

平成21年12月期 決算短信

平成22年2月8日
上場取引所 東

上場会社名 昭栄株式会社

コード番号 3003 URL <http://www.shoei.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表執行役社長CEO (氏名) 渡辺 憲二

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理・税務グループ担当 (氏名) 小高 好展

TEL 03-3292-3381

定時株主総会開催予定日 平成22年3月25日

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月26日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 21年12月期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(1) 連結経営成績

(％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	15,610	△41.1	5,002	△52.8	2,293	△68.0	△7,072	—
20年12月期	26,504	△19.8	10,598	5.2	7,169	△23.5	1,938	△71.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年12月期	△176.41	—	△15.7	0.9	32.0
20年12月期	48.36	43.04	3.6	2.7	40.0

(参考) 持分法投資損益 21年12月期 48百万円 20年12月期 74百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年12月期	256,251	40,859	15.9	1,016.73
20年12月期	271,884	49,408	18.1	1,230.52

(参考) 自己資本 21年12月期 40,764百万円 20年12月期 49,334百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年12月期	5,136	75	△1,520	18,022
20年12月期	10,341	△26,357	17,546	14,331

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年12月期	—	20.00	—	20.00	40.00	1,603	82.7	3.0
21年12月期	—	10.00	—	0.00	10.00	400	—	0.9
22年12月期 (予想)	—	5.00	—	5.00	10.00		21.1	

3. 22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(％表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	7,500	△5.7	2,500	△1.2	1,300	26.5	800	△2.5	19.95
通期	15,000	△3.9	5,000	△0.0	3,000	30.8	1,900	—	47.39

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、27ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年12月期 41,322,282株 20年12月期 41,322,282株
- ② 期末自己株式数 21年12月期 1,228,800株 20年12月期 1,229,381株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、45ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年12月期の個別業績(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	10,125	△40.6	4,025	△59.2	3,321	△59.3	△7,667	—
20年12月期	17,059	△39.9	9,876	7.1	8,155	△8.6	2,422	△63.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年12月期	△191.23	—
20年12月期	60.41	53.77

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%			円 銭	
21年12月期	201,581		40,384	20.0			1,004.88	
20年12月期	213,390		49,535	23.2			1,233.68	

(参考) 自己資本 21年12月期 40,289百万円 20年12月期 49,461百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる場合があります。

業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料の6ページをご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①当連結会計年度の経営成績

(a)連結業績

当連結会計年度の我が国経済は、輸出の増加等一部に回復の兆しは見られたものの、雇用情勢は依然として厳しく、またデフレや円高懸念等の不安材料を内包した極めて厳しい経済環境が続きました。

当社の中核事業である不動産賃貸市場においては、都心オフィスビルの空室率が5年10ヶ月ぶりに8%を超え、テナント誘致競争が厳しさを増し賃料相場の下落傾向が続くなど、市況は一段と不況色を強めました。また、不動産投資市場においては、物件売買は年末に掛けてJ-REITによる物件取得再開の兆しは見られたものの、全体としては極めて低調に推移しました。

こうした厳しい環境下、当社グループでは、いかなる事態においてもサバイバルを図るべく「臥薪嘗胆」を合言葉に守りの経営に徹してまいりました。不動産事業においては、空室率の削減と賃料確保に注力し、有価証券投資事業においては、現物ポジションの圧縮を図り、慎重な運営を行ってまいりました。

この結果、売上高は15,610百万円（前期比41.1%減）、営業利益は5,002百万円（前期比52.8%減）、経常利益2,293百万円（前期比68.0%減）と大幅減収減益ながら、第2四半期決算公表時の業績予想の水準をほぼ確保いたしました。しかしながら、最終損益については、不動産市況の回復には相当の期間を要するものと考え、当社としての将来リスクを限定し、財務基盤の強化を図るため、千代田区四番町の開発プロジェクトを断念することとし、これに伴う評価損を計上したこと等から、7,072百万円の当期純損失となりました。

当連結会計年度の連結業績

(単位:百万円)

	前 期	当 期	前期比	%
売上高	26,504	15,610	△ 10,894	△41.1
営業利益	10,598	5,002	△ 5,596	△52.8
経常利益	7,169	2,293	△ 4,876	△68.0
特別利益	9,833	1,437	△ 8,396	—
特別損失	△ 13,991	△ 16,034	△ 2,043	—
当期純利益又は当期純損失(△)	1,938	△ 7,072	△ 9,011	—

(b)事業別業績

(不動産事業)

当連結会計年度は、分譲及び販売用不動産の売却を実施しなかったこと等から、売上高は11,707百万円（前期比47.1%減）、営業利益は4,430百万円（前期比53.1%減）と減収減益となりました。

賃貸事業では、取得物件の通期稼働及び当期竣工物件の賃料収入等で前期売却物件の賃料減少分を略々カバーしましたが、匿名組合出資の配当に於いて前年度の物件売却に伴う受取配当金が剥落したこと等により減収減益となりました。

(単位:百万円)

		前 期	当 期	前 期 比	%
売上高	賃 貸	12,129	11,707	△422	△3.5
	分 譲	17	—	—	—
	ファンド償還・資産入替	10,000	—	—	—
	計	22,146	11,707	△10,439	△47.1
営業利益	賃 貸	5,294	4,430	△863	△16.3
	分 譲	16	—	—	—
	ファンド償還・資産入替	4,141	—	—	—
	計	9,452	4,430	△5,021	△53.1

厳しい市況下、リーシング部門の増員により情報収集力の強化を図り、テナントニーズに応じることで退去の未然防止や新規テナントの確保に努めました。この結果、当社の保有する東京オフィスビルの空室率は12月末時点で2.43%とマーケット水準を大幅に下回ることができました。

東京オフィスビルの空室率

(%)

	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月
当社所有	3.48	2.42	2.43
マーケット	4.72	7.25	8.09

(マーケット出所：三鬼商事、都心5区データ)

当期の投資額は、投資抑制方針のもと開発中案件の進捗に応じた支出のみを実施し、31億円となりました。

当決算期間中の主な投資物件は以下の通りです。

物件名	所在地	所有形態	竣工時期	区分
レストヴィラ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	完全所有	平成21年2月竣工	介護施設
東横イン平塚駅北口1	神奈川県平塚市	完全所有	平成21年3月竣工	ビジネスホテル
西新井駅西口A街区開発(仮称)	東京都足立区	完全所有	平成22年4月竣工予定	商業施設
虎ノ門1丁目開発(仮称)	東京都港区	一部所有	平成22年8月竣工予定	オフィスビル

(有価証券投資事業)

当連結会計年度は、保有株式の残高を圧縮したことにより配当金が減少、売上高は1,455百万円(前期比21.3%減)、営業利益は1,126百万円(前期比38.4%減)となりました。営業外損益に計上される運用収益は、株式相場が上昇に転じたことからボラティリティが低下し、プレミアム収益は減少しましたが、現物売却益を確保したことにより1,022百万円(前期比58.4%増)となりました。

有価証券投資事業部門の業績

(単位:百万円)

	前期	当期	前期比	%
売上高	1,850	1,455	△394	△21.3
営業利益	1,828	1,126	△702	△38.4
営業外損益(運用損益)	645	1,022	376	58.4
営業利益・営業外損益	2,473	2,148	△325	△13.2

(環境事業)

当連結会計年度は、鉄、アルミ等の市況低迷による回収有価物の販売額の低下、企業活動の低迷による廃棄物取扱量の減少が重なり、売上高は2,447百万円(前期比2.4%減)となりましたが、工場の原価低減、経営効率化、軽油価格下落による燃料費の減少により、営業利益は373百万円(前期比15.6%増)となりました。

なお、(株)トスマク・アイの決算は3月期のため、当連結会計年度の対象期間は、平成20年10月から平成21年9月となっております。

環境事業部門の業績

(単位:百万円)

	前期	当期	前期比	%
売上高	2,508	2,447	△60	△2.4
営業利益	323	373	50	15.6

(前期:平成19年10月-平成20年9月、当期:平成20年10月-平成21年9月)

②次期の見通し

今後の我が国経済は、デフレ、円高、経済対策の息切れ等多くの不安定な要素を抱え、自律的回復力が弱いまま推移するのではないかと懸念されます。

特に、当社グループの属する不動産業界の市況の回復は、他産業の景気回復に遅行する傾向が強いことから、空室率・賃料水準は底這い乃至は更に若干の悪化を覚悟する必要があると思われます。一方で株式市場は、経済対策効果の剥落による一時的な調整リスクはあるものの、金融緩和の継続と企業業績回復期待から緩やかに回復していくものと見込まれます。

こうした基調的には厳しい経営環境下、当社グループでは平成21年より財務リストラに本格着手いたしました。また、かかる経営姿勢をより明確にすべく、本年を初年度とする3カ年の中期経営計画を策定いたしました。(詳細13頁ご参照)

この中期経営計画の初年度としての具体的な運営方針は次の3点です。

- ・資産の売却益は見込まず、賃料収入を中心に必達の収益目標とする。
- ・既存のコミット済みの案件を除き、原則として新規投資は実施しない。
- ・可及的に借入金を圧縮する。

この方針に基づく通期の連結業績予想は、売上高15,000百万円、営業利益5,000百万円、経常利益

3,000百万円、当期純利益1,900百万円を見込んでおります。

なお、本資料で記載されている業績予想並びに将来予測は、現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因により、実際の業績は記述されている将来見通しとは、大きく異なる可能性があることをご承知おき下さい。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況に関する分析

(単位：百万円)

		前連結会計年度	当連結会計年度	差額
資産	流動資産	25,181	23,896	△ 1,285
	たな卸資産	3,142	—	△ 3,142
	固定資産	246,702	232,355	△ 14,346
	有形固定資産	173,190	159,302	△ 13,887
	投資有価証券	49,357	53,181	3,823
	不動産投資有価証券	19,744	16,299	△ 3,445
	合計	271,884	256,251	△ 15,632
負債及び純資産	流動負債	37,757	63,565	25,808
	短期借入金・ 一年内償還社債	30,270	56,834	26,563
	(うちノンリコースローン)	(3,960)	(28,954)	(24,994)
	固定負債	184,718	151,826	△ 32,892
	社債・長期借入金	143,753	108,412	△ 35,341
	(うち特定社債及び ノンリコースローン)	(51,097)	(22,175)	(28,921)
	長期預り金	24,281	32,723	8,441
	繰延税金負債	7,911	2,561	△ 5,350
	合計	222,475	215,391	△ 7,083
	純資産	49,408	40,859	△ 8,549
	有価証券評価差額金	10,767	10,459	△ 308
	自己株式	△ 3,001	△ 2,998	3
	合計	271,884	256,251	△ 15,632

