

## 平成20年11月期 決算短信

平成21年1月27日

上場会社名 パシフィックホールディングス株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8902 URL <http://www.ph-i.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高塚 優  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画本部執行役員常務 (氏名) 田中 賢一 TEL (03) 5251 - 8525  
 定時株主総会開催予定日 平成21年2月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年2月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年11月期の連結業績 (平成19年12月1日～平成20年11月30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	%
20年11月期	131,596	3.0	△6,965	△126.7	△16,044	△176.0	△73,015	△704.5
19年11月期	127,707	△24.6	26,090	18.7	21,110	10.5	12,077	10.3

  

	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	%	%	%
20年11月期	△104,270	50	—	—	△236.4	△5.4	△5.3
19年11月期	17,571	18	17,540	05	22.7	7.9	20.4

(参考) 持分法投資損益 20年11月期 △431百万円 19年11月期 △95百万円

#### (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	百万円	百万円	%	円	銭
20年11月期	269,736	△5,335	△2.3	△8,863	98		
19年11月期	338,849	69,306	20.1	97,125	90		

(参考) 自己資本 20年11月期 △6,207百万円 19年11月期 67,973百万円

#### (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
20年11月期	△10,611	3,628	△17,707	13,213
19年11月期	△64,704	△24,702	98,308	41,157

### 2. 配当の状況

(基準日)	中間期末		期末		年間	配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)	
	円	銭	円	銭					
19年11月期	0	00	1,800	00	1,800	00	1,259	10.2	2.3
20年11月期	0	00	0	00	0	00	—	—	—
21年11月期(予想)	0	00	0	00	0	00	—	—	—

### 3. 平成21年11月期の連結業績予想 (平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	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
中間期	69,000	29.6	2,200	△50.6	△1,700	—	△2,100	—	△2,100	00
通期	115,400	△12.3	7,300	—	1,100	—	70	—	70	00

#### 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） 有  
新規4社

アクティブ・インベストメント・テン特定目的会社 合同会社RRB2 合同会社CRB1  
合同会社サファイア・ライン・ツー

- (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）

（注）詳細は、21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」をご覧ください。

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
② ①以外の変更 無

- (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） 20年11月期 700,290株 19年11月期 699,846株  
② 期末自己株式数 20年11月期 一株 19年11月期 一株

（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、39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. 平成20年11月期の個別業績（平成19年12月1日～平成20年11月30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	%
20年11月期	8,693	△55.8	△2,410	△117.6	3,470	△74.3	△63,961	△938.2
19年11月期	19,647	△0.3	13,720	6.0	13,502	2.9	7,631	△2.1

  

	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	
	円	銭	円	銭
20年11月期	△91,340	65	—	—
19年11月期	11,101	99	11,082	32

##### (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
20年11月期	148,244	△8,749	△6.0	△12,591	47
19年11月期	211,953	57,598	27.2	82,257	23

（参考）自己資本 20年11月期 △8,817百万円 19年11月期 57,567百万円

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1株当たり予想当期純利益は、平成21年11月期の予想期中平均株式数986,290株を用いて算出しております。上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### (当期の経営成績)

当連結会計年度における我が国の経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機の深刻化、世界的な景気の下振れ、株式・為替市場の大幅な変動の影響などにより、企業収益は大幅に減少する傾向にあり、また、雇用情勢の悪化など景気の状態については厳しいものとなりました。

当社グループの属する不動産投資市場におきましても、金融市場の信用収縮及び金融機関の不動産向け融資の厳格化により、不動産市場においては流動性の低下と不動産の市場価格の下落が顕著となりました。特に昨年9月の米リーマンブラザーズの経営破綻以降の不動産市況及び資金調達環境は想定以上の速さで悪化いたしました。

また、証券取引所が開設する不動産投資信託（以下、「J-REIT」といいます。）市場における新規上場はこの1年でゼロとなり、同市場の時価総額も昨年と比較して大きく落ち込み、低調に推移しました。

このような事業環境の下、当社グループにおきましては、グループで運用する不動産投資ファンドの内部成長に注力する一方、将来の不動産価値の下落リスクを回避するためにバランスシートにて保有する販売用不動産及び固定資産の早期売却を行ってまいりました。しかしながら、不動産市況及び資金調達環境が想定以上の速さで悪化した影響により、保有不動産の売却が計画どおり進まず、期初に計画していた不動産投資ファンドの組成についても実現に至りませんでした。

また、販売用不動産及び仕掛不動産を正味売却価額まで減額したことによる販売用不動産等評価損を23,012百万円、固定資産にて保有するゴルフ場資産の減損損失を13,596百万円、当社グループが運用するJ-REITなどの保有する投資有価証券の評価損を6,983百万円、不動産取得契約の解除にかかる損失として5,438百万円など特別損失57,433百万円を計上いたしました。

こうした状況を打開し、また、自己資本を充実させ、財務基盤の健全化と今後の安定的な経営基盤の確保を行うため、平成20年11月26日、中国の不動産会社等から出資をうける株式会社中柏ジャパン（以下、「中柏ジャパン」という。）との間で投資契約を締結し、資本参加を仰ぐことといたしました。

中柏ジャパンとの投資契約の主な内容及びその執行状況は下記のとおりです。

#### 1. 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行

投資契約におきましては、中柏ジャパンを引受け先とした普通株式の第三者割当増資（約650百万円）、普通社債の発行（約27,000百万円）及び、本普通社債の現物出資を払込金の一部に充当する優先株式の第三者割当増資（約47,000百万円）を行い、合計で約47,650百万円の資金調達を行うことを予定しておりました。このうち、普通株式654百万円は平成20年12月19日に払込が完了し、同日付で中柏ジャパンが当社の総議決権数の29.00%を保有する筆頭株主となっております。その後、平成20年12月26日に払込を受けることを予定しておりました普通社債（約27,000百万円）は、同日付で平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで延長することとなり、平成21年1月27日現在、当該普通社債につきましては払込がなされておられません。

さらに、(a)当連結会計年度末現在、連結貸借対照表において債務超過となり東京証券取引所の定める市場第二部への指定替え基準に抵触すること、並びに、(b)過年度決算の訂正がなされること等により、平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで払込を延長した普通社債（約27,000百万円）及び平成21年2月27日までに払込を受けることを予定しておりました優先株式約47,000百万円（上述社債による現物出資分を含みます。）につきましては、投資契約に定める引き受け義務履行の前提条件が満たされないため、中柏ジャパンから上記の社債及び優先株式の引受及び払込を受けられない事態となりました。

