税金資産(固定)の純額	5,010																																																																																
<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>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	その他	0.8	税効果会計適用後の法人税等の負担率	91.8	<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;">0.1</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.4</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">43.1</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.0</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;">2.7</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	0.1	住民税均等割	0.4	評価性引当額の増減	43.1	その他	0.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.7																																																				
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																																																																																
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	40.9																																																																																
(調整)																																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1																																																																																
住民税均等割	0.4																																																																																
評価性引当額の増減	43.1																																																																																
その他	0.0																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.7																																																																																
<p>3</p>	<p>3 連結決算日後に法人税率等の変更があった場合のその内容及び影響</p> <p>平成23年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、法人税率が変更されることとなりました。</p> <p>これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.9%から35.6%に段階的に変更されます。</p> <p>なお、変更後の法定実効税率を当連結会計年度末に適用した場合の損益に与える影響は軽微であります。</p>																																																																																

(企業結合等関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(平成23年12月31日)

当社グループは、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における現状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来本社を移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23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39,920千円であります。

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	
1,357,486	44,785	1,312,701	1,529,340

(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、主な減少は自社使用固定資産への振替(17,765千円)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。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(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。

【セグメント情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものとあります。

したがって、当社は事業目的又はサービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「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」の4つに集約していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
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

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

従来までのセグメント情報の取り扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）等の準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	計				
売上高									
外部顧客への売上高	3,353,365	447,876	312,880	92,511	4,206,634	55,589	4,262,223	-	4,262,223
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	3,353,365	447,876	312,880	92,511	4,206,634	55,589	4,262,223	-	4,262,223
セグメント利益又は セグメント損失()	283,332	228,377	36,864	21,829	3,738	5,036	8,775	303,282	294,506
セグメント資産	256,196	363,959	865,421	13,757	1,499,335	527,706	2,027,042	139,114	2,166,156
その他の項目									
減価償却費	244	92	13,969	90	14,395	12,886	27,282	4,464	31,746
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	-	7,184	7,184

(注)1. 「その他」の区分には、ファンド事業、貸金業、設計監理事業等が含まれております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額 303,282千円は、各セグメントに配分していない
全社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主
なものは管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各セグメントに配分していない全社資産の
増加額であります。

3. セグメント利益又はセグメント損失の合計額は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しておりますので、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社グリップ	846,409	不動産販売事業
ジェイレックス・コーポレーション株式会社	799,381	不動産販売事業
株式会社プレミアムライフ	596,746	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)を適用しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（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(株)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。

当連結会計年度（自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日）
1株当たり純資産額 6,155円 27銭	1株当たり純資産額 439円 07銭
1株当たり当期純利益金額 64円 55銭	1株当たり当期純損失金額 7,756円 67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。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額及び当期純損失金額の算定上の基礎は以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日）
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失（ ）（千円）	3,974	486,948
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）	3,974	486,948
普通株式の期中平均株式数（株）	61,568	62,778

(重要な後発事象)

<p>前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)</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</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	1,693,680	907,600	5.19	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,201,000	214,063	5.81	-
1年以内に返済予定のリース債務	4,519	2,354	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	410,000	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	10,095	4,834	-	平成26年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	3,319,295	1,128,851	-	-

(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 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)
リース債務	2,417	2,417	-	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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23年1月1日 至平成23年3月31日	第2四半期 自平成23年4月1日 至平成23年6月30日	第3四半期 自平成23年7月1日 至平成23年9月30日	第4四半期 自平成23年10月1日 至平成23年12月31日
売上高(千円)	1,913,059	231,426	1,260,635	857,102
税金等調整前四半期純損失 金額()(千円)	161,883	107,231	96,852	108,182
四半期純損失金額() (千円)	171,387	107,393	99,555	108,611
1株当たり四半期純損失金 額()(円)	2,783.70	1,744.31	1,617.00	1,730.09