総資産は、前連結会計年度に比べ15,632百万円減少して256,251百万円となりました。連結子会社が保有する千代田区四番町の不動産を売却価額まで減額したこと等により、有形固定資産が13,887百万円減少したこと等によるものであります。

負債は、前連結会計年度に比べ7,083百万円減少して215,391百万円となりました。主に社債の買入消却及び満期償還を行ったこと等により、社債が8,228百万円減少したこと等によるものであります。

純資産は、前連結会計年度に比べ8,549百万円減少して40,859百万円となりました。当期純損失により利益剰余金が8,275百万円減少したこと等によるものであります。

自己資本比率は、自己資本が減少したことにより前連結会計年度の18.1%から15.9%に低下いたしました。

② キャッシュ・フローの状況に関する分析

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	前期比	%
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,341	5,136	△5,205	△50.3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 26,357	75	26,433	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,546	△1,520	△19,067	—
現金及び現金同等物の期末残高	14,331	18,022	3,691	25.8

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは5,136百万円の収入となり、前連結会計年度に比べ5,205百万円減少しました。主な減少要因は、販売用不動産の売却を実施しなかったこと等によるものであります。

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは75百万円の収入となり、前連結会計年度に比べ26,433百万円増加しました。主な増加要因は、新規投資抑制に伴う有形固定資産の取得の減少等によるものであります。

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは1,520百万円の支出となり、前連結会計年度に比べ19,067百万円減少しました。主な減少要因は、長期預り金が増加したものの、社債・長期借入金が減少したこと等によるものであります。

この結果、当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度に比べ3,691百万円増加し、18,022百万円となりました。

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

	前連結会計年度	当連結会計年度
自己資本比率	18.1%	15.9%
時価ベースの自己資本比率	13.6%	11.0%
債務償還年数	16.9年	32.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.3	1.4

(注) 1. 各指標の算出は次のとおりであります。

- ・自己資本比率：(純資産-新株予約権)÷総資産
 - ・時価ベースの自己資本比率：株式時価総額÷総資産
 - ・債務償還年数：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー
 - ・インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い
2. 各指標は連結ベースの財務数値に基づいて算出しております。
3. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(連結上の自己株式控除後)により計算しております。
4. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
5. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子の支払いを要するすべての負債を対象としているほか、無利子の転換社債型新株予約権付社債を含めて算出しております。
6. 利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、中長期的な成長の実現と株主利益の拡大を図るため内部留保の充実と株主の皆様への利益還元を両立させる目処として連結配当性向30%を配当の基本方針としております。

当期は、中間配当は予定通り1株当たり10円にて実施させて頂きましたが、期末配当金については、通期大幅赤字計上を余儀なくされたことから、無配とさせて頂きました。

次期の配当金につきましては、厳しい経営環境が続くものと考えられること、財務基盤の強化に取り組む必要があること等を総合的に勘案し、年間で1株当たり10円（うち1株当たり中間配当金5円）を予定しております。

(4) 事業等のリスク

経営成績及び財政状態等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、発表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 不動産保有及び開発リスク

当社グループの中核事業である不動産賃貸事業は、経済環境の変化に連動した不動産市況の低迷から、空室率の増加・賃料水準の下落を要因に賃貸収益が減少した場合及び保有不動産の評価額が下落した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、開発案件につきましては、経済環境の変化により建設コストの上昇、予定賃料の下落など事業採算が変化する可能性があります。

② 資金調達に関するリスク

当連結会計年度における当社グループの連結有利子負債額は、短期借入金55,834百万円、長期借入金104,666百万円、社債(一年以内償還予定含む)4,746百万円等となっております。将来のリファイナンスに際し、調達環境の悪化によりリファイナンスが困難になった場合や金利上昇により調達コストが増加した場合には当社グループの経営成績および財政状況に悪影響を与える可能性があります。

また当社は、金融機関との間でシンジケート・ローン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に接触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社では、不動産投資資金は取得物件を担保にした長期借入金により調達しており、ショートファンディングによるリファイナンスリスクは極めて限定されております。また、長期借入金の大部分は固定金利により調達しており、金利上昇リスクも平準化しております。

③ 有価証券保有リスク

当連結会計年度における当社グループの投資有価証券残高は、53,181百万円となっております。その内の約7割程度はヘッジしておりますが、ヘッジ未済の保有株式については株価が下落した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、景気回復により金利が上昇した場合は、通常株価も上昇基調を辿ることから、有価証券保有リスクと金利上昇リスクは相互に減殺しあう関係にあります。

④ 制度変更リスク

当社グループは事業を営むにあたり、各種関連法制の規制を受けるとともに、各種関連税制の規定に従っております。将来、関連する法制及び税制の変更により、当社グループの業務遂行や経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 災害リスク

地震等の自然災害及び火災等により、当社グループの中核事業である不動産投資事業において、保有している資産が著しく毀損した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当企業集団は、当社、子会社7社(内、連結子会社6社)及び関連会社2社(うち持分法適用関連会社1社)で構成され、不動産、有価証券投資、事業投資の3つを事業領域としており、事業の種類別セグメントにおいては、事業投資を環境事業に区分して3分野で事業活動を展開しております。

当社グループの事業に関わる位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は次のとおりであります。

なお、事業の種類別セグメント情報における事業区分(P37に記載)と同一の区分内容であります。

(不動産事業)

当社はオフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センター・土地・マンションなどの賃貸事業、オフィスビル・商業施設などの開発、不動産証券化商品への投資事業を行っております。安田昭栄不動産投資顧問(株)は不動産投資顧問事業を行っております。

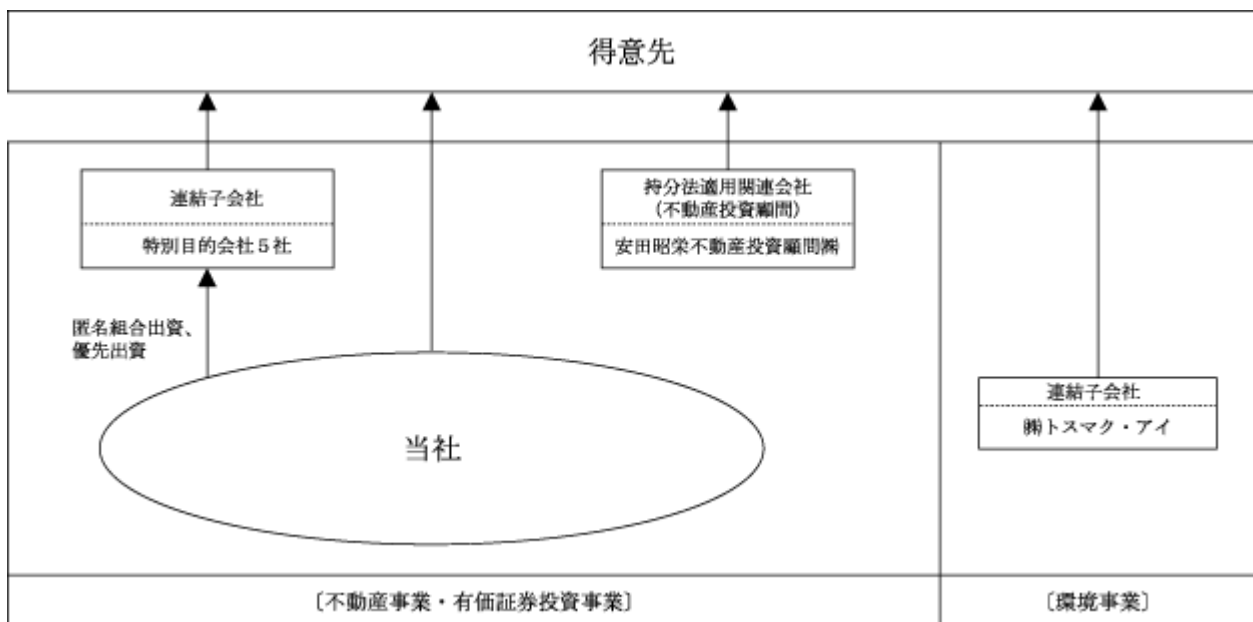
(有価証券投資事業)

当社は、基本的に有価証券を中長期的に保有し、その配当金等を収受しております。保有有価証券の全資産に占める割合が高いことから追加リスクを最小化しつつ、多面的な活用に努めております。主に流動性の高い有価証券を対象にオプションの売却取引を行っておりますが、これにより発生する運用益につきましては営業外収益に計上しております。

(環境事業)

(株)トスマク・アイは、廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫などの事業を行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。



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(被所有)割合		関 係 内 容				
				所有割合(%)	被所有割合(%)	役員の兼任		資金援助	営業上の取引	設備の賃貸借
						当社役員	当 社 従業員			
(連結子会社)		千円				名	名			
(株)トスマク・アイ	石川県 白山市	80,000	環境	100.0	—	2	1	なし	なし	なし
ビックフォレスト・ キャピタル(有)	東京都 千代田区	5,705,000	不動産	—	—	—	—	なし	分配金の 受取等	なし
タイハック(有)	東京都 千代田区	2,935,000	不動産	—	—	—	—	なし	分配金の 受取等	なし
(有)シルクポート	東京都 千代田区	11,180,926	不動産	—	—	—	—	なし	分配金の 受取等	なし
スリークレインズ(有)	東京都 千代田区	4,250,000	不動産	—	—	—	—	なし	分配金の 受取等	なし
千代田四番町開発 特定目的会社	東京都 千代田区	16,300,000	不動産	—	—	—	—	なし	—	なし
(持分法適用関連会社)										
安田昭栄不動産 投資顧問(株)	東京都 千代田区	100,000	不動産	50.0	—	1	2	なし	なし	なし

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

2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3 ビックフォレスト・キャピタル(有)、タイハック(有)、(有)シルクポート、スリークレインズ(有)及び千代田四番町開発特定目的会社の「資本金又は出資金」の欄には、匿名組合出資及び優先出資の額を記載しております。