かかる事態を受けて、当社は、中柏ジャパンと協議を行い、当初の予定通り優先株式の発行による増資（約47,000百万円）を実現するため、本優先株式における発行価格その他発行条件の見直しを行い、投資家と引き続き協議を行うことについて同意を得ております。今後、中柏ジャパンの協力の下、合意成立に向けて最大限の努力を払って参りますが、中柏ジャパンの投資家との協議の成否によっては、優先株式の払込額の減額や払込時期の延長、また、払込を得られない可能性があります。

#### 2. 経営体制について

当社の大株主である中柏ジャパンとの協議を行った上で、取締役会において代表取締役及び取締役の選任について決定を致しました。経営の継続性に配慮しつつ経営体制を刷新し、不動産アセットマネジメントビジネスをコアビジネスにグループ一体となった事業再構築を図ってまいります。

このような環境下、当連結会計年度における経営成績は、売上高131,596百万円（前年同期比3.0%増）、誠に遺憾ながら営業損失は6,965百万円（前年同期は26,090百万円の営業利益）経常損失は16,044百万円（前年同期は21,110百万円の経常利益）、当期純損失は73,015百万円（前年同期は12,077百万円の当期純利益）となりました。

事業の種類別セグメント別の状況は次の通りであります。

### ① 不動産投資ファンド事業

不動産投資ファンド事業におきましては、グループが運用している日本レジデンシャル投資法人、日本コマース投資法人及び不動産プライベートファンドから得られるマネジメントフィー（投資顧問報酬）は前連結会計年度と比較して増加したものの、マーケット環境が不透明な中、期初に計画していた不動産投資ファンドの組成ができなかったためアキュジションフィー（物件取得報酬）が減少し、また、プライベートファンドのクローズがなかったためインセンティブ報酬が減少した結果、当該事業における売上高は4,554百万円（前年同期比63.1%減）、営業利益は2,862百万円（同84.5%減）となりました。

### ② 不動産投資コンサルティングサービス事業

不動産投資コンサルティングサービス事業におきましては、不動産投資ファンドの組成ができなかったことによりファンド紹介手数料が前連結会計年度と比較して減少した結果、当該事業における売上高は1,668百万円（前年同期比55.0%減）、営業利益は1,186百万円（同58.7%減）となりました。

### ③ 不動産投資事業

不動産投資事業におきましては、前連結会計年度と比較してバランスシートで保有する販売用不動産が増加したことから保有する不動産からの賃貸料収入は増加しました。一方で、財務の健全性を図るためにバランスシートで保有する販売用不動産の売却を進めたものの、不動産の流動性が低い水準であったことなどの理由により、当初の計画通りに売却を行うことが厳しい状況となりました。この結果、当該事業における売上高は125,374百万円（前年同期比12.3%増）、営業損失は7,249百万円（前年同期は6,860百万円の営業利益）となりました。

## (2) 次期の見通し

今後の経済情勢につきましては、企業収益が大幅に減少し、世界的な景気の一層の下振れ懸念があるなど先行きについては不透明な状況となっております。

金融市場の混乱や信用収縮の動きは今後も続き、不透明感が払拭されるまでは相当厳しい資金調達環境が続くことが予想され、当社の属する不動産投資市場におきましては、財務体質の健全化と高い資金調達力が重要であるものと思われまます。一方で、新しい資金調達ができないプライベートファンドからの資産整理、破綻先からの不動産売却など不動産取得の機会は当期に増して多くなると思われまます。

当社グループでは、このような状況下におきまして、日本レジデンシャル投資法人、日本コマース投資法人及び既存の不動産プライベートファンドの内部成長の推進を引続き遂行するとともに、軟調な不動産市況を好機と捉えた新規物件取得による中柏ジャパンとの共同によるファンドの組成など新規の不動産投資ファンドの組成に注力してまいります。これにより、今後は、グループのコア事業である不動産投資ファンドの運用による収益を柱とした安定的収益基盤を構築してまいります。また、当社は、中柏ジャパンによる当社への資本参加を実現することにより、新たな経営体制へ移行し、グループの経営基盤の強化を図る方針です。具体的な体制につきましては、決定し次第開示いたしますが、経営のモニタリング機能の強化など新たなガバナンス体制のもと事業を展開させることにより、事業基盤を磐石なものとし、将来的な企業価値を向上させてまいります。

なお、次期の当社グループの連結業績については、売上高115,400百万円、営業利益7,300百万円、経常利益1,100百万円、当期純利益は70百万円を予定しております。

## (3) 財政状態に関する分析

### ① 貸借対照表

#### (流動資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて38,952百万円減少し、231,216百万円となりました。主な要因としては、販売用不動産が35,787百万円増加したものの、現金及び預金28,243百万円、受取手形及び売掛金1,664百万円、有価証券600百万円、仕掛不動産36,564百万円減少したことによりまます。

#### (固定資産)

固定資産は、前連結会計年度末に比べて30,157百万円減少し、38,515百万円となりました。主な要因としては、評価減等による投資有価証券及び長期事業目的有価証券がそれぞれ6,101百万円、3,727百万円減少し、売却による子会社の連結除外及び減損処理等による建物及び構築物、土地並びにのれんがそれぞれ904百万円、11,238百万円、6,798百万円減少したことによりまます。

#### (流動負債)

流動負債は、前連結会計年度末に比べて9,260百万円増加し、167,465百万円となりました。主な要因としては、1年内償還予定社債が6,000百万円、未払法人税等が7,373百万円減少したものの、短期借入金14,876百万円、契約損失引当金が5,753百万円増加したことによりまます。

#### (固定負債)

固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,731百万円減少し、107,606百万円となりました。主な要因としては、社債が22,126百万円増加したものの、長期借入金25,022百万円減少したことによりまます。

(純資産の部)

純資産の部は、前連結会計年度末に比べて74,642百万円減少し、5,335百万円の債務超過となりました。主な要因としては、当連結会計年度における73,015百万円の当期純損失及び剰余金の配当1,259百万円によるものです。