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22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	361,531	386,473 ₁
売掛金	31,865	114,719
商品	4,144	4,213
販売用不動産	1,953,100 _{1, 2}	-
仕掛販売用不動産	1,321,109 ₁	184,098 ₁
貯蔵品	13,271	2,845
前渡金	5,115	-
立替金	59,613	71,153
前払費用	20,568	6,516
その他	28,798	2,252
貸倒引当金	51,761	63,714
流動資産合計	3,747,357	708,558
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,787	30,256
減価償却累計額	13,911	15,787
建物（純額）	4,875	14,469
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物（純額）	-	-
車両運搬具	9,152	1,537
減価償却累計額	9,152	1,537
車両運搬具（純額）	-	-
工具、器具及び備品	70,397	45,607
減価償却累計額	68,873	44,559
工具、器具及び備品（純額）	1,523	1,048
土地	-	12,451
リース資産	16,403	11,113
減価償却累計額	2,575	4,445
リース資産（純額）	13,828	6,668
有形固定資産合計	20,227	34,637
無形固定資産		
ソフトウェア	1,872	1,306
無形固定資産合計	1,872	1,306

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	206	143
関係会社株式	10,000	10,000
出資金	10	10
関係会社出資金	520,508	501,689
関係会社長期貸付金	47,204	46,473
長期前払費用	289	-
投資不動産	1,035,121	1,010,004
減価償却累計額	156,515	163,642
投資不動産（純額）	878,606	846,361
敷金及び保証金	71,509	50,353
その他	14,150	4,350
貸倒引当金	47,107	46,003
投資その他の資産合計	1,495,376	1,413,377
固定資産合計	1,517,476	1,449,320
資産合計	5,264,833	2,157,879
負債の部		
流動負債		
買掛金	439,751	15,622
短期借入金	1,693,680	907,600
1年内返済予定の長期借入金	1,201,000	214,063
リース債務	4,519	2,354
未払金	135,933	48,926
未払費用	26,275	11,545
未払法人税等	5,358	3,937
未払消費税等	-	44,274
前受金	100,640	109,491
預り金	256,842	303,917
その他	3,938	2,487
流動負債合計	3,867,940	1,664,220
固定負債		
長期借入金	410,000	-
リース債務	10,095	4,834
退職給付引当金	34,795	15,697
長期未払金	37,005	12,255
長期預り保証金	479,754	399,651
その他	3,873	1,520
固定負債合計	975,524	433,957
負債合計	4,843,464	2,098,178

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,071,420	1,146,418
資本剰余金		
資本準備金	1,046,860	1,121,858
資本剰余金合計	1,046,860	1,121,858
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	1,950,934	2,462,536
利益剰余金合計	1,596,934	2,108,536
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	421,433	59,828
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	64	126
評価・換算差額等合計	64	126
純資産合計	421,369	59,701
負債純資産合計	5,264,833	2,157,879

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
売上高		
不動産売上高	7,717,517	3,353,365
管理収入	461,388	455,448
賃貸収入	402,618	312,880
仲介手数料収入	118,084	92,511
売上高合計	8,699,609	4,214,205
売上原価		
不動産売上原価	¹ 7,001,265	¹ 3,464,310
管理収入原価	212,676	215,675
賃貸原価	250,648	271,877
仲介原価	60,961	66,805
売上原価合計	7,525,551	4,018,668
売上総利益	1,174,057	195,537
販売費及び一般管理費		
販売手数料	25,560	14,970
広告宣伝費	41,204	19,540
販売促進費	171,179	35,709
役員報酬	110,360	56,625
給与手当	549,966	133,659
退職給付費用	6,558	957
法定福利費	73,641	23,610
福利厚生費	12,118	3,906
旅費及び交通費	58,736	10,771
支払手数料	100,533	74,897
賃借料	71,714	48,527
租税公課	74,255	32,470
減価償却費	4,780	4,909
その他	164,267	69,935
販売費及び一般管理費合計	1,464,877	530,491
営業損失()	290,819	334,954
営業外収益		
受取利息	550	477
受取配当金	5	5
受取手数料	13,280	-
保険解約返戻金	54	-
債務勘定整理益	-	15,148
融資手数料戻り	-	6,495
業務受託手数料	² 20,431	² 12,630
その他	6,900	8,529
営業外収益合計	41,221	43,287