3. 経営方針

(1) 経営方針

当社グループは、「小さくても存在感のある会社」= Small Strong Speedy Shoei を目指し、不断に経営変革に取り組んでおります。

当社は収益基盤の拡充を図るべく、「Advance21 Part II」（平成13年下期～平成16年）、「3S Challenge 45」（平成17年～平成19年）の両中期経営計画において、積極的な不動産投資を進めてまいりました。平成20年からの中期経営計画では、景気局面の反転から臥薪嘗胆の慎重な経営方針に切り替えましたが、同年9月のリーマンショック以降の世界的な景気後退と我が国の不動産市況の落ち込みは想定を超えた厳しいものとなり、平成21年度より財務リストラに本格着手いたしました。この結果、平成21年度は7,072百万円の当期純損失となりました。これを踏まえ、今後の経営の考え方をより明確にすべく、平成22年度を初年度とする3ヵ年の中期経営計画並びに将来のビジョンを策定いたしました。

(2) 中期経営計画（目標とする指標及び会社の対処すべき課題）

中期経営計画の基本的な考え方は、「将来の更なる飛躍のための礎を作る」ことにあります。要点は、次の4点であります。

- ① 賃貸収益を軸として毎年着実な収益を実現する。
- ② 借入金の一層の圧縮を図り、財務基盤を一層強固にする。
- ③ 資産の規模は当面十分な水準になったと考えられることから、今後3ヵ年は保有する不動産の質の改善に努める。
- ④ 少数精鋭のプロ集団を形成する。

具体的には、以下の実現に取り組めます。

① 収益力の強化

- ・リーシング体力の増強を図り、空室率・賃料の改善に取り組めます。
- ・この3ヵ年、毎年50億円以上の営業利益を目指してまいります。

② 財務基盤の一層の強化

- ・借入金の圧縮に努め、債務償還年数（注）20年以内を目指します。

（注）：債務償還年数 = (有利子負債 - 現預金) / (経常利益 + 減価償却費)

③ 保有不動産の質の向上

- ・環境対応も含めた諸設備の更新を推進します。
- ・機会を捉えて、より良質な不動産との入替えに努めます。

④ 人材力の向上

- ・育成的な人事評価制度を導入し、社員の知見の向上を支援し、少数精鋭のプロ集団の形成を図ります。

(3) 経営ビジョン（中長期的な経営戦略）

当社は不動産のプロとして、安心・快適かつ環境にやさしい不動産を社会に提供していくことによって、社会の発展に貢献していきます。また、当社は多くのステークホルダーに支持されてこそ繁栄していけることを真に理解し、誠実・真摯に行動することによって、これらの方々との信頼関係を深めてまいります。

目指す企業像

- ・当社は、お客様に安心・快適なオフィスや生活環境を提供することを通じて 社会の発展に貢献する
- ・当社は、常に自己革新に努め、誠実・真摯に行動することによって、株主を始めとした様々なステークホルダーとの信頼関係を深める

【行動指針】

1. お客様満足が当社の繁栄に繋がることを十分に理解し、その為に何をすべきかを常に考え行動する
2. 私たちを支えてくださっている様々なステークホルダーに対し、誠実・真摯に行動する
3. 法令・内規等のルールを遵守し、道徳・倫理に基づいて行動する
4. 一人ひとりがプロとして高度なスキル・業務遂行能力を習得する

4 【連結財務諸表】
 (1) 【連結財務諸表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,536,229	18,204,754
受取手形及び売掛金	327,415	295,396
不動産投資有価証券	※7 702,983	※7 2,948,771
たな卸資産	※3, ※4, ※5 3,142,616	※4 —
繰延税金資産	183,209	399,241
デリバティブ資産	※8 228,682	—
その他	※3 6,061,338	2,048,877
貸倒引当金	△610	△1,000
流動資産合計	25,181,864	23,896,040
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	※2, ※3, ※4, ※5, ※9 61,974,742	※2, ※3, ※4, ※5, ※9 60,006,053
機械装置及び運搬具(純額)	※2 976,629	※2 862,288
土地	※3, ※4, ※5, ※9 106,010,904	※3, ※4, ※5, ※9 94,162,014
建設仮勘定	※3 3,827,074	3,898,282
その他(純額)	※2, ※5 401,461	※2, ※4, ※5 374,234
有形固定資産合計	173,190,812	159,302,873
無形固定資産	※5 2,958,014	※4, ※5 2,890,291
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※3 49,357,200	※1, ※3 53,181,076
不動産投資有価証券	※7 19,744,945	※7 16,299,412
繰延税金資産	238,552	163,744
その他	1,256,894	562,962
貸倒引当金	△43,932	△44,873
投資その他の資産合計	70,553,660	70,162,323
固定資産合計	246,702,486	232,355,487
資産合計	271,884,351	256,251,528
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	15,304	14,622
短期借入金	※3, ※9 24,545,463	※3, ※9 55,834,002
1年内償還予定の社債	5,725,000	※3, ※9 1,000,000
未払法人税等	231	9,307
賞与引当金	90,312	90,133
デリバティブ負債	—	※8 3,985,716
その他	※3 7,380,763	2,632,059
流動負債合計	37,757,073	63,565,841

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
固定負債		
社債	※3, ※9 7,249,000	3,746,000
長期借入金	※3, ※9 136,504,763	※3, ※9 104,666,561
繰延税金負債	7,911,394	2,561,196
退職給付引当金	234,430	237,266
長期預り金	※3 24,281,600	※3 32,723,482
長期預り保証金	※3 8,070,496	※3 7,499,828
その他	466,660	391,687
固定負債合計	184,718,344	151,826,021
負債合計	222,475,418	215,391,862
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,203,700	8,203,700
資本剰余金	8,631,423	8,628,092
利益剰余金	24,746,915	16,471,277
自己株式	△3,001,910	△2,998,240
株主資本合計	38,580,128	30,304,829
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,767,336	10,459,215
繰延ヘッジ損益	△12,503	—
評価・換算差額等合計	10,754,833	10,459,215
新株予約権	73,970	95,620
純資産合計	49,408,932	40,859,666
負債純資産合計	271,884,351	256,251,528

(2) 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
売上高	26,504,852	15,610,081
売上原価	14,456,682	9,361,473
売上総利益	12,048,170	6,248,608
販売費及び一般管理費	1,449,610	1,246,485
営業利益	10,598,559	5,002,122
営業外収益		
受取利息	28,103	12,646
受取配当金	2,105	2,047
有価証券運用益	645,321	1,084,388
その他	176,755	227,101
営業外収益合計	852,285	1,326,184
営業外費用		
支払利息	3,140,078	3,690,614
借入手数料	954,000	—
その他	186,962	344,363
営業外費用合計	4,281,040	4,034,977
経常利益	7,169,804	2,293,329
特別利益		
固定資産売却益	※1 102,264	※1 964,398
投資有価証券売却益	9,515,124	—
貸倒引当金戻入額	1,170	—
社債償還益	—	394,999
その他	215,101	78,198
特別利益合計	9,833,661	1,437,596
特別損失		
固定資産売却損	※2 404	※2 650
固定資産除却損	※3 18,960	※3 157
投資有価証券評価損	13,913,081	1,033,585
減損損失	—	※4 14,130,141
その他	58,930	870,091
特別損失合計	13,991,377	16,034,625
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	3,012,088	△12,303,700
法人税、住民税及び事業税	2,114,761	62,986
法人税等調整額	△1,041,523	△5,293,840
法人税等合計	1,073,238	△5,230,853
当期純利益又は当期純損失(△)	1,938,850	△7,072,846

(3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	8,197,770	8,203,700
当期変動額		
新株の発行	5,930	—
当期変動額合計	5,930	—
当期末残高	8,203,700	8,203,700
資本剰余金		
前期末残高	8,629,245	8,631,423
当期変動額		
新株の発行	5,930	—
自己株式の処分	△3,753	△3,330
当期変動額合計	2,177	△3,330
当期末残高	8,631,423	8,628,092
利益剰余金		
前期末残高	24,612,435	24,746,915
当期変動額		
剰余金の配当	△1,804,370	△1,202,791
当期純利益又は当期純損失(△)	1,938,850	△7,072,846
当期変動額合計	134,479	△8,275,637
当期末残高	24,746,915	16,471,277
自己株式		
前期末残高	△2,982,826	△3,001,910
当期変動額		
自己株式の取得	△26,556	△884
自己株式の処分	7,473	4,554
当期変動額合計	△19,083	3,669
当期末残高	△3,001,910	△2,998,240
株主資本合計		
前期末残高	38,456,624	38,580,128
当期変動額		
新株の発行	11,861	—
剰余金の配当	△1,804,370	△1,202,791
当期純利益又は当期純損失(△)	1,938,850	△7,072,846
自己株式の取得	△26,556	△884
自己株式の処分	3,720	1,223
当期変動額合計	123,504	△8,275,299
当期末残高	38,580,128	30,304,829

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	20,713,173	10,767,336
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,945,836	△308,121
当期変動額合計	△9,945,836	△308,121
当期末残高	10,767,336	10,459,215
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△11,462	△12,503
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,041	12,503
当期変動額合計	△1,041	12,503
当期末残高	△12,503	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	20,701,710	10,754,833
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,946,877	△295,617
当期変動額合計	△9,946,877	△295,617
当期末残高	10,754,833	10,459,215
新株予約権		
前期末残高	19,147	73,970
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54,823	21,650
当期変動額合計	54,823	21,650
当期末残高	73,970	95,620
純資産合計		
前期末残高	59,177,483	49,408,932
当期変動額		
新株の発行	11,861	—
剰余金の配当	△1,804,370	△1,202,791
当期純利益又は当期純損失(△)	1,938,850	△7,072,846
自己株式の取得	△26,556	△884
自己株式の処分	3,720	1,223
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,892,054	△273,967
当期変動額合計	△9,768,550	△8,549,266
当期末残高	49,408,932	40,859,666

(4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	3,012,088	△12,303,700
減価償却費	3,302,794	3,734,588
減損損失	—	14,130,141
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,048	1,330
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△25,787	△178
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△33,135	2,835
受取利息及び受取配当金	△1,880,215	△1,471,524
支払利息	3,140,078	3,690,614
固定資産売却益	△102,264	—
投資有価証券売却益	△9,515,124	—
有価証券運用益	△645,321	—
有価証券運用損益 (△は益)	—	△1,084,388
固定資産除却損	18,960	157
固定資産売却損	404	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	△963,748
投資有価証券評価損	13,913,081	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	1,033,585
社債償還益	—	△394,999
その他の損益 (△は益)	1,114,632	1,015,526
売上債権の増減額 (△は増加)	262,065	32,019
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,419,020	47,733
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,540	△681
未払金の増減額 (△は減少)	△1,762,695	△36,283
前受金の増減額 (△は減少)	241	△56,111
その他の資産の増減額 (△は増加)	△95,832	286,931
その他の負債の増減額 (△は減少)	△112,507	△40,572
小計	15,999,894	7,623,277
利息及び配当金の受取額	1,880,214	1,471,504
利息の支払額	△3,119,739	△3,683,708
法人税等の支払額	△4,418,923	△274,813
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,341,446	5,136,259