## ② キャッシュ・フロー計算書

当連結会計年度における営業活動の結果によって使用した資金は10,611百万円、投資活動の結果により得られた資金は3,628百万円及び財務活動の結果によって使用した資金は17,707百万円であります。その結果、現金及び現金同等物は13,213百万円（前期比67.9%減）となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果によって使用した資金は10,611百万円（前連結会計年度は64,704百万円の使用）となりました。これは主に信託留保金及び預け金の減少額7,560百万円並びに不動産売却契約解除による収入2,343百万円があったものの、利息の利息の支払6,732百万円、不動産取得契約解除による支出1,258百万円及び法人税等の支払11,708百万円があったことによります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動の結果により得られた資金は3,628百万円（前連結会計年度は24,702百万円の使用）となりました。これは主に投資有価証券の取得による支出1,205百万円及びその他の関係会社有価証券の取得による支出1,867百万円があったものの、子会社株式の売却による収入6,937百万円があったことによります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果によって使用した資金は17,707百万円（前連結会計年度は98,308百万円の獲得）となりました。これは主に借入による収入304,102百万円及び社債の発行による収入15,400百万円があったものの、借入金の返済による支出324,327百万円、社債の償還による支出9,043百万円及び配当金の支払額1,239百万円があったことによります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	第17期期末	第18期期末	第19期期末
自己資本比率 (%)	19.7	20.1	△2.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	92.0	30.6	0.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	4.3	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	11.3	—	—

(注) 1. 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率	自己資本／総資産
時価ベースの自己資本比率	株式時価総額／総資産
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	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. 株式時価総額は自己株式を除く発行株式数をベースに計算しております。
3. 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、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
4. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

## (4) 利益配分に関する基本方針

当社グループは、株主に対する利益還元を重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実ならびに株主資本利益率(ROE)、配当性向等を総合的に勘案し決定する方針であります。

しかしながら、サブプライム問題に端を発する信用収縮に伴い、資金調達環境は依然厳しい状況が続いており、また、不動産の流動性も低い水準が続いているなど、不動産投資市場を取巻く環境が著しく変化しております。当社グループにおきましても、販売用不動産については計画通りに売却することが厳しい状況となったことに加え、販売用不動産についての評価損を23,012百万円、固定資産にて保有するゴルフ場の減損処理に伴う評価損を13,596百万円、当社グループが運用するJ-REITなど保有する投資有価証券の減損処理に伴う評価損を6,983百万円、不動産取得契約解除にかかる損失として5,438百万円など特別損失57,433百万円を計上することとなり、当事業年度につきましては、配当可能利益がないため、誠に遺憾ながら、当期の配当は無配とさせていただきます。

当社は、新スポンサーの下、財務基盤の強化やグループのコア事業である不動産投資ファンドの運用による安定的収益基盤を一日も早く構築することにより、早期の復配を目指して最大限の努力を行ってまいります。

なお、当社は、中間配当及び期末配当のほか、別途基準日を定めて剰余金の配当をすることができる旨を定款で定めております。また、剰余金の配当につきましては、原則として株主総会決議によらず、取締役会決議によって決定いたします。

#### (5) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識し事業活動を行っておりますが、当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

##### ① 不動産投資ファンド事業について

当社グループは不動産投資ファンド事業を中核事業として安定収益源と位置付け、重点的に経営資源の配分を行い、当該事業を中心としたサービス事業を展開していく方針であります。

不動産投資ファンド事業は、投資家のニーズに合致した不動産投資ファンドの企画、組成(アレンジメント)を行い、更に投資家の投資資金を集めたファンドからその運用の委託を受け、投資家のために投資対象となる不動産の価値最大化を目的に、その不動産の運用と管理のサービスを提供する事業であります。

不動産投資ファンドの投資対象となる不動産は、経済環境や市場動向に影響を受けるものの個別性の強い資産であり、個々の不動産に対する正確な評価・投資判断能力が重要であります。

また、不動産市場における取引は相対交渉、入札形式が主流であり、不動産に関する情報が十分に開示、流通していないため、情報ネットワークの確保が必要不可欠であると考えております。

更に、不動産投資に関する高い専門能力や豊富な知識、経験をベースとした不動産に対する評価・分析能力、投資対象となる収益不動産を発掘する能力、不動産投資ファンドが所有する不動産の資産価値の向上を図りつつ、インカムゲイン(賃料収入等)を確実なものとするために、テナント新規契約・更新管理、賃貸借条件交渉、賃料集金管理、クレーム修繕管理及び管理会社の指示監督等を行うリーシング能力も重要なポイントとなっております。

このように不動産投資ファンドのパフォーマンスは、その運用、管理を委託されている不動産投資ファンド運用会社の能力と情報収集力に大きく影響すると考えております。

当該不動産投資ファンドは、出資金の元本や収益が投資家に保証されているものではなく、あくまでも投資家の自己責任原則が前提の投資商品であるため、ファンド運用成績が悪い場合であっても、当社が保証責任等を負うものではありませんが、不動産投資ファンド事業を遂行する上で、不動産投資ファンド運用会社としての当社の評価が下がるリスクがあり、その結果、当社の業績に影響を与える可能性があります。

また、当該事業において不動産投資ファンドを組成、運用するに当たり、金利動向、金融情勢等の影響を受ける可能性があり、金融商品としての魅力が低下することにより、不動産投資ファンドの投資家募集に影響を与え、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

##### ② 不動産投資事業について

当社グループでは不動産投資事業において、不動産投資ファンドの預り資産残高の拡大を目的としてグループで運用する不動産投資ファンドにバランスシートにて保有する販売用不動産を売却する場合があります。その場合、当社グループの売上高には当該事業において当該販売用不動産の売却による取引額が売上高として計上されるため、当社グループの総売上高は大きく変動する可能性があります。

また、当社グループが当該販売用不動産の保有期間中に、地価動向、金利動向、金融情勢等のマクロ経済に変動が生じ、これに伴う不動産市場、不動産賃貸市場ならびに賃料水準が変動した場合に、当該不動産の収益性が低下し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

### ③ 連結の範囲について

当社グループは不動産投資ファンド事業の遂行上、不動産投資ファンドの組成完了までの間、収益性の高い不動産を先行確保することを目的として、SPVを設立し一時的に自己資金にて当該SPVに対して匿名組合出資の全額又は一部投資を行う場合があります。また、将来的に新たな種類の不動産を投資対象とする不動産投資ファンドを組成するに当たりトラックレコード(不動産投資運用実績)の積み上げと収益獲得能力、運用ノウハウの蓄積を図り、投資家に対しこれら実績を提示するために必要不可欠なSPVを設立する場合があります。

これらのSPVに対する連結の範囲につきましては、平成18年9月8日に企業会計基準委員会から「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」が発表され、これに準拠した処理を行っております。しかしながら、今後もファンドやSPVにかかる会計処理についての諸規則や実務上の取扱いが変更となり、当社の会計処理方法に変更が生じた場合には、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、財政状態及び経営成績に大きな影響を与える可能性があります。