	前事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
営業外費用		
支払利息	195,362	68,441
社債利息	1,997	-
新株発行費	-	8,868
融資手数料	41,687	-
支払手数料	-	97,848
貸倒引当金繰入額	1,964	435
出資金損失	7,497	6,819
その他	5,296	6,089
営業外費用合計	253,805	188,502
経常損失()	503,403	480,169
特別利益		
固定資産売却益	³ 4,563	³ 3,051
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	-
その他	4,488	2,018
特別利益合計	550,759	5,070
特別損失		
固定資産除却損	-	1,614
事業構造改善費用	-	⁵ 33,384
減損損失	⁴ 29,012	-
その他	1,712	-
特別損失合計	30,724	34,999
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	16,630	510,097
法人税、住民税及び事業税	3,240	1,504
法人税等合計	3,240	1,504
当期純利益又は当期純損失()	13,390	511,601

【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22年1月1日 至平成22年12月31日)		当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地付建物購入費		3,052,202	43.6	18,205	0.5
土地購入費用		1,326,672	18.9	1,886,801	54.5
外注建築工事費		2,273,797	32.5	1,394,055	40.2
経費		348,591	5.0	165,247	4.8
不動産売上原価		7,001,265	100.0	3,464,310	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22年1月1日 至平成22年12月31日)		当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		52,175	24.5	51,600	23.9
保守料		-	-	682	0.3
外注費		127,368	59.9	131,971	61.2
その他経費		33,132	15.6	31,420	14.6
管理収入原価		212,676	100.0	215,675	100.0

3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)		当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払家賃		157,270	62.8	230,445	84.8
減価償却費		23,667	9.4	14,315	5.2
その他経費		69,709	27.8	27,115	10.0
賃貸原価		250,648	100.0	271,877	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22年1月1日 至平成22年12月31日)		当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		36,054	59.1	41,683	62.4
広告宣伝費		14,323	23.5	14,220	21.3
支払手数料		1,200	2.0	574	0.9
その他経費		9,382	15.4	10,326	15.4
仲介原価		60,961	100.0	66,805	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,071,420	1,071,420
当期変動額		
新株の発行	-	74,998
当期変動額合計	-	74,998
当期末残高	1,071,420	1,146,418
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,046,860	1,046,860
当期変動額		
新株の発行	-	74,998
当期変動額合計	-	74,998
当期末残高	1,046,860	1,121,858
資本剰余金合計		
前期末残高	1,046,860	1,046,860
当期変動額		
新株の発行	-	74,998
当期変動額合計	-	74,998
当期末残高	1,046,860	1,121,858
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	1,964,325	1,950,934
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	13,390	511,601
当期変動額合計	13,390	511,601
当期末残高	1,950,934	2,462,536
利益剰余金合計		
前期末残高	1,610,325	1,596,934
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	13,390	511,601
当期変動額合計	13,390	511,601
当期末残高	1,596,934	2,108,536
自己株式		
前期末残高	99,912	99,912
当期末残高	99,912	99,912

	前事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
株主資本合計		
前期末残高	408,042	421,433
当期変動額		
新株の発行	-	149,996
当期純利益又は当期純損失()	13,390	511,601
当期変動額合計	13,390	361,604
当期末残高	421,433	59,828
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	80	64
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16	62
当期変動額合計	16	62
当期末残高	64	126
評価・換算差額等合計		
前期末残高	80	64
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16	62
当期変動額合計	16	62
当期末残高	64	126
純資産合計		
前期末残高	407,962	421,369
当期変動額		
新株の発行	-	149,996
当期純利益又は当期純損失()	13,390	511,601
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16	62
当期変動額合計	13,407	361,667
当期末残高	421,369	59,701