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	330,754	278,146
定期預金の預入による支出	△301,628	△255,683
有形固定資産の売却による収入	105,874	4,124,515
有形固定資産の取得による支出	△40,878,758	△3,762,574
投資有価証券の売却による収入	47,546,196	29,991,178
投資有価証券の取得による支出	△49,811,220	△24,535,218
無形固定資産の売却による収入	—	6,959
無形固定資産の取得による支出	△882,758	△22,043
出資金の増減額(△は増加)	5,697	11,000
不動産投資有価証券の返還による収入	1,764,038	454,961
不動産投資有価証券の取得による支出	△7,684,401	△274,863
オプションプレミアム収入	2,796,531	2,381,541
ヘッジ取引による収入	21,212,816	—
ヘッジ取引による支出	—	△8,156,523
その他	△560,702	△165,892
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,357,559	75,503
財務活動によるキャッシュ・フロー		
社債の発行による収入	1,000,000	—
社債の償還による支出	△1,993,000	△7,833,000
短期借入金の純増減額(△は減少)	3,400,000	2,388,000
長期借入れによる収入	61,437,000	12,440,000
長期借入金の返済による支出	△26,338,112	△15,377,663
長期預り金の増減額(△は減少)	△17,279,832	8,441,881
長期預り保証金の増減額(△は減少)	176,514	△220,668
自己株式の売却による収入	3,720	1,223
自己株式の取得による支出	△26,556	△884
株式の発行による収入	11,861	—
配当金の支払額	△1,804,370	△1,202,791
借入手数料の支払額	△954,000	—
その他	△86,799	△156,871
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,546,424	△1,520,774
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,530,311	3,690,988
現金及び現金同等物の期首残高	12,981,504	14,331,206
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△180,608	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,331,206	※1 18,022,195

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

(6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 6社 (株)トスマク・アイ、ビックフォレスト・キャピタル(有)、タイハック(有)、(有)シルクポート、スリークレインズ(有)、千代田四番町開発特定目的会社 前連結会計年度まで連結子会社でありました昭栄アセットマネジメント(株)は、安田不動産投資顧問(株)と合併して安田昭栄不動産投資顧問(株)となったことにより関連会社となったため、連結の範囲から除外し、持分法適用会社としております。 前連結会計年度まで連結子会社でありましたレンシェンテキャピタル(有)は、解散により連結の範囲から除外しております。 千代田四番町開発特定目的会社については、当連結会計年度において新たに出資したことにより子会社となったため、連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 非連結子会社 (株)環衛 連結の範囲から除いた理由 非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用関連会社 1社 安田昭栄不動産投資顧問(株) 前連結会計年度まで連結子会社でありました昭栄アセットマネジメント(株)は、安田不動産投資顧問(株)と合併して安田昭栄不動産投資顧問(株)となったことにより関連会社となったため、当連結会計年度より持分法適用会社としております。</p> <p>(2) 主要な持分法非適用会社の名称等 (株)環衛(非連結子会社)、(株)天祥閣(関連会社) 持分法を適用しない理由 持分法非適用子会社及び関連会社は、いずれも小規模会社であり、合計の当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 6社 (株)トスマク・アイ、ビックフォレスト・キャピタル(有)、タイハック(有)、(有)シルクポート、スリークレインズ(有)、千代田四番町開発特定目的会社</p> <p>(2) 非連結子会社 (株)環衛 連結の範囲から除いた理由 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用関連会社 1社 安田昭栄不動産投資顧問(株)</p> <p>(2) 主要な持分法非適用会社の名称等 (株)環衛(非連結子会社)、(株)天祥閣(関連会社) 持分法を適用しない理由 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 (株)トスマク・アイの決算日は3月31日であり、連結決算日と異なっております。連結財務諸表の作成にあたっては、9月30日の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 特別目的会社のうち決算日と連結決算日との差が3ヶ月を超える場合には、仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 当期末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しております。) 時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(ロ)デリバティブ取引により生ずる資産及び負債 時価法</p> <p>(ハ)たな卸資産 販売用不動産 仕掛販売用不動産 その他</p> <p style="margin-left: 200px;">個別法に基づく原価法 主として月次移動平均法に基づく原価法</p>	<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p> <p>(ロ)デリバティブ取引により生ずる資産及び負債 同左</p> <p>(ハ)たな卸資産 評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。 販売用不動産 仕掛販売用不動産</p> <p style="margin-left: 200px;">個別法</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(イ)有形固定資産 主として定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 なお、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から当社及び一部の連結子会社は、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産について、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益は8,371千円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ8,723千円少なく計上されております。 なお、セグメント情報に与える影響につきましては、(セグメント情報)に記載しております。</p> <p>(ロ)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(ロ)賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出にあてるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担すべき額を計上しております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(イ)有形固定資産(リース資産を除く) 主として定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 なお、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、当連結会計年度より改正後の耐用年数を適用しております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益、営業利益及び経常利益はそれぞれ56,168千円少なく計上され、税金等調整前当期純損失は同額多く計上されております。 なお、セグメント情報に与える影響につきましては、(セグメント情報)に記載しております。</p> <p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(イ)貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ)賞与引当金 同左</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>(ハ)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、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>(ニ)役員退職慰労引当金 (追加情報) 平成20年2月7日開催の報酬委員会及び取締役会において、役員退職金制度を廃止することを決議いたしました。その支払いは役員の退任時としており、役員退職慰労金引当金を取り崩し、固定負債の「その他」に計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 ・ 其他有価証券については、時価ヘッジによっております。 ・ 金利スワップについては、繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たす場合は、特例処理を行っております。</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ ヘッジ手段……信用取引・個別株式オプション取引・金利スワップ取引 ・ ヘッジ対象……其他有価証券・支払利息(社債利息・借入利息)</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 当社グループは、内規であるリスク管理規程に基づき、株価変動リスク・金利変動リスクを回避することを目的として、信用取引、デリバティブ取引を実施しております。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 信用取引及び個別株式オプション取引については、ヘッジ対象と信用取引及び個別株式オプション取引の取引対象銘柄が同一であることから、株式相場の変動を完全に相殺するものと想定されるため、有効性の評価を省略しております。 金利スワップ取引については、ヘッジ手段及びヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して相場変動等を完全に相殺するものと想定できるため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (イ)消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p>	<p>(ハ)退職給付引当金 同左</p> <p>(ニ) _____</p> <p>(4) _____</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ ヘッジ手段……同左 ・ ヘッジ対象……同左</p> <p>(ハ)ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (イ)消費税等の会計処理 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(ロ)株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 なお、株式交付費は連結損益計算書上、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(ハ)社債発行費 支出時に全額費用処理しております。 なお、社債発行費は連結損益計算書上、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(ロ) _____</p> <p>(ハ) _____</p>
<p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p>	<p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p>
<p>6 のれんの償却に関する事項 定額法 なお、償却期間については、子会社の実態に基づき、その効果の発現する期間（3年）によっております。</p>	<p>6 のれんの償却に関する事項 同左</p>
<p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

(7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

【会計処理の変更】

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年3月30日改正企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成19年3月30日改正 企業会計基準適用指針第16号)を当連結会計年度より適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 なお、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日以前のものについては、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。 この変更に伴う損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資について、「匿名組合出資有価証券」として表示しておりましたが、優先出資の割合が高まったため、科目の見直しを行い、「不動産投資有価証券」として表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「借入手数料」については、重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「借入手数料」は6,000千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>連結貸借対照表の表示方法の変更に記載のとおり、有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資について科目の見直しを行ったことから、「匿名組合出資有価証券の返還による収入」及び「匿名組合出資有価証券の取得による支出」をそれぞれ「不動産投資有価証券の返還による収入」及び「不動産投資有価証券の取得による支出」として表示しております。</p> <p>前連結会計年度において、財務活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「借入手数料の支払額」は、重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「借入手数料の支払額」は6,000千円であります。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、区分掲記しておりました「借入手数料」については、当連結会計年度において営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めております。なお、当連結会計年度の「借入手数料」は144,800千円であります。</p> <p>前連結会計年度において、区分掲記しておりました「投資有価証券売却益」については、当連結会計年度において特別利益の総額の100分の10以下となったため、特別利益の「その他」に含めております。なお、当連結会計年度の「投資有価証券売却益」は15,362千円であります。</p> <p>前連結会計年度において、特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「社債償還益」については、特別利益の総額の100分の10以上となったため、当連結会計年度において区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「社債償還益」は211,469千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで「固定資産売却益」(当連結会計年度△964,398千円)及び「固定資産売却損」(当連結会計年度650千円)と表示していたものについては、XBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「固定資産売却損益(△は益)」として表示しております。</p> <p>前連結会計年度まで「有価証券運用益」と表示していたものについては、XBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「有価証券運用損益(△は益)」として表示しております。</p> <p>前連結会計年度まで「投資有価証券評価損」と表示していたものについては、XBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「投資有価証券評価損益(△は益)」として表示しております。</p> <p>前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他の損益」に含めておりました「社債償還益」は、重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「社債償還益」は211,469千円であります。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>前連結会計年度において、「投資有価証券売却益」は営業活動によるキャッシュ・フローに独立掲記しておりましたが、当連結会計年度においては営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の「投資有価証券売却益」は15,362千円であります。</p> <p>前連結会計年度において、「借入手数料の支払額」は財務活動によるキャッシュ・フローに独立掲記しておりましたが、当連結会計年度においては財務活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の「借入手数料の支払額」は144,800千円であります。</p>