### ④ 有利子負債への依存度が高いことについて

当社グループは不動産投資事業として、今後計画されている不動産投資ファンドを組成するために、先行して投資不動産を確保しておりますが、当該不動産購入資金は主に金融機関からの借入金(ノンリコースローンを含む)及び社債の発行により調達しております。このため総資産に対する有利子負債残高比率は、平成18年11月期期末64.3%、平成19年11月期期末70.0%、平成20年11月期期末90.2%と高い水準で推移しております。

また当社は、不動産投資ファンドの組成に先立ち、不動産を自ら先行確保し、その後に当該不動産を不動産投資ファンドのSPVへ譲渡することがあります。この際に、当社の当該SPVに対する匿名組合出資の比率によっては、当該取引が金融取引として会計処理される場合があります。この結果、当社グループの財政状態及び経営成績が大きく変動する可能性があります。

また、前述「③ 連結の範囲について」に記載したとおり、現在のところSPV毎に当社の匿名組合出資比率や、当該SPVに対する支配力等の影響度合いを鑑み、個別に子会社及び関連会社の範囲について決定しております。これに伴いSPVが調達しているノンリコースローンが連結貸借対照表に計上されるため、当社グループの財政状態が大きく変動する可能性があります。

(単位：百万円)

回次	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成17年11月期期末	平成18年11月期期末	平成19年11月期期末	平成20年11月期期末
短期借入金	33,225	70,669	132,437	147,314
(うち金融取引処理による残高)	—	—	—	—
(うちノンリコースローン)	(10,505)	(11,703)	(19,649)	(36,222)
長期借入金	51,187	31,820	67,909	42,887
(うち金融取引処理による残高)	—	—	(1,755)	(987)
(うちノンリコースローン)	(26,084)	(23,478)	(55,112)	(24,402)
社債	4,944	23,200	36,900	53,026
有利子負債合計①	89,356	125,689	237,247	243,228
有利子負債合計②	52,767	90,507	160,730	181,616
負債・純資産合計①	135,707	195,464	338,849	269,736
負債・純資産合計②	99,118	160,283	262,332	208,124
有利子負債残高比率①	65.8%	64.3%	70.0%	90.2%
有利子負債残高比率②	53.2%	56.5%	61.3%	87.3%

- (注) 1. 有利子負債合計②は短期借入金に係る金融取引処理による残高及び短期・長期借入金に係るノンリコースローンを除いた合計値であります。
2. 負債・純資産合計②は短期借入金に係る金融取引処理による残高及び短期・長期借入金に係るノンリコースローンを除いた合計値であります。
3. 有利子負債残高比率②は有利子負債合計②/負債・純資産合計②×100で計算した結果を記載しております。

#### ⑤ 利益相反取引について

当社グループは、日本レジデンシャル投資法人と日本コマーシャル投資法人の2つのJ-REIT及びオポチュニティファンドなどの不動産プライベートファンドの運用を行っております。各投資法人もしくはプライベートファンドが不動産の取得を行う場合において、当社グループとその取引を行う場合があります。当社グループでは、それぞれのファンド毎に、明確に異なる目標利回り及びプロダクトタイプ、規模などの投資基準を設定しており、また各投資法人の投資案件に対する不動産情報（当社グループが保有する不動産の売却案件も含む）については、当社とそれぞれの投資法人との間でサポートライン契約等締結し、当該案件にかかる優先交渉権を付与しております。

当社グループではこの仕組みを監視する制度として、社内における投資委員会にて取引内容の審査を行っており、当社グループと投資法人もしくはファンドとの間に利益相反が生じないような仕組みを構築し、運用しております。

しかしながら、今後の事業拡大とともに関連法規が厳格化され、各投資法人ならびにプライベートファンドの投資基準が高度化かつ複雑化し、またかかる関連法規の解釈や運用に変更が生じる可能性があります。当社グループではこのような事態に備えて、内部管理体制を整備し十分注視する所存であります。社内体制が構築できなかった場合には、誤って利益相反取引が生じる可能性があります。その結果投資家の信頼を損ない、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑥ 法的規制について

当社グループが規制を受ける主なものとしては、「投資信託及び投資法人に関する法律(改正投信法)」「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」等があります。当社グループは、各種の規制に従って、また、規制上のリスクを伴って業務を遂行しておりますが、将来において各種規制が変更された場合又は新たな法的規制が設けられる場合には、法律の廃棄や新たな法的規制の新設によっては当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑦ 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

当社グループは、昨年9月以降に顕著となった不動産市況及び資金調達環境の急速な悪化を受け、当連結会計年度において経常損失16,044百万円及び当期純損失73,015百万円を計上し、当連結会計年度末現在5,335百万円の債務超過の状況にあります。また、経常損失の計上及び債務超過により、金融機関とのコミットメントライン設定契約書及び金銭消費貸借契約証書の一部に規定されている財務制限条項に抵触しております。

当該状況により、当社には、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当該状況を大幅に改善するために、当社は、財務面の施策として自己資本の増強により、財務基盤の健全化と今後の安定的な経営基盤の確保を図るため、平成20年11月26日、中国における不動産会社等（以下「投資家」という）から出資を受ける中柏ジャパンとの間で投資契約を締結し、資本参加を仰ぐことといたしました。

中柏ジャパンとの間で締結しました投資契約（以下「投資契約」という）において、中柏ジャパンを引受先とした普通株式の第三者割当増資（約650百万円）、普通社債の発行（約27,000百万円）及び、本普通社債の現物出資を払込金の一部に充当する優先株式の第三者割当増資（約47,000百万円）を行い、合計で約47,650百万円の資金調達を予定しておりました。このうち、普通株式654百万円は平成20年12月19日に払込が完了し、同日付で中柏ジャパンが当社の総議決権数の28.99%を保有する筆頭株主となっております（「注記事項 重要な後発事象」参照）。

その後、平成20年12月26日に払込を受けることを予定しておりました普通社債（約27,000百万円）は、同日付で平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで延長することとなり、平成21年1月27日現在、当該普通社債につきましては払込がなされておられません。

さらに、(a)当連結会計年度末現在、連結貸借対照表において債務超過となり東京証券取引所の定める市場第二部への指定替え基準に抵触すること、並びに(b)前連結会計年度の決算訂正がなされること等により、平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで払込を延長した普通社債（約27,000百万円）及び平成21年2月27日に払込を受けることを予定しておりました優先株式約47,000百万円（上述社債による現物出資分を含みます。）につきましては、投資契約に定める引き受け義務履行の前提条件が満たされないため、中柏ジャパンから上記の社債及び優先株式の引受及び払込を受けられない事態となりました。