【継続企業の前提に関する事項】

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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ては、建設会社及び金融機関</p>	<p>当社は、投資用マンション事業におきまして、過年度に取得してまいりましたマンション用地のうち、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たり、着工時期を大幅に遅らせたりしたプロジェクトが複数ありましたが、当事業年度においてこれらのプロジェクトの事業化もしくは売却が完了いたしました。</p> <p>しかしながら、当社は、売上高につきましては、前事業年度が8,699百万円であったのに対し、当事業年度は4,214百万円と大幅に減少いたしました。また、前事業年度に営業損失290百万円、経常損失503百万円を計上いたしました。当事業年度におきましても営業損失334百万円、経常損失480百万円を計上しており、当期純利益につきましては、当事業年度は511百万円の当期純損失を計上しております。</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>(収益基盤のさらなる強化・拡充)</p> <p>安定した収益が見込める「グリフィンシリーズ」に係る不動産管理事業等を基幹事業と位置付け、経営資源の集中やコスト管理の徹底により、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。</p> <p>(不動産販売事業の継続)</p> <p>投資用マンション事業におきまして、事業規模は従来から大幅に縮小することとなるものの、今後も年間1、2棟の投資用マンションを供給し、これにより不動産管理事業の維持・拡大をしてまいります。平成24年12月期におきましては、1棟43戸の供給を予定しております。販売方法といたしましては、電話営業による戸別販売は行わず、事業法人への1棟販売、さらには国内外のファンドや個人富裕層にも販路を求め、販売活動を行ってまいります。</p> <p>また、平成25年12月期以降につきましては、建設会社等の事業パートナーの協力を得ながら、買戻し方式や共同事業方式等の省資金型事業スキームを活用した投資用マンションの開発を行っていく予定であります。</p> <p>(財務基盤のさらなる改善)</p> <p>当社は、大きく毀損した自己資本の回復を図るため、平成23年12月19日に資本提携契約の締結先の1社である思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を行い、149百万円を調達いたしました。しかし、これは債務超過リスクを減少するための必要最小限の金額であり、自己資本比率を回復させ、また、新たな収益獲得のための事業資金が依然として必要であります。そのため、様々な資金調達方法を検討してまいります。</p>

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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>	<p>(資本提携先との事業協力による収益拡大)</p> <p>当社は、資本提携契約の締結先の1社である上海徳威企業発展有限公司を中心とした徳威グループとの事業協力により、中国の個人投資家へ日本の投資用不動産を紹介する売買仲介事業の拡大や、取り扱った物件の賃貸管理を受託することで不動産管理事業の拡大を図ることを検討してまいります。</p> <p>しかしながら、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22年1月1日 至平成22年12月31日)	当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び 評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により 処理し、売却原価は移動平均法により 算定)	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左
2 たな卸資産の評価基準及 び評価方法	(1) 商品 総平均法による原価法 (2) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 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) (3) 貯蔵品 最終仕入原価法	(1) 商品 同左 (2) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左 (3) 貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の方 法	(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法によっております。但し、平成10 年4月1日以降取得の建物(建物附属設 備を除く)については、定額法によって おります。 また、平成19年4月1日以降取得の有 形固定資産については、改正後の法人税 法に規定する方法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであ ります。 建物 10年～47年 構築物 20年 車両運搬具 6年 工具器具及び備品 4年～15年 (2) 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法によっております。 なお、ソフトウェア(自社利用)につ いては社内における利用可能期間(5年) に基づいております。 (3) 投資不動産 定率法によっております。但し、平成10 年4月1日以降取得の建物(建物附属設 備を除く)については、定額法によって おります。 また、平成19年4月1日以降取得の投 資不動産については、改正後の法人税法 に規定する方法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであ ります。 建物及び構築物 15年～38年	(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左 (2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左 (3) 投資不動産 同左