(8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(株式) 417,211千円</p> <p>※2 有形固定資産の減価償却累計額 15,322,855千円</p> <p>※3 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <p>たな卸資産 3,127,029千円</p> <p>流動資産「その他」 (担保差入金) 4,479,245 "</p> <p>建物及び構築物 56,189,191 "</p> <p>(うち特定社債及びノンリ コースローンに供している もの) (24,242,055 ")</p> <p>土地 96,174,710 "</p> <p>(うち特定社債及びノンリ コースローンに供している もの) (62,273,537 ")</p> <p>建設仮勘定 412,148 "</p> <p>投資有価証券 27,728,422 "</p> <hr/> <p>計 188,110,747 "</p> <p>上記に対応する債務</p> <p>短期借入金 1,200,000 "</p> <p>流動負債「その他」 (借入有価証券) 4,855,224 "</p> <p>社債 1,000,000 "</p> <p>(うち特定社債) (1,000,000 ")</p> <p>長期借入金 (1年内返済予定を含む) 110,451,332 "</p> <p>(うちノンリコースローン) (54,057,834 ")</p> <p>長期預り金 24,281,600 "</p> <p>預り保証金 (1年内返済予定を含む) 557,889 "</p> <hr/> <p>計 142,346,046 "</p> <p>投資有価証券のうち14,721千円は、営業取引保証金の担保として供しております。</p> <p>また、投資有価証券のうち3,976,805千円は、信用取引保証金の代用として差し入れております。</p> <p>※4 たな卸資産の保有目的の変更</p> <p>たな卸資産(9,149,686千円)については、保有目的の変更により建物及び構築物(6,657,843千円)、土地(2,491,843千円)に振替えております。</p>	<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券(株式) 458,231千円</p> <p>※2 有形固定資産の減価償却累計額 18,861,319千円</p> <p>※3 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>担保に供している資産</p> <p>建物及び構築物 54,390,748千円</p> <p>(うち特定社債及びノンリ コースローンに供している もの) (19,573,814 ")</p> <p>土地 84,348,153 "</p> <p>(うち特定社債及びノンリ コースローンに供している もの) (46,492,925 ")</p> <p>投資有価証券 38,116,406 "</p> <hr/> <p>計 176,855,309 "</p> <p>上記に対応する債務</p> <p>短期借入金 3,413,000 "</p> <p>1年内償還予定の社債 (うち特定社債) 1,000,000 "</p> <p>(1,000,000 ")</p> <p>長期借入金 (1年内返済予定を含む) 103,157,745 "</p> <p>(うちノンリコースローン) (50,130,855 ")</p> <p>長期預り金 32,723,482 "</p> <p>預り保証金 (1年内返済予定を含む) 464,908 "</p> <hr/> <p>計 140,759,135 "</p> <p>投資有価証券のうち14,932千円は、営業取引保証金の担保として供しております。</p> <p>また、投資有価証券のうち598,000千円は、株担保先渡取引証拠金の代用として、1,239,414千円は、貸借取引担保金の代用として差し入れております。</p> <p>※4 たな卸資産の保有目的の変更</p> <p>たな卸資産(3,086,307千円)については、保有目的の変更により建物及び構築物(653,808千円)、土地(2,431,552千円)、有形固定資産「その他」(916千円)、無形固定資産(30千円)に振替えております。</p>

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)																																																																								
<p>※5 不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれるものは以下のとおりであります。</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">3,127,029千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">有形固定資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">27,244,905千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">28,161,465 〃</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">5,915 〃</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">7,638 〃</td> </tr> </table> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <p>※7 不動産投資有価証券 有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資について、「不動産投資有価証券」として表示しております。</p> <p>※8 デリバティブ資産 デリバティブ資産は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。</p> <p>※9 連結財務諸表に含めた特別目的会社の資産・負債の概要</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">ビックフォレスト・ キャピタル(株)及び他4社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">7,083,354千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">86,657,991 〃</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">93,741,346 〃</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">4,540,105 〃</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">53,664,036 〃</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">58,204,142 〃</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、上記の流動負債及び固定負債には、特定社債及びノンリコースローンが含まれております。特定社債及びノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した社債及び借入金であり、当該不動産及び当該不動産から生ずるキャッシュフローのみを返済原資とするものであります。</p> <p>特定社債、ノンリコースローン及び返済原資となる資産は次のとおりであります。</p> <p>特定社債及びノンリコースローン</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金)</td> <td style="text-align: right;">3,960,579千円</td> </tr> <tr> <td>社債 (特定社債)</td> <td style="text-align: right;">1,000,000 〃</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">50,097,255 〃</td> </tr> <tr> <td colspan="2">返済原資となる資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">24,242,055 〃</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">62,273,537 〃</td> </tr> </table>	たな卸資産	3,127,029千円	有形固定資産		建物及び構築物	27,244,905千円	土地	28,161,465 〃	その他	5,915 〃	無形固定資産	7,638 〃		ビックフォレスト・ キャピタル(株)及び他4社	流動資産	7,083,354千円	固定資産	86,657,991 〃	資産合計	93,741,346 〃	流動負債	4,540,105 〃	固定負債	53,664,036 〃	負債合計	58,204,142 〃	短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金)	3,960,579千円	社債 (特定社債)	1,000,000 〃	長期借入金	50,097,255 〃	返済原資となる資産		建物及び構築物	24,242,055 〃	土地	62,273,537 〃	<p>※5 不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれるものは以下のとおりであります。</p> <p>有形固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">25,130,543千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">29,680,958 〃</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">7,467 〃</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">30 〃</td> </tr> </table> <p>6 借入有価証券</p> <p style="text-align: right;">636,272千円</p> <p>※7 不動産投資有価証券 同左</p> <p>※8 デリバティブ負債 デリバティブ負債は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。</p> <p>※9 連結財務諸表に含めた特別目的会社の資産・負債の概要</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">ビックフォレスト・ キャピタル(株)及び他4社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">6,484,823千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">71,563,762 〃</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">78,048,585 〃</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">30,275,804 〃</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">24,262,773 〃</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">54,538,578 〃</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、上記の流動負債及び固定負債には、特定社債及びノンリコースローンが含まれております。特定社債及びノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した社債及び借入金であり、当該不動産及び当該不動産から生ずるキャッシュフローのみを返済原資とするものであります。</p> <p>特定社債、ノンリコースローン及び返済原資となる資産は次のとおりであります。</p> <p>特定社債及びノンリコースローン</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金)</td> <td style="text-align: right;">27,954,996千円</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定の社債 (特定社債)</td> <td style="text-align: right;">1,000,000 〃</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,175,859 〃</td> </tr> <tr> <td colspan="2">返済原資となる資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">19,573,814 〃</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">46,492,925 〃</td> </tr> </table>	建物及び構築物	25,130,543千円	土地	29,680,958 〃	その他	7,467 〃	無形固定資産	30 〃		ビックフォレスト・ キャピタル(株)及び他4社	流動資産	6,484,823千円	固定資産	71,563,762 〃	資産合計	78,048,585 〃	流動負債	30,275,804 〃	固定負債	24,262,773 〃	負債合計	54,538,578 〃	短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金)	27,954,996千円	1年内償還予定の社債 (特定社債)	1,000,000 〃	長期借入金	22,175,859 〃	返済原資となる資産		建物及び構築物	19,573,814 〃	土地	46,492,925 〃
たな卸資産	3,127,029千円																																																																								
有形固定資産																																																																									
建物及び構築物	27,244,905千円																																																																								
土地	28,161,465 〃																																																																								
その他	5,915 〃																																																																								
無形固定資産	7,638 〃																																																																								
	ビックフォレスト・ キャピタル(株)及び他4社																																																																								
流動資産	7,083,354千円																																																																								
固定資産	86,657,991 〃																																																																								
資産合計	93,741,346 〃																																																																								
流動負債	4,540,105 〃																																																																								
固定負債	53,664,036 〃																																																																								
負債合計	58,204,142 〃																																																																								
短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金)	3,960,579千円																																																																								
社債 (特定社債)	1,000,000 〃																																																																								
長期借入金	50,097,255 〃																																																																								
返済原資となる資産																																																																									
建物及び構築物	24,242,055 〃																																																																								
土地	62,273,537 〃																																																																								
建物及び構築物	25,130,543千円																																																																								
土地	29,680,958 〃																																																																								
その他	7,467 〃																																																																								
無形固定資産	30 〃																																																																								
	ビックフォレスト・ キャピタル(株)及び他4社																																																																								
流動資産	6,484,823千円																																																																								
固定資産	71,563,762 〃																																																																								
資産合計	78,048,585 〃																																																																								
流動負債	30,275,804 〃																																																																								
固定負債	24,262,773 〃																																																																								
負債合計	54,538,578 〃																																																																								
短期借入金 (1年内返済予定の長期借入金)	27,954,996千円																																																																								
1年内償還予定の社債 (特定社債)	1,000,000 〃																																																																								
長期借入金	22,175,859 〃																																																																								
返済原資となる資産																																																																									
建物及び構築物	19,573,814 〃																																																																								
土地	46,492,925 〃																																																																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)														
<p>※1 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">5,647千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">96,617 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">102,264 "</td> </tr> </table>	機械装置及び運搬具	5,647千円	土地	96,617 "	計	102,264 "	<p>※1 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">957,987千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">2,486 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">3,923 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">964,398 "</td> </tr> </table>	建物及び構築物	957,987千円	機械装置及び運搬具	2,486 "	土地	3,923 "	計	964,398 "
機械装置及び運搬具	5,647千円														
土地	96,617 "														
計	102,264 "														
建物及び構築物	957,987千円														
機械装置及び運搬具	2,486 "														
土地	3,923 "														
計	964,398 "														
<p>※2 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">404千円</td> </tr> </table>	機械装置及び運搬具	404千円	<p>※2 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">293千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">356 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">650 "</td> </tr> </table>	機械装置及び運搬具	293千円	その他	356 "	計	650 "						
機械装置及び運搬具	404千円														
機械装置及び運搬具	293千円														
その他	356 "														
計	650 "														
<p>※3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,170千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">17,740 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">49 "</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right;">18,960 "</td> </tr> </table>	建物及び構築物	1,170千円	機械装置及び運搬具	17,740 "	その他	49 "	計	18,960 "	<p>※3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">157千円</td> </tr> </table>	その他	157千円				
建物及び構築物	1,170千円														
機械装置及び運搬具	17,740 "														
その他	49 "														
計	18,960 "														
その他	157千円														
	<p>※4 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">開発用資産</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">東京都千代田区</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土地</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、事業の種類別セグメントを基準に、継続的に収支の把握がなされている最小単位を基礎として資産のグルーピングを行っております。</p> <p>上記の資産については、売買契約を締結したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(14,130,141千円)として計上しております。</p> <p>減損損失の内訳は、建物78,149千円、土地14,051,992千円であります。なお、回収可能価額は、譲渡価格に基づき算定しております。</p>	用途	種類	場所	開発用資産	建物	東京都千代田区	土地							
用途	種類	場所													
開発用資産	建物	東京都千代田区													
	土地														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	41,314,169	8,113	—	41,322,282