かかる事態を受けて、当社は、中柏ジャパンと協議を行い、優先株式の発行による増資（約47,000百万円）を実現するため、当該優先株式における発行価格その他発行条件を改めて見直しを行い、投資家と引き続き協議を行うことについて同意を得ております。今後、中柏ジャパンの協力の下、当該優先株式の合意成立に向けて最大限の努力を払って参りますが、同社の投資家との協議の成否によっては、払込額の減額や払込時期の延長、また、払込を得られない可能性があります。

優先株式が発行できない場合、資本の増強ができず、また、事業を継続するための信用力を確保できないことにより、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑧ その他

### 1. 借入金にかかる財務制限条項について

当社は、資金調達方法の一つとして金融機関と金銭消費貸借契約を締結し借入を行っており、このうちの一部について、純資産維持条項及び利益維持条項等の財務制限条項が付与されているものがあります。純資産維持条項及び利益維持条項等の財務制限条項が付与されている借入につきましては、経常損失の計上及び債務超過により、金融機関とのコミットメントライン設定契約書及び金銭消費貸借契約証書の一部に規定されている財務制限条項に抵触しております。主要な金融機関からは期限の利益喪失請求は行わず中柏ジャパンの資本参加に向け従来通りの支援を継続する旨の連絡を受けておりますが、今後、優先株式の発行条件等の見直し等により期限の利益喪失請求が行われた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

### 2. 優先株式の第三者割当増資実施について

平成20年11月26日付で株式会社中柏ジャパンとの間で、財務体質及び経営基盤の強化のために、同社を引き受け先とした普通株式の第三者割当増資、普通社債の発行及び優先株式の第三者割当増資を行う旨の投資契約を締結いたしました。この内、普通株式の第三者割当増資は既に実施されております。普通社債の発行は許認可を条件として平成21年2月27日までの間の別途合意する日を払込日として発行する予定でしたが、発行を取り止めることになりました。優先株式の第三者割当増資につきましては、(a)当連結会計年度末現在、当社グループが債務超過となり東京証券取引所の定める市場第二部への指定替え基準に抵触すること、及び、(b)過年度決算の訂正がなされること、などにより、平成21年2月27日の払込を予定しておりました優先株式約47,000百万円につきましては、投資契約に定める引き受け義務履行の前提条件が満たされないため、本優先株式の引き受けができない事態となりました。かかる事態を受けて、当社は、中柏ジャパンと協議を行い、当初の予定通り優先株式の発行による増資を実現するため、本優先株式における発行価格その他発行条件の見直しを行い、投資家と引き続き協議を行うことについて同意を得ております。今後、中柏ジャパンの協力の下、合意成立に向けて最大限の努力を払って参りますが、協議の成否によっては、払込額の減額や払込時期の延長、また、払込を得られない可能性があります。なお、係る事象の発生について、投資契約上の表明保証違反に該当し、本投資契約に基づく補償請求権を有する旨の通知を中柏ジャパンより受けております。優先株式の第三者割当増資の発行が行われない場合には当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

### 3. 希薄化について

上記「2. 優先株式の第三者割当増資実施について」に記した、今後の協議の前提となる優先株式の発行条件では優先株式1株につき普通株式50株を対価とする取得請求権が付される前提であり、取得請求権の行使によって株式会社中柏ジャパンは最大で47,000,000株（上記普通株式の第三者割当増資後の2008年12月19日現在の発行済普通株式数986,290株に対して4,765.33%）の普通株式を取得する可能性があります。当社普通株式の新規発行及び優先株式の普通株式への転換が行われることにより、当社普通株式の既存持分の希薄化が生じ、株価が下落する結果、株主価値を毀損する可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成19年2月28日提出）における「事業系統図（事業の内容）」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略します。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、今後も下記に記載する経営理念に基づき、多様で魅力的な資産運用商品ならびに不動産投資・管理運営に関する総合的なサービスを提供することにより、不動産投資市場及び不動産流通市場の発展に寄与すべく事業展開していく方針であります。

このような事業展開を通じ、当社グループの発展と企業価値の拡大を実現させると共に、日本経済の活性化に貢献することを目指しております。

##### (経営理念)

- ・私たちは、不動産投資ファンドの運用を通じて、日本経済及び国民の生活基盤の安定に貢献します。
- ・私たちは、不動産・金融市場のリーディングカンパニーとして、常に新たな価値と技術を創造します。
- ・私たちは、全てのステークホルダーに対し、常にフェアに行動し、感謝と謙虚の気持ちを持ち続けます。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、株主価値の持続的な向上を経営の目標としており、中長期的に15%から20%水準の株主資本利益率(ROE)を平均して確保することと、自己資本比率20~30%以上を目標としております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、「不動産アセットマネジメント会社」として、強みのあるアセットクラスに経営資源の選択と集中を行い、ファンド事業の成長を目指すことを経営方針として中期的に事業を進めてまいります。

従来のバランスシートを用いた販売用不動産及び有形固定資産への投資開発事業については、今後ファンド組成のためのウェアハウジング機能や投資家の要望に基づく共同出資に限定し、キャピタルゲイン目的の新規投資については撤退いたします。

今後、中国政府が奨励する「走出去（ゾウチュチ）戦略（中国国外への投資を積極的に行うことを意味する）」の一環として、中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合させることにより、中国の不動産会社等からの出資による日本の不動産を取得する大型の不動産投資ファンドを組成し、シリーズ化を図ってまいります。また、当社グループは、不動産アセットマネジメントのプラットフォームとして国内有数の規模と体制を有しており、今後他社が組成した不動産投資ファンドのアセットマネジメント業務の受注も目指してまいります。

当社グループは、創業以来レジデンシャル及びオフィスビルからスタートし、今日まで様々なタイプの不動産を投資・運用してまいりましたが、当社グループが運用する不動産投資ファンドの利益極大化を図っていくことに一層注力していくため、今後は物件規模、ブランド力、アセットマネジメントシステムなどの当社グループが蓄積してきたノウハウを最も発揮できるレジデンシャル、オフィスビル及び商業施設の投資・運用を中心として行ってまいります。

これらにより、今までのようなキャピタルゲインを中心とした収益構造から、グループで運用する不動産投資ファンドからのマネジメントフィーによる安定収益を中心とした収益構造へ転換し、「不動産アセットマネジメント会社」としての成長を目指してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