項目	前事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
4 引当金の計上基準	<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 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) リース資産 同左</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>
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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<p>資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(貸借対照表関係)</p> <p>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)</p> <p>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>	<p>(損益計算書関係)</p> <p>前事業年度において区分掲記しておりました営業外収益「受取手数料」、「保険解約返戻金」は重要性が乏しくなったため、営業外収益「その他」に含めております。なお、当事業年度の「受取手数料」は750千円、「保険解約返戻金」は2,401千円であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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(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22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)																
<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: 60%;">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>引渡しを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> <p>3</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	<p>1 担保資産</p> <p>借入金1,062,983千円(1年内返済予定の長期借入金155,383千円、短期借入金907,600千円)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: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,000千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">153,927千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: right;">666,086千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">825,013千円</td> </tr> </table> <p>2</p> <p>3 偶発債務</p> <p>当社は平成23年5月にFGP開発合同会社から当社所有の駐車場・店舗を買戻し特約付で譲渡することで事業資金310百万円を調達し、平成23年12月に買い戻すことで当該借入金310百万円を返済いたしました。FGP開発合同会社と資金調達に関する手数料等につきまして、当事業年度末において合意ができておりません。協議の結果によっては、手数料等が発生する場合があります。</p>	現金及び預金	5,000千円	仕掛販売用不動産	153,927千円	投資不動産	666,086千円	計	825,013千円
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																
現金及び預金	5,000千円																
仕掛販売用不動産	153,927千円																
投資不動産	666,086千円																
計	825,013千円																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)																																																
<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="padding-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="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">有限会社ヨーコー管財</td> <td style="text-align: right;">360千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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="padding-left: 40px;">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="padding-left: 20px;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">733千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">802千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資不動産</td> <td style="text-align: right;">178千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">2,849千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,563千円</td> </tr> </table> <p>4 減損損失</p> <p>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: 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> <p>5</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	<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="padding-left: 20px;">たな卸資産評価損 54,381千円</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="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">有限会社ヨーコー管財</td> <td style="text-align: right;">30千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,630千円</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="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">23千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">2,257千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">771千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,051千円</td> </tr> </table> <p>4</p> <p>5 事業構造改善費用は、主に不動産販売事業における営業部門の人員最適化に伴う退職金及び本社事務所のレイアウト変更に伴う工事費用等であります。</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	30千円	計	12,630千円	建物	23千円	車両運搬具	2,257千円	工具、器具及び備品	771千円	計	3,051千円
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	30千円																																																
計	12,630千円																																																
建物	23千円																																																
車両運搬具	2,257千円																																																
工具、器具及び備品	771千円																																																
計	3,051千円																																																

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自平成23年1月1日至平成23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22年1月1日 至平成22年12月31日)					当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)				
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。					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 同左 リース資産の減価償却の方法 同左				
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)
工具、器具及び 備品	21,296	13,830	7,034	432	工具、器具及び 備品	13,921	9,977	3,873	71
合計	21,296	13,830	7,034	432	合計	13,921	9,977	3,873	71
(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					(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 2,917千円 1年超 1,242千円 合計 4,160千円 リース資産減損勘定期末残高 3,873千円				
(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					(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 3,786千円 減価償却費相当額 3,521千円 支払利息相当額 186千円 リース資産減損勘定の取崩額 3,161千円				
(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。