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使による新株の発行による増加 8,113株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,213,385	19,049	3,053	1,229,381

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による買付けによる増加 16,400株

単元未満株式の買取りによる増加 2,649株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 3,053株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	当連結会計年度末 (千円)
提出会社	平成19年3月23日 第7回新株予約権	42,341
	平成19年6月22日 第8回新株予約権	3,002
	平成20年3月25日 第9回新株予約権	19,914
	平成20年3月25日 第10回新株予約権	8,711

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年2月7日 取締役会	普通株式	1,002,519	25	平成19年12月31日	平成20年3月5日
平成20年8月7日 取締役会	普通株式	801,851	20	平成20年6月30日	平成20年8月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年2月5日 取締役会	普通株式	利益剰余金	801,858	20	平成20年12月31日	平成21年3月4日

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	41,322,282	—	—	41,322,282

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,229,381	1,285	1,866	1,228,800

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 1,285株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 1,866株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	当連結会計年度末 (千円)
提出会社	平成19年3月23日 第7回新株予約権	18,329
	平成19年6月22日 第8回新株予約権	4,003
	平成20年3月25日 第9回新株予約権	46,467
	平成20年3月25日 第10回新株予約権	8,711
	平成21年3月24日 第11回新株予約権	13,658
	平成21年3月24日 第12回新株予約権	4,450

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年2月5日 取締役会	普通株式	801,858	20	平成21年12月31日	平成21年3月4日
平成21年8月6日 取締役会	普通株式	400,933	10	平成21年6月30日	平成21年8月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金 14,536,229千円 預入期間が3か月を超える 定期預金 $\Delta 205,022$ 〃 <hr/> 現金及び現金同等物 14,331,206 〃	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金 18,204,754千円 預入期間が3か月を超える 定期預金 $\Delta 182,559$ 〃 <hr/> 現金及び現金同等物 18,022,195 〃

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	不動産 (千円)	有価証券 投資 (千円)	環境 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	22,146,804	1,850,006	2,508,041	26,504,852	—	26,504,852
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	22,146,804	1,850,006	2,508,041	26,504,852	—	26,504,852
営業費用	12,693,925	21,489	2,184,741	14,900,155	1,006,136	15,906,292
営業利益	9,452,879	1,828,516	323,300	11,604,696	(1,006,136)	10,598,559
II 資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	204,703,223	48,649,856	5,388,626	258,741,706	13,142,644	271,884,351
減価償却費	3,110,985	—	147,155	3,258,140	44,653	3,302,794
資本的支出	41,795,545	—	115,278	41,910,823	20,315	41,931,138

(注) 1 事業区分の方法は、製品等の類似性及び事業形態を考慮して行っております。

2 各事業区分の主な製品等の名称又は事業内容

不動産事業 …… オフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センター・土地・マンションなどの賃貸、オフィスビル・商業施設などの開発・分譲販売、不動産証券化商品への投資及び不動産投資顧問

有価証券投資事業 …… 有価証券の保有に係る受取配当金等

環境事業 …… 廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(1,006,136千円)の主なものは、当社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額(13,142,644千円)の主なものは、余資運用資金(現預金)及び管理部門に係る資産等であります。

5 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度から、当社及び一部の連結子会社は、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、「不動産」及び「全社」において、営業費用がそれぞれ8,371千円、352千円多く計上され、営業利益がそれぞれ同額少なく計上されております。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

	不動産 (千円)	有価証券 投資 (千円)	環境 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	11,707,191	1,455,497	2,447,391	15,610,081	—	15,610,081
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	11,707,191	1,455,497	2,447,391	15,610,081	—	15,610,081
営業費用	7,276,215	329,290	2,073,668	9,679,174	928,785	10,607,959
営業利益	4,430,976	1,126,207	373,723	5,930,907	(928,785)	5,002,122
II 資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出						
資産	185,317,100	52,513,681	4,883,343	242,714,125	13,537,403	256,251,528
減価償却費	3,554,100	—	140,228	3,694,328	40,260	3,734,588
減損損失	14,130,141	—	—	14,130,141	—	14,130,141
資本的支出	3,560,347	—	49,315	3,609,662	14,289	3,623,952

(注) 1 事業区分の方法は、製品等の類似性及び事業形態を考慮して行っております。

2 各事業区分の主な製品等の名称又は事業内容

- 不動産事業 …… オフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センター・土地・マンションなどの賃貸、オフィスビル・商業施設などの開発・分譲販売、不動産証券化商品への投資
- 有価証券投資事業 …… 有価証券の保有に係る受取配当金等
- 環境事業 …… 廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(928,785千円)の主なものは、当社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額(13,537,403千円)の主なものは、余資運用資金(現預金)及び管理部門に係る資産等であります。

5 不動産投資有価証券の一部の匿名組合出資について、従来、不動産投資の割合が高かったことから、その損益分配額を「不動産」に計上しておりましたが、当該匿名組合の不動産投資に対する出資及び損益分配額の比率が低下しており、当社グループの事業の種類別セグメントの状況をより適切にするため、「有価証券投資」に計上することに変更いたしました。

この結果、従来の方によった場合に比べて、「有価証券投資」の営業利益が306,332千円減少し、「不動産」の営業利益が同額増加しております。

6 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、当連結会計年度より改正後の耐用年数を適用しております。

この結果、従来の方によった場合に比べて、「不動産」において営業費用が56,168千円多く計上され、営業利益が同額少なく計上されております。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

在外子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

在外子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

当連結会計年度においては海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

当連結会計年度においては海外売上高がないため、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
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	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
繰延税金資産	繰延税金資産
退職給付引当金 91,574千円	退職給付引当金 92,861千円
未払役員退職慰労金 94,498 "	未払役員退職慰労金 82,112 "
未払事業税等 55,411 "	未払事業税等 6,106 "
減価償却費 233,745 "	減価償却費 266,707 "
投資有価証券評価損 1,710,317 "	投資有価証券評価損 408,449 "
繰越欠損金 912,315 "	不動産投資有価証券評価損 175,107 "
その他 226,422 "	繰越欠損金 6,852,303 "
小計 3,324,284 "	その他 865,097 "
評価性引当額 △220,664 "	小計 8,573,636 "
繰延税金資産合計 3,103,620 "	評価性引当額 △185,510 "
	繰延税金資産合計 8,388,125 "
繰延税金負債	繰延税金負債
圧縮記帳積立金 3,023,557千円	圧縮記帳積立金 3,035,749千円
有価証券評価差額金 7,393,166 "	有価証券評価差額金 7,183,348 "
その他 176,528 "	その他 167,237 "
繰延税金負債合計 10,593,251 "	繰延税金負債合計 10,386,335 "
繰延税金負債の純額 7,489,631千円	繰延税金負債の純額 1,998,209千円
(注)繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	(注)繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
流動資産－繰延税金資産 183,209千円	流動資産－繰延税金資産 399,241千円
固定資産－繰延税金資産 238,552 "	固定資産－繰延税金資産 163,744 "
固定負債－繰延税金負債 7,911,394 "	固定負債－繰延税金負債 2,561,196 "
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	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
法定実効税率 40.7%	
(調整)	税金等調整前当期純損失が計上されているため記載しておりません。
交際費等永久に損金に算入されない項目 2.1%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △10.1%	
評価性引当額の増減 5.6%	
持分法投資利益 △2.5%	
その他 △0.2%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率 35.6%	

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

有価証券

1 売買目的有価証券

該当事項はありません。

2 満期保有目的の債券で時価のあるもの

該当事項はありません。

3 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	10,074,764	30,156,792	20,082,027
債券	24,009	24,659	649
その他	—	—	—
小計	10,098,774	30,181,451	20,082,676
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	18,443,633	16,511,843	△1,931,789
債券	10,000	9,586	△414
その他	—	—	—
小計	18,453,633	16,521,429	△1,932,203
合計	28,552,408	46,702,881	18,150,473

(注) 1 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損を13,892,881千円計上しております。

2 有価証券の減損にあたっては、連結会計年度末日における時価の簿価に対する下落率が50%以上の銘柄については、一律減損処理を行い、下落率が30~50%の銘柄については、個別銘柄ごとに当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して、必要と認められた額について減損処理を行っております。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)
49,828,452	11,132,702

5 時価評価されていない主な有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	2,066,788
投資事業有限責任組合出資有価証券	60,959
優先出資証券等	20,557,288
子会社株式及び関連会社株式	
子会社株式・関連会社株式	417,211
合計	23,102,247

(注) 1 その他有価証券で非上場株式について20,199千円の減損処理を行っております。

2 優先出資証券等は、連結貸借対照表上「投資有価証券」及び「不動産投資有価証券」に計上しております。

6 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
①債券				
国債・地方債等	—	24,659	—	—
社債	—	9,586	—	—
その他	—	—	—	—
②その他	702,983	19,588,894	326,370	—
合計	702,983	19,623,139	326,370	—

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

有価証券

1 売買目的有価証券

該当事項はありません。

2 満期保有目的の債券で時価のあるもの

該当事項はありません。

3 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	24,907,553	43,796,995	18,889,441
債券	24,009	24,922	912
その他	—	—	—
小計	24,931,563	43,821,917	18,890,354
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	7,717,234	6,484,992	△1,232,241
債券	10,000	9,793	△207
その他	195,629	176,500	△19,129
小計	7,922,864	6,671,285	△1,251,578
合計	32,854,427	50,493,203	17,638,775

(注) 1 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損を1,033,585千円計上しております。

2 有価証券の減損にあたっては、連結会計年度末日における時価の簿価に対する下落率が50%以上の銘柄については、一律減損処理を行い、下落率が30~50%の銘柄については、個別銘柄ごとに当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して、必要と認められた額について減損処理を行っております。

4 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)
32,796,090	2,297,517

5 時価評価されていない主な有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	2,066,788
投資事業有限責任組合出資有価証券	27,588
優先出資証券等	19,383,448
子会社株式及び関連会社株式	
子会社株式・関連会社株式	458,231
合計	21,936,057