サブプライムローン問題を端緒とする世界的な金融市場の混乱により、不動産事業者に対する金融機関の融資姿勢の厳格化が顕著になるなど、国内不動産市場の先行きに対する不透明感が続いております。このため、不動産投資ファンドの運用会社においては、財務体質の健全化及び資金調達力強化に向けた信用力の補完が重要です。

このような事業環境の下、当社におきましては、中国の不動産会社等から出資をうける株式会社中柏ジャパンを新しいスポンサーとして迎え、新しい経営体制への移行により、グループの経営基盤の強化と事業の成長を図るため協議を継続しております。特に、当社グループのコアビジネスである不動産投資ファンド事業におきましては、既存ファンドの内部成長を継続させるとともに、株式会社中柏ジャパンとの協働による新規不動産投資ファンドを組成し、シリーズ化を図ることにより、企業価値の向上に努めてまいります。

#### (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

#### 4. 連結財務諸表

##### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金	※1	41,457		13,213		
2. 受取手形及び売掛金	※10	3,047		1,382		
3. 有価証券		600		—		
4. 販売用不動産	※1, 3, 6, 8, 9	145,425		181,212		
5. 仕掛不動産	※1, 9	60,921		24,357		
6. 繰延税金資産		1,419		164		
7. 未収消費税等		1,289		1,054		
8. その他	※1, 9	16,013		9,884		
9. 貸倒引当金		△5		△53		
流動資産合計		270,169	79.7	231,216	85.7	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
1. 建物及び構築物	※1, 6	5,567		4,366		
減価償却累計額		1,804	3,763	1,507	2,859	
2. 機械装置及び運搬具	※1, 6	437		241		
減価償却累計額		298	138	174	67	
3. 工具器具備品	※1, 6	434		565		
減価償却累計額		216	218	272	292	
4. 土地	※1, 6		23,313		12,075	
5. その他	※1		263		57	
有形固定資産合計			27,697		15,352	5.7
2 無形固定資産						
1. ソフトウェア			816		2,056	
2. のれん	※12		7,194		395	
3. その他			970		1,000	
無形固定資産合計			8,981	2.7	3,451	1.3
3 投資その他の資産						
1. 投資有価証券	※1, 4		11,001		4,900	
2. その他の関係会社有価証券			525		—	
3. 長期事業目的有価証券	※1, 7		13,228		9,501	
4. 出資金			287		182	
5. 長期貸付金	※1		660		573	
6. 繰延税金資産			669		200	
7. 差入敷金保証金			4,544		3,945	
8. その他	※1		1,159		593	
9. 貸倒引当金			△83		△185	
投資その他の資産合計			31,994	9.4	19,711	7.3
固定資産合計			68,673	20.3	38,515	14.3
III 繰延資産			6	0.0	3	0.0
資産合計			338,849	100.0	269,736	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形及び買掛金		1,554		148	
2. 短期借入金	※1,9,11	132,437		147,314	
3. 1年以内償還予定社債		6,200		200	
4. 未払金	※1	2,076		6,429	
5. 未払費用		1,269		1,594	
6. 未払法人税等		8,567		1,193	
7. 預り敷金		3,065		2,671	
8. 役員賞与引当金		210		—	
9. 契約損失引当金		—		5,753	
10. その他		2,823		2,160	
流動負債合計		158,204	46.7	167,465	62.1
II 固定負債					
1. 社債	※1,11	30,700		52,826	
2. 長期借入金	※1,8,9,11	67,909		42,887	
3. 繰延税金負債		979		225	
4. 役員退職慰労引当金		288		236	
5. 退職給付引当金		230		126	
6. 長期預り敷金		7,047		7,702	
7. 匿名組合出資預り金		2,836		2,562	
8. その他		1,344		1,038	
固定負債合計		111,338	32.8	107,606	39.9
負債合計		269,542	79.5	275,071	102.0
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		19,285	5.7	19,312	7.2
2. 資本剰余金		19,140	5.7	19,166	7.1
3. 利益剰余金		29,278	8.6	△44,937	△16.7
株主資本合計		67,703	20.0	△6,458	△2.4
II 評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		269	0.1	251	0.1
評価・換算差額等合計		269	0.1	251	0.1
III 新株予約権					
		30	0.0	68	0.0
IV 少数株主持分					
		1,303	0.4	803	0.3
純資産合計		69,306	20.5	△5,335	△2.0
負債純資産合計		338,849	100.0	269,736	100.0

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 売上高	※6		127,707	100.0		131,596	100.0
II 売上原価	※6		90,620	71.0		123,573	93.9
売上総利益			37,087	29.0		8,023	6.1
III 販売費及び一般管理費							
1. 役員報酬		425			465		
2. 給与手当		1,989			2,039		
3. 賞与		777			244		
4. 役員賞与引当金繰入額		210			—		
5. 役員退職慰労引当金繰入額		50			1		
6. 租税公課		—			3,130		
7. 支払手数料		2,659			3,934		
8. 貸倒引当金繰入額		—			282		
9. のれん償却額		1,277			1,259		
10. その他		3,607	10,997	8.6	3,631	14,988	11.4
営業利益又は営業損失 (△)			26,090	20.4		△6,965	△5.3
IV 営業外収益							
1. 受取利息		66			177		
2. 受取配当金		421			435		
3. 匿名組合投資利益		178			—		
4. 消費税等差額収益		399			172		
5. 負ののれん償却額		14			—		
6. その他		424	1,505	1.2	478	1,264	1.0
V 営業外費用							
1. 支払利息		4,187			7,152		
2. 株式交付費		97			—		
3. 借入事務手数料		1,432			1,696		
4. 持分法による投資損失		95			431		
5. その他		672	6,485	5.1	1,063	10,343	7.9
経常利益又は経常損失 (△)			21,110	16.5		△16,044	△12.2