当事業年度(平成23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22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)																																																																																				
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <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>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">252,115</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">307,899</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,056</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)合計</td><td style="text-align: right;">583,196</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">583,196</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)計</td><td style="text-align: right;">-</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>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">19,234</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;">37,095</td></tr> <tr><td>出資金損失</td><td style="text-align: right;">266,259</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">872,459</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">378</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)合計</td><td style="text-align: right;">1,286,211</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,286,211</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)計</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	繰延税金資産(流動)		貸倒引当金	21,125	販売用不動産評価損	252,115	仕掛販売用不動産評価損	307,899	その他	2,056	繰延税金資産(流動)合計	583,196	評価性引当額	583,196	繰延税金資産(流動)計	-	繰延税金資産(固定)		退職給付引当金	14,231	貸倒引当金	19,234	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	37,095	出資金損失	266,259	繰越欠損金	872,459	その他	378	繰延税金資産(固定)合計	1,286,211	評価性引当額	1,286,211	繰延税金資産(固定)計	-	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <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;">26,059</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">17,912</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,167</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)合計</td><td style="text-align: right;">45,139</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">45,139</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(流動)計</td><td style="text-align: right;">-</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;">5,585</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">16,368</td></tr> <tr><td>未払役員退職慰労金</td><td style="text-align: right;">4,360</td></tr> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">38</td></tr> <tr><td>減価償却</td><td style="text-align: right;">41,321</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">30,763</td></tr> <tr><td>出資金損失</td><td style="text-align: right;">212,586</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,456,877</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">49</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)合計</td><td style="text-align: right;">1,767,949</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,767,949</td></tr> <tr><td>繰延税金資産(固定)計</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	繰延税金資産(流動)		貸倒引当金	26,059	販売用不動産評価損	-	仕掛販売用不動産評価損	17,912	その他	1,167	繰延税金資産(流動)合計	45,139	評価性引当額	45,139	繰延税金資産(流動)計	-	繰延税金資産(固定)		退職給付引当金	5,585	貸倒引当金	16,368	未払役員退職慰労金	4,360	一括償却資産	38	減価償却	41,321	減損損失	30,763	出資金損失	212,586	繰越欠損金	1,456,877	その他	49	繰延税金資産(固定)合計	1,767,949	評価性引当額	1,767,949	繰延税金資産(固定)計	-
繰延税金資産(流動)																																																																																					
貸倒引当金	21,125																																																																																				
販売用不動産評価損	252,115																																																																																				
仕掛販売用不動産評価損	307,899																																																																																				
その他	2,056																																																																																				
繰延税金資産(流動)合計	583,196																																																																																				
評価性引当額	583,196																																																																																				
繰延税金資産(流動)計	-																																																																																				
繰延税金資産(固定)																																																																																					
退職給付引当金	14,231																																																																																				
貸倒引当金	19,234																																																																																				
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	37,095																																																																																				
出資金損失	266,259																																																																																				
繰越欠損金	872,459																																																																																				
その他	378																																																																																				
繰延税金資産(固定)合計	1,286,211																																																																																				
評価性引当額	1,286,211																																																																																				
繰延税金資産(固定)計	-																																																																																				
繰延税金資産(流動)																																																																																					
貸倒引当金	26,059																																																																																				
販売用不動産評価損	-																																																																																				
仕掛販売用不動産評価損	17,912																																																																																				
その他	1,167																																																																																				
繰延税金資産(流動)合計	45,139																																																																																				
評価性引当額	45,139																																																																																				
繰延税金資産(流動)計	-																																																																																				
繰延税金資産(固定)																																																																																					
退職給付引当金	5,585																																																																																				
貸倒引当金	16,368																																																																																				
未払役員退職慰労金	4,360																																																																																				
一括償却資産	38																																																																																				
減価償却	41,321																																																																																				
減損損失	30,763																																																																																				
出資金損失	212,586																																																																																				
繰越欠損金	1,456,877																																																																																				
その他	49																																																																																				
繰延税金資産(固定)合計	1,767,949																																																																																				
評価性引当額	1,767,949																																																																																				
繰延税金資産(固定)計	-																																																																																				
<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 border="0"> <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;">22.3</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">19.5</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">68.4</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">5.2</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;">19.5</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	22.3	住民税均等割	19.5	評価性引当額の増減額	68.4	その他	5.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.5	<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 border="0"> <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;">0.1</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">40.8</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">-</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;">0.3</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	0.1	住民税均等割	0.3	評価性引当額の増減額	40.8	その他	-	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.3																																																								
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	22.3																																																																																				
住民税均等割	19.5																																																																																				
評価性引当額の増減額	68.4																																																																																				
その他	5.2																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.5																																																																																				
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	0.1																																																																																				
住民税均等割	0.3																																																																																				
評価性引当額の増減額	40.8																																																																																				
その他	-																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.3																																																																																				
<p>3</p>	<p>3 決算日後に法人税率等の変更があった場合のその内容及び影響</p> <p>平成23年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.9%から35.6%に段階的に変更されます。</p> <p>なお、変更後の法定実効税率を当事業年度末に適用した場合の損益に与える影響は軽微であります。</p>																																																																																				

(企業結合等関係)

前事業年度(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

当事業年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当事業年度末(平成23年12月31日)

当社は、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における現状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来本社を移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
1株当たり純資産額 6,843円 97銭 1株当たり当期純利益金額 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、記載していません。	1株当たり純資産額 624円 82銭 1株当たり当期純損失金額 8,149円 38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、 1株当たり当期純損失であり、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金額又は当期純損失金額の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	当事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23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)	13,390	511,601
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)	13,390	511,601
普通株式の期中平均株式数(株)	61,568	62,778