(注) 優先出資証券等は、連結貸借対照表上「投資有価証券」及び「不動産投資有価証券」に計上しております。

6 その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
①債券				
国債・地方債等	9,990	14,932	—	—
社債	—	9,793	—	—
その他	—	—	—	—
②その他	3,048,771	16,272,055	90,210	—
合計	3,058,761	16,296,780	90,210	—

(デリバティブ取引関係)

取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成20年12月31日)

該当事項はありません。

(注) ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

当連結会計年度(平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(注) ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度を採用しており適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。	1 採用している退職給付制度の概要 同左
2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 287,025千円 年金資産 52,594 〃 退職給付引当金 234,430 〃 (注)退職給付債務の算定については、簡便法を採用しております。	2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 283,987千円 年金資産 46,720 〃 退職給付引当金 237,266 〃 (注)退職給付債務の算定については、簡便法を採用しております。
3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 勤務費用 46,610千円	3 退職給付費用に関する事項 退職給付費用 勤務費用 41,616千円

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
1株当たり純資産額	1,230.52円	1株当たり純資産額	1,016.73円
1株当たり当期純利益	48.36円	1株当たり当期純損失	176.41円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	43.04円	(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	1,938,850	△7,072,846
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	1,938,850	△7,072,846
普通株式の期中平均株式数(千株)	40,094	40,093
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株)		
転換社債型新株予約権付社債	4,947	—
新株予約権	8	—
普通株式増加数(千株)	4,956	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	平成17年3月25日定時株主総会決議ストックオプション(新株予約権) 110千株 平成18年3月24日定時株主総会決議ストックオプション(新株予約権) 87千株 平成19年3月23日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 72千株 平成19年6月22日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 6千株 平成20年3月25日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 157千株 平成20年3月25日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 29千株	—

(開示の省略)

リース取引、ストック・オプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要が大きいと考えられるため開示を省略します。

5 【財務諸表】
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,057,468	11,654,059
売掛金	9,966	2,499
不動産投資有価証券	2,994,983	17,064,698
販売用不動産	※2, ※3 3,127,029	※5 —
仕掛販売用不動産	2,704	—
前払費用	30,444	29,962
未収入金	1,040,640	2,206,907
繰延税金資産	145,828	360,674
デリバティブ資産	※7 228,682	—
担保差入金	※2 4,479,245	—
その他	562,942	130,749
貸倒引当金	△10	△700
流動資産合計	19,679,926	31,448,852
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1, ※2, ※3 36,416,372	※1, ※2, ※3, ※5 35,427,270
構築物（純額）	※1, ※3 532,245	※1 506,351
機械及び装置（純額）	※1 696,230	※1 630,144
工具、器具及び備品（純額）	※1, ※3 396,425	※1, ※3, ※5 364,727
土地	※2, ※3 41,857,443	※2, ※3, ※5 44,061,615
建設仮勘定	※2 3,824,599	3,895,807
有形固定資産合計	83,723,318	84,885,917
無形固定資産		
借地権	2,735,868	2,735,868
ソフトウェア	209,991	146,293
その他	※3 10,019	※3, ※5 4,444
無形固定資産合計	2,955,879	2,886,606
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 48,649,856	※2 52,513,681
不動産投資有価証券	※6 54,110,871	※6 26,154,412
関係会社株式	3,037,697	3,037,697
出資金	93,018	82,018
従業員に対する長期貸付金	23,880	21,337
破産更生債権等	30,676	30,676
長期前払費用	25,958	3,204
その他	1,096,963	554,279
貸倒引当金	△37,096	△37,296
投資その他の資産合計	107,031,827	82,360,012
固定資産合計	193,711,025	170,132,536
資産合計	213,390,951	201,581,388

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※2 11,300,000	※2 13,713,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 8,926,808	※2 13,852,908
1年内償還予定の社債	5,725,000	—
未払金	1,263,305	1,838,882
未払費用	515,137	487,606
前受金	486,307	457,851
預り金	215,041	208,735
賞与引当金	16,861	15,286
デリバティブ負債	—	※7 3,985,716
借入有価証券	※2 4,855,224	—
流動負債合計	33,303,686	34,559,986
固定負債		
社債	6,249,000	3,746,000
長期借入金	※2 85,582,690	※2 81,803,982
繰延税金負債	8,489,628	2,561,196
退職給付引当金	43,038	41,334
長期預り金	※2 24,281,600	※2 32,723,482
長期預り保証金	※2 5,656,713	※2 5,565,912
その他	248,849	194,710
固定負債合計	130,551,519	126,636,617
負債合計	163,855,206	161,196,604
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,203,700	8,203,700
資本剰余金		
資本準備金	7,594,859	7,594,859
その他資本剰余金	1,036,563	1,033,232
資本剰余金合計	8,631,423	8,628,092
利益剰余金		
利益準備金	175,000	175,000
その他利益剰余金		
配当平均積立金	120,000	120,000
圧縮記帳積立金	4,405,330	4,423,094
別途積立金	9,200,000	9,200,000
繰越利益剰余金	10,958,924	2,071,360
利益剰余金合計	24,859,254	15,989,454
自己株式	△3,001,910	△2,998,240
株主資本合計	38,692,468	29,823,007
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,781,809	10,466,156
繰延ヘッジ損益	△12,503	—
評価・換算差額等合計	10,769,306	10,466,156
新株予約権	73,970	95,620
純資産合計	49,535,744	40,384,784
負債純資産合計	213,390,951	201,581,388

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
売上高	17,059,258	10,125,236
売上原価	6,127,498	5,147,741
売上総利益	10,931,759	4,977,495
販売費及び一般管理費	1,055,712	951,742
営業利益	9,876,047	4,025,752
営業外収益		
受取利息	13,997	5,827
受取配当金	—	※1 407,500
有価証券運用益	645,321	1,084,388
その他	5,448	76,060
営業外収益合計	664,766	1,573,776
営業外費用		
支払利息	2,159,848	2,250,274
その他	225,912	27,916
営業外費用合計	2,385,761	2,278,191
経常利益	8,155,053	3,321,337
特別利益		
固定資産売却益	※2 96,617	※2 959,348
投資有価証券売却益	9,413,662	—
貸倒引当金戻入額	470	—
社債償還益	211,469	394,999
その他	2,500	74,889
特別利益合計	9,724,718	1,429,237
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 356
固定資産除却損	※4 1,200	—
投資有価証券評価損	13,913,081	1,003,560
不動産投資有価証券評価損	—	※5 16,546,687
その他	44,930	755,573
特別損失合計	13,959,213	18,306,177
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	3,920,558	△13,555,602
法人税、住民税及び事業税	2,248,000	53,447
法人税等調整額	△749,699	△5,942,041
法人税等合計	1,498,300	△5,888,593
当期純利益又は当期純損失(△)	2,422,257	△7,667,008

(3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	8,197,770	8,203,700
当期変動額		
新株の発行	5,930	—
当期変動額合計	5,930	—
当期末残高	8,203,700	8,203,700
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	7,588,929	7,594,859
当期変動額		
新株の発行	5,930	—
当期変動額合計	5,930	—
当期末残高	7,594,859	7,594,859
その他資本剰余金		
前期末残高	1,040,316	1,036,563
当期変動額		
自己株式の処分	△3,753	△3,330
当期変動額合計	△3,753	△3,330
当期末残高	1,036,563	1,033,232
資本剰余金合計		
前期末残高	8,629,245	8,631,423
当期変動額		
新株の発行	5,930	—
自己株式の処分	△3,753	△3,330
当期変動額合計	2,177	△3,330
当期末残高	8,631,423	8,628,092
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	175,000	175,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	175,000	175,000
その他利益剰余金		
配当平均積立金		
前期末残高	120,000	120,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	120,000	120,000

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
圧縮記帳積立金		
前期末残高	4,374,353	4,405,330
当期変動額		
圧縮記帳積立金の積立	45,835	32,340
圧縮記帳積立金の取崩	△14,858	△14,575
当期変動額合計	30,976	17,764
当期末残高	4,405,330	4,423,094
別途積立金		
前期末残高	9,200,000	9,200,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	9,200,000	9,200,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	10,372,013	10,958,924
当期変動額		
剰余金の配当	△1,804,370	△1,202,791
圧縮記帳積立金の積立	△45,835	△32,340
圧縮記帳積立金の取崩	14,858	14,575
当期純利益又は当期純損失(△)	2,422,257	△7,667,008
当期変動額合計	586,910	△8,887,564
当期末残高	10,958,924	2,071,360
利益剰余金合計		
前期末残高	24,241,367	24,859,254
当期変動額		
剰余金の配当	△1,804,370	△1,202,791
圧縮記帳積立金の積立	—	—
圧縮記帳積立金の取崩	—	—
当期純利益又は当期純損失(△)	2,422,257	△7,667,008
当期変動額合計	617,886	△8,869,799
当期末残高	24,859,254	15,989,454
自己株式		
前期末残高	△2,982,826	△3,001,910
当期変動額		
自己株式の取得	△26,556	△884
自己株式の処分	7,473	4,554
当期変動額合計	△19,083	3,669
当期末残高	△3,001,910	△2,998,240
株主資本合計		
前期末残高	38,085,556	38,692,468

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
当期変動額		
新株の発行	11,861	—
剰余金の配当	△1,804,370	△1,202,791
当期純利益又は当期純損失(△)	2,422,257	△7,667,008
自己株式の取得	△26,556	△884
自己株式の処分	3,720	1,223
当期変動額合計	606,911	△8,869,460
当期末残高	38,692,468	29,823,007
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	20,700,514	10,781,809
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,918,704	△315,653
当期変動額合計	△9,918,704	△315,653
当期末残高	10,781,809	10,466,156
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△11,462	△12,503
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,041	12,503
当期変動額合計	△1,041	12,503
当期末残高	△12,503	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	20,689,051	10,769,306
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,919,745	△303,149
当期変動額合計	△9,919,745	△303,149
当期末残高	10,769,306	10,466,156
新株予約権		
前期末残高	19,147	73,970
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54,823	21,650
当期変動額合計	54,823	21,650
当期末残高	73,970	95,620

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	58,793,756	49,535,744
当期変動額		
新株の発行	11,861	—
剰余金の配当	△1,804,370	△1,202,791
当期純利益又は当期純損失(△)	2,422,257	△7,667,008
自己株式の取得	△26,556	△884
自己株式の処分	3,720	1,223
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△9,864,922	△281,499
当期変動額合計	△9,258,011	△9,150,960
当期末残高	49,535,744	40,384,784