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)
VI 特別利益						
1. 固定資産売却益	※1	2,246		2		
2. 投資有価証券売却益	※4	1,066		66		
3. 子会社株式売却益		—		809		
4. 役員退職慰労引当金戻入 益		22		—		
5. 不動産売却契約解除収入		—	3,335	2,343	3,221	2.5
VII 特別損失						
1. 固定資産売却損	※2	651		—		
2. 固定資産除却損	※3	3		99		
3. 投資有価証券売却損	※5	26		—		
4. 投資有価証券評価損		491		6,983		
5. 減損損失	※7	—		13,596		
6. 長期事業目的有価証券評 価損		—		2,384		
7. 販売用不動産等評価損		—		23,012		
8. 不動産取得契約解除損失		—		5,438		
9. 貸倒引当金繰入額		15		—		
10. 契約損失引当金繰入額		—		5,753		
11. その他		33	1,222	166	57,433	43.6
匿名組合損益分配前税金等調整 前当期純利益又は当期純損失 (△)			23,223	18.2	△70,255	△53.4
匿名組合損益分配額			△82	△0.1	△318	△0.2
税金等調整前当期純利益又は当 期純損失 (△)			23,306	18.3	△69,937	△53.2
法人税、住民税及び事業税		9,289		1,294		
法人税等調整額		1,072	10,362	1,485	2,779	2.1
少数株主利益			866	0.7	298	0.2
当期純利益又は当期純損失 (△)			12,077	9.5	△73,015	△55.5

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自平成18年12月1日 至平成19年11月30日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年11月30日残高 (百万円)	10,042	9,897	17,928	37,868
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	9,242	9,242	—	18,485
剰余金の配当	—	—	△1,064	△1,064
当期純利益	—	—	12,077	12,077
連結子会社の除外による増加	—	—	336	336
連結子会社の除外による減少	—	—	△0	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額 合計(百万円)	9,242	9,242	11,349	29,835
平成19年11月30日残高 (百万円)	19,285	19,140	29,278	67,703

	評価・換算差額等	新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金			
平成18年11月30日残高 (百万円)	617	2	618	39,106
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	—	—	—	18,485
剰余金の配当	—	—	—	△1,064
当期純利益	—	—	—	12,077
連結子会社の除外による増加	—	—	—	336
連結子会社の除外による減少	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△347	27	685	365
連結会計年度中の変動額 合計(百万円)	△347	27	685	30,200
平成19年11月30日残高 (百万円)	269	30	1,303	69,306

当連結会計年度（自平成19年12月1日 至平成20年11月30日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年11月30日残高 （百万円）	19,285	19,140	29,278	67,703
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	26	26	—	53
剰余金の配当	—	—	△1,259	△1,259
当期純損失（△）	—	—	△73,015	△73,015
連結子会社の除外による増加	—	—	59	59
連結子会社の除外による減少	—	—	△0	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 （純額）	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額 合計（百万円）	26	26	△74,216	△74,162
平成20年11月30日残高 （百万円）	19,312	19,166	△44,937	△6,458

	評価・換算差額等	新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金			
平成19年11月30日残高 （百万円）	269	30	1,303	69,306
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	—	—	—	53
剰余金の配当	—	—	—	△1,259
当期純損失（△）	—	—	—	△73,015
連結子会社の除外による増加	—	—	—	59
連結子会社の除外による減少	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 （純額）	△18	37	△499	△479
連結会計年度中の変動額 合計（百万円）	△18	37	△499	△74,642
平成20年11月30日残高 （百万円）	251	68	803	△5,335

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税金等調整前当期純利益又は純損失(△)		23,306	△69,937
2. 減価償却費		1,369	2,844
3. 減損損失		—	13,596
4. のれん償却額		1,277	1,259
5. 負ののれん償却額		△14	—
6. 貸倒引当金の増減(△)額		15	212
7. 役員賞与引当金の増減(△)額		△62	△210
8. 契約損失引当金の増減(△)額		—	5,753
9. 退職給付引当金の増減(△)額		△56	△50
10. 役員退職慰労引当金の増減(△)額		27	2
11. 受取利息及び受取配当金		△488	△613
12. 支払利息		4,187	7,152
13. 匿名組合投資損益(△)		△69	—
14. 持分法による投資損益(△)		95	431
15. 固定資産売却損益(△)		△1,596	△2
16. 固定資産除却損		3	99
17. 投資有価証券売却損益(△)		△1,040	△66
18. 投資有価証券評価損		—	6,983
19. 子会社株式売却損益(△)		—	△809
20. 長期事業目的有価証券評価損		—	2,384
21. 不動産売却契約解除収入		—	△2,343
22. 不動産取得契約解除損失		—	5,390
23. 匿名組合損益分配額		△82	△318
24. 売上債権の増(△)減額		△1,805	1,121
25. 販売用不動産の増(△)減額		△48,245	△9,903
26. 仕掛不動産の増(△)減額		△23,817	30,839
27. 信託留保金及び預け金の増(△)減額		—	7,560
28. 仕入債務の増減(△)額		△38	△201
29. 未収消費税等の増(△)減額		△993	245
30. 預り敷金の増減(△)額		2,111	546
31. その他		△6,036	4,214
小計		△51,953	6,179
32. 利息及び配当金の受取額		488	566
33. 利息の支払額		△3,876	△6,732
34. 不動産売却契約解除による収入		—	2,343
35. 不動産取得契約解除による支出		—	△1,258
36. 法人税等の支払額		△9,362	△11,708
営業活動によるキャッシュ・フロー		△64,704	△10,611

		前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 有形固定資産の取得による支出		△1,390	△923
2. 有形固定資産の売却による収入		5,870	35
3. 無形固定資産の取得による支出		△966	△976
4. 貸付金の実行による支出		△4,071	△3
5. 貸付金の回収による収入		244	3
6. 有価証券の取得による支出		△600	—
7. 投資有価証券の取得による支出		△2,033	△1,205
8. 投資有価証券の払戻による収入		144	—
9. 投資有価証券の売却による収入		2,995	—
10. その他の関係会社有価証券の取得による支出		△384	—
11. その他の関係会社有価証券の払戻による収入		2,293	—
12. 長期事業目的有価証券の取得による支出		△9,467	△1,246
13. 長期事業目的有価証券の払戻による収入		1,499	1,146
14. 出資金の払込による支出		△133	—
15. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		△16,726	—
16. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入		151	52
17. 連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入		—	6,937
18. 連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出		△1,107	△1,867
19. 敷金保証金の差入による支出		△117	—
20. その他		△904	1,675
投資活動によるキャッシュ・フロー		△24,702	3,628
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 短期借入による収入		228,160	251,212
2. 短期借入金の返済による支出		△198,698	△282,483
3. 長期借入による収入		58,777	52,890
4. 長期借入金の返済による支出		△19,547	△41,844
5. 社債の発行による収入		14,925	15,400
6. 社債の償還による支出		△1,300	△9,043
7. 株式の発行による収入		18,387	48
8. 匿名組合出資者からの払込による収入		460	750
9. 匿名組合出資者への払戻による支出		—	△752
10. 配当金の支払額		△1,109	△1,239
11. 少数株主への配当金の支払額		—	△530
12. 少数株主からの株式取得による支出		—	△209
13. その他		△1,748	△1,907
財務活動によるキャッシュ・フロー		98,308	△17,707
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		0	0
V 現金及び現金同等物の増減(△)額		8,900	△24,690
VI 現金及び現金同等物の期首残高		31,324	41,157
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		1,128	—
VIII 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		△195	△3,253
IX 現金及び現金同等物の期末残高	※1	41,157	13,213