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23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、経営合理化の取り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</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>	

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
(投資有価証券) 其他有価証券 (株)T&Dホールディングス	200	143
計	200	143

【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	18,787	17,398	5,928	30,256	15,787	1,655	14,469
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	9,152	-	7,615	1,537	1,537	-	-
工具、器具及び備品	70,397	2,203	26,993	45,607	44,559	586	1,048
土地	-	12,451	-	12,451	-	-	12,451
リース資産	16,403	-	5,290	11,113	4,445	2,222	6,668
有形固定資産計	114,778	32,053	45,827	101,004	66,366	4,464	34,637
無形固定資産							
ソフトウェア	36,748	-	1,595	35,153	33,847	426	1,306
その他	-	-	-	-	-	-	-
無形固定資産計	36,748	-	1,595	35,153	33,847	426	1,306
投資その他の資産							
長期前払費用	492	-	492	-	-	289	-
投資不動産	1,035,121	-	25,117	1,010,004	163,642	14,315	846,361

(注) 当期増加額及び減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

(増加)

建物の増加

投資不動産より振替

10,893千円

本社設備の取得

6,504千円

土地の増加

投資不動産より振替

12,451千円

(減少)

工具、器具及び備品の減少

本社設備の除却、売却

26,993千円

【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	98,869	109,718	1,539	97,329	109,718

(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	1,302
預金	
当座預金	46,316
普通預金	321,854
通知預金	4,000
定期預金	13,000
預金計	385,170
合計	386,473

b. 売掛金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社プレミアムライフ	70,000
第一企業株式会社	3,767
株式会社トーシンパートナーズ	916
グリフィン横浜・ベイブリーズ管理組合	440
その他	39,594
合計	114,719

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
31,865	185,308	102,455	114,719	47.1	144

(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	4,213
合計	4,213

d . 仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	13,337
土地	170,761
合計	184,098

(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	351.03	170,761

e . 貯蔵品

区分	金額(千円)
貯蔵品	
販売促進資料	1,223
印紙・切手	630
その他	991
合計	2,845

f . 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	498,689
合計	501,689

負債の部

a. 買掛金

区分	金額(千円)
株式会社コムス	7,035
株式会社ワイズエステート	3,192
その他	5,393
合計	15,622

b. 短期借入金

区分	金額(千円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	722,600
F G P 開発合同会社	100,000
フィンテックグローバル株式会社	85,000
合計	907,600

c. 1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
株式会社リーフ・リアルエステート	155,383
株式会社りそな銀行	30,000
株式会社北陸銀行	28,680
合計	214,063

d. 前受金

区分	金額(千円)
未成工事前受金	81,061
前受賃料	21,337
その他	7,092
合計	109,491

e. 預り金

区分	金額(千円)
預り家賃	242,206
その他	61,710
合計	303,917

f. 長期預り保証金

区分	金額(千円)
集金代行物件敷金保証金	381,214
賃貸不動産敷金保証金	18,436
合計	399,651

(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32期）（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）平成23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23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33期）第1四半期報告書（自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日）平成23年5月13日関東財務局長に提出。

（第33期）第2四半期報告書（自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日）平成23年8月12日関東財務局長に提出。

（第33期）第3四半期報告書（自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日）平成23年11月14日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券届出書（第三者割当による増資）及びその添付書類

平成23年12月2日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書

平成23年3月31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号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

平成23年12月20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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

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

<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及び内部統制監査報告書

平成24年3月27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 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23年1月1日から平成23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、連結包括利益計算書、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23年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は前連結会計年度に経常損失443百万円を計上し、当連結会計年度においても経常損失444百万円を計上しているため、前連結会計年度に引き続き、未だ収益基盤及び財務基盤が安定するに十分な状況にないと判断される。よって、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、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。

< 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23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23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

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。

独立監査人の監査報告書

平成24年3月27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	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23年1月1日から平成23年12月31日までの第33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23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

継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は前事業年度に経常損失503百万円を計上し、当事業年度においても経常損失480百万円を計上しているため、前事業年度に引き続き、未だ収益基盤及び財務基盤が安定するに十分な状況にないと判断される。よって、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、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。

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。