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

(5) 【重要な会計方針】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) その他有価証券 時価のあるもの 当期末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しております。)</p> <p>時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法に基づく原価法</p> <p>2 デリバティブ取引により生ずる資産及び負債の評価基準及び評価方法 時価法</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産 個別法に基づく原価法 仕掛販売用不動産</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 また、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産について、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益は8,371千円、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ8,723千円少なく計上されております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>2 デリバティブ取引により生ずる資産及び負債の評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。 販売用不動産 個別法 仕掛販売用不動産</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 また、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、機械装置の耐用年数については、当事業年度より改正後の耐用年数を適用してしております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益、営業利益及び経常利益はそれぞれ56,168千円少なく計上され、税引前当期純損失は同額多く計上されております。</p>

<p>前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、償却年数については、法人税法に規定する 方法と同一の基準によっております。 但し、自社利用ソフトウェアについては、社内 における利用可能期間(5年)に基づく定額法に よっております。</p> <p>5 繰延資産の処理方法 株式交付費は支出時に全額費用処理しております。 なお、株式交付費は損益計算書上、営業外費用の 「その他」に含めて表示しております。</p> <p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債 権については貸倒実績率により、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検討 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 従業員に対して支給する賞与の支出にあてるた め、支給見込額に基づき当事業年度負担すべき額 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、当事業年度末 における退職給付債務及び年金資産の見込額に基 づき、当事業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>(4) 役員退職慰労引当金 (追加情報) 平成20年2月7日開催の報酬委員会及び取締役 会において、役員退職金制度を廃止することを 決議いたしました。その支払いは役員の退任時 としており、役員退職慰労引当金を取り崩し、 固定負債の「その他」に計上しております。</p> <p>7 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認めら れるもの以外のファイナンス・リース取引につい ては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計 処理によっております。</p>	<p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>5 _____</p> <p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) _____</p> <p>7 _____</p>

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 其他有価証券については、時価ヘッジによっております。 ・ 金利スワップについては、繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たす場合は、特例処理を行っております。 <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ヘッジ手段……信用取引・個別株式オプション取引・金利スワップ取引 ・ ヘッジ対象……其他有価証券・支払利息(借入利息) <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>当社は、内規であるリスク管理規程に基づき、株価変動リスク・金利変動リスクを回避することを目的として、信用取引、デリバティブ取引を実施しております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>信用取引及び個別株式オプション取引については、ヘッジ対象と信用取引及び個別株式オプション取引の取引対象銘柄が同一であることから、株式相場の変動を完全に相殺するものと想定されるため、有効性の評価を省略しております。</p> <p>金利スワップ取引については、ヘッジ手段及びヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して相場変動等を完全に相殺するものと想定できるため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。</p>	<p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
<p>9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>税抜方式によっております。</p>	<p>9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>同左</p>

(6) 【重要な会計方針の変更】

【会計処理の変更】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リースについては、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年3月30日改正 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成19年3月30日改正 企業会計基準適用指針第16号)を当事業年度より適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 なお、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日以前のものについては、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。 この変更に伴う損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(貸借対照表) 有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資について、「匿名組合出資有価証券」として表示しておりましたが、優先出資の割合が高まったため、科目の見直しを行い、「不動産投資有価証券」として表示しております。</p>	<p>(損益計算書) 前事業年度において、区分掲記しておりました「投資有価証券売却益」については、当事業年度において特別利益の総額の100分の10以下となったため、特別利益の「その他」に含めております。なお、当事業年度の「投資有価証券売却益」は12,053千円であります。</p>

(7) 【個別財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 12,576,620千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 15,007,334千円
※2 担保に供している資産並びに担保付債務 担保に供している資産	※2 担保に供している資産並びに担保付債務 担保に供している資産
販売用不動産 3,127,029千円	建物 31,054,272千円
担保差入金 4,479,245 "	土地 36,126,608 "
建物 31,947,135 "	投資有価証券 38,116,406 "
土地 33,901,173 "	計 105,297,288 "
建設仮勘定 412,148 "	上記以外に関係会社からの担保提供を受けている 資産は以下のとおりであります。
投資有価証券 27,728,422 "	建物 3,762,661 "
計 101,595,155 "	土地 1,728,619 "
上記に対応する債務	上記に対応する債務
短期借入金 1,200,000 "	短期借入金 3,413,000 "
1年内返済予定の 長期借入金 5,140,808 "	1年内返済予定の 長期借入金 6,076,908 "
借入有価証券 4,855,224 "	長期借入金 46,949,982 "
長期借入金 51,252,690 "	長期預り金 32,723,482 "
長期預り金 24,281,600 "	預り保証金 (1年内返済予定を含む) 464,908 "
預り保証金 (1年内返済予定を含む) 557,889 "	計 89,628,280 "
計 87,288,212 "	上記のうち、投資有価証券14,932千円は、営業取 引保証金の担保として供しております。
上記のうち、投資有価証券14,721千円は、営業取 引保証金の担保として供しております。	投資有価証券のうち598,000千円は、株担保先渡 取引証拠金の代用として、1,239,414千円は、貸 借取引担保金の代用として差し入れております。
また、投資有価証券のうち3,976,805千円は、信 用取引保証金の代用として差し入れております。	
※3 不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれ ているものは以下のとおりであります。	※3 不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれ ているものは以下のとおりであります。
流動資産	有形固定資産
販売用不動産 3,127,029千円	建物 1,794,067千円
有形固定資産	工具、器具及び備品 3,687 "
建物 3,418,953 "	土地 4,442,622 "
構築物 52,791 "	無形固定資産
工具、器具及び備品 5,915 "	その他 30 "
土地 2,923,129 "	
無形固定資産	4 借入有価証券 636,272千円
その他 7,638 "	
_____	※5 販売用不動産の保有目的の変更
_____	販売用不動産(3,086,307千円)については、保 有目的の変更により建物(653,808千円)、工具、 器具及び備品(916千円)、土地(2,431,552千円)、 無形固定資産「その他」(30千円)に振替えており ます。

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
<p>※6 不動産投資有価証券 有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資について、「不動産投資有価証券」として表示しております。このうち、関係会社に対する不動産投資有価証券は36,957,926千円であります。</p> <p>※7 デリバティブ資産 デリバティブ資産は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。</p>	<p>※6 不動産投資有価証券 有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資について、「不動産投資有価証券」として表示しております。このうち、関係会社に対する不動産投資有価証券は24,070,926千円であります。</p> <p>※7 デリバティブ負債 デリバティブ負債は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<hr/> <p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 96,617千円</p> <hr/>	<p>※1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 40px;">受取配当金 407,500千円</p>
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 1,170千円</p> <p style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品 30 "</p> <hr/> <p style="padding-left: 20px;">計 1,200 "</p> <hr/>	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 957,987千円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 1,360 "</p> <hr/> <p style="padding-left: 20px;">計 959,348 "</p>
	<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品 356千円</p>
	<p>※4 _____</p>
	<p>※5 不動産投資有価証券評価損</p> <p style="padding-left: 20px;">不動産投資有価証券評価損のうち、16,300,000千円は関係会社に係るものであります。</p>

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,213,385	19,049	3,053	1,229,381

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

取締役会決議による買付けによる増加 16,400株

単元未満株式の買取りによる増加 2,649株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 3,053株

当事業年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,229,381	1,285	1,866	1,228,800

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 1,285株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 1,866株

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)		当事業年度 (平成21年12月31日)	
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 繰延税金資産 退職給付引当金 17,516千円 未払役員退職慰労金 92,699 〃 未払事業税等 55,411 〃 貸倒引当金 17,087 〃 減価償却費 230,733 〃 投資有価証券評価損 1,666,102 〃 その他 156,274 〃 小計 2,235,825 〃 評価性引当額 △162,901 〃 繰延税金資産合計 2,072,923 〃 繰延税金負債 圧縮記帳積立金 3,023,557千円 有価証券評価差額金 7,393,166 〃 繰延税金負債合計 10,416,723 〃 繰延税金負債の純額 8,343,799千円 (注) 繰延税金負債の純額は貸借対照表の以下の項目に含まれております。 流動資産—繰延税金資産 145,828千円 固定負債—繰延税金負債 8,489,628 〃	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 繰延税金資産 繰越欠損金 6,682,827千円 退職給付引当金 16,823 〃 未払役員退職慰労金 79,246 〃 未払事業税等 6,106 〃 貸倒引当金 17,613 〃 減価償却費 264,030 〃 投資有価証券評価損 412,519 〃 不動産投資有価証券評価損 100,401 〃 その他 581,055 〃 小計 8,160,624 〃 評価性引当額 △142,048 〃 繰延税金資産合計 8,018,576 〃 繰延税金負債 圧縮記帳積立金 3,035,749千円 有価証券評価差額金 7,183,348 〃 繰延税金負債合計 10,219,098 〃 繰延税金負債の純額 2,200,521千円 (注) 繰延税金負債の純額は貸借対照表の以下の項目に含まれております。 流動資産—繰延税金資産 360,674千円 固定負債—繰延税金負債 2,561,196 〃
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 法定実効税率 40.7% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 1.6% 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △7.8% 評価性引当額の増減 4.2% その他 △0.5% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 38.2%	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 税引前当期純損失が計上されているため記載していません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
1株当たり純資産額	1,233.68円	1株当たり純資産額	1,004.88円
1株当たり当期純利益	60.41円	1株当たり当期純損失	191.23円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	53.77円	(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
損益計算書上の当期純利益または当期純損失(△) (千円)	2,422,257	△7,667,008
普通株式に係る当期純利益または当期純損失(△) (千円)	2,422,257	△7,667,008
普通株式の期中平均株式数(千株)	40,094	40,093
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用 いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株)		
転換社債型新株予約権付社債	4,947	—
新株予約権	8	—
普通株式増加数(千株)	4,956	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株 式の概要	平成17年3月25日定時株主総 会決議ストックオプション (新株予約権) 110千株 平成18年3月24日定時株主総 会決議ストックオプション (新株予約権) 87千株 平成19年3月23日取締役会決 議ストックオプション(新株 予約権) 72千株 平成19年6月22日取締役会決 議ストックオプション(新株 予約権) 6千株 平成20年3月25日取締役会決 議ストックオプション(新株 予約権) 157千株 平成20年3月25日取締役会決 議ストックオプション(新株 予約権) 29千株	—