## 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

当社グループは、昨年9月以降に顕著となった不動産市況及び資金調達環境の急速な悪化を受け、当連結会計年度において経常損失16,044百万円及び当期純損失73,015百万円を計上し、当連結会計年度末現在5,335百万円の債務超過の状況にあります。これに伴い、金融機関からの借入金57,145百万円及び社債8,500百万円が財務制限条項に抵触しているため、当該債務の一括返済を求められる可能性があります（「注記事項 連結貸借対照表関係 ※11財務制限条項」参照）。

当該状況により、当社グループには、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当該状況を大幅に改善するための経営者の対応は、以下のとおりであります。

### (1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行

当社は、財務面の施策として自己資本の増強により、財務基盤の健全化と今後の安定的な経営基盤の確保を図るため、平成20年11月26日、中国における不動産会社等（以下「投資家」という）から出資をうける株式会社中柏ジャパン（以下、「中柏ジャパン」という）との間で投資契約を締結し、資本参加を仰ぐことといたしました。

中柏ジャパンとの間で締結しました投資契約（以下「投資契約」という）において、中柏ジャパンを引受先とした普通株式の第三者割当増資（約650百万円）、普通社債の発行（約27,000百万円）及び、本普通社債の現物出資を払込金の一部に充当する優先株式の第三者割当増資（約47,000百万円）を行い、合計で約47,650百万円の資金調達を予定しておりました。

このうち、普通株式654百万円は平成20年12月19日に払込が完了し、同日付で中柏ジャパンが当社の総議決権数の29.00%を保有する筆頭株主となっております（「注記事項 重要な後発事象」参照）。

その後、平成20年12月26日に払込を受けることを予定しておりました普通社債（約27,000百万円）は、同日付で平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで延長することとなり、平成21年1月27日現在、当該普通社債につきましては払込がなされておられません。

さらに、(a) 当連結会計年度末現在、連結貸借対照表において債務超過となり東京証券取引所の定める市場第二部への指定替え基準に抵触すること、並びに、(b) 前連結会計年度の決算訂正がなされること等により、平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで払込を延長した普通社債（約27,000百万円）及び平成21年2月27日に払込を受けることを予定しておりました優先株式約47,000百万円（上述社債による現物出資分を含みます。）につきましては、投資契約に定める引き受け義務履行の前提条件が満たされないため、中柏ジャパンから上記の社債及び優先株式の引受及び払込を受けられない事態となりました。

かかる事態を受けて、当社は、中柏ジャパンと協議を行い、優先株式の発行による増資（約47,000百万円）を実現するため、当該優先株式における発行価格その他発行条件を改めて見直しを行い、投資家と引き続き協議を行うことについて同意を得ております。

今後、中柏ジャパンの協力の下、当該優先株式の合意成立に向けて最大限の努力を払って参りますが、同社の投資家との協議の成否によっては、払込額の減額や払込時期の延長、また、払込を得られない可能性があります。

### (2) 今後の経営者の対応

#### 1. 経営体制

下記の経営計画に基づき中柏ジャパンと共同での不動産プライベートファンドを組成し、事業上のシナジーを図ることにより、早急の業績回復に努めてまいります。

#### 2. 経営方針

当社は、「不動産アセットマネジメント会社」として、強みのあるアセットクラスに経営資源の選択と集中を行い、ファンド事業の成長を目指すことを経営方針として中期的に事業を進めてまいります。

従来のバランスシートを用いた販売用不動産及び有形固定資産への投資開発事業については、今後ファンド組成のためのウェアハウジング機能や投資家の要望に基づく共同出資に限定し、キャピタルゲイン目的の新規投資については撤退いたします。

今後、中国政府が奨励する「走出去（ゾウチュチ）戦略（中国国外への投資を積極的に行うことを意味する）」の一環として、中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合させることにより、中国の不動産会社等からの出資による日本の不動産を取得する大型の不動産投資ファンドを組成し、シリーズ化を図ってまいります。また、当社グループは、不動産アセットマネジメントのプラットフォームとして国内有数の規模と体制を有しており、今後他社が組成した不動産投資ファンドのアセットマネジメント業務の受注も目指してまいります。

当社グループは、創業以来レジデンシャル及びオフィスビルからスタートし、今日まで様々なタイプの不動産を投資・運用してまいりましたが、当社グループが運用する不動産投資ファンドの利益極大化を図っていくことに一層注力していくため、今後は物件規模、ブランド力、アセットマネジメントシステムなどの当社グループが蓄積してきたノウハウを最も発揮できるレジデンシャル、オフィスビル及び商業施設の投資・運用を中心として行ってまいります。

これらにより、今までのようなキャピタルゲインを中心とした収益構造から、グループで運用する不動産投資ファンドからのマネジメントフィーによる安定収益を中心とした収益構造へ転換し、「不動産アセットマネジメント会社」としての成長を目指してまいります。

### 3. 経営計画の骨子

#### ① 不動産プライベートファンドの組成

中柏ジャパンと共同で組成する、中国の投資資金を運用する不動産投資ファンドから収受するファンド組成報酬と預り資産残高の拡大による管理手数料の増加により早急の業績回復を図ります。なお、組成を計画しているファンドの概要は以下のとおりです。

##### i. 安定運用型基金（安定運用型ファンド）

中国の不動産会社等からの長期安定運用目的のエクイティ資金を用い、日本の優良不動産に対し低レバレッジでの長期投資（運用期間は10年程度を予定）を行うファンドを翌連結会計年度中の組成を計画しております。

##### ii. 機会基金（オポチュニティファンド）

中国の不動産会社等からのエクイティ資金を用い、ディスカウントされた価格で売却される不動産、不動産会社株式等に対し、運用期間5年程度で投資を行うファンドを翌連結会計年度中の組成を計画しております。

#### ② バランスシートの整理

当連結会計年度末に帳簿価額を正味売却価額まで減額した保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却を進めることにより有利子負債の削減を行ってまいります。一部保有不動産については、中国の不動産会社等と共同で組成する大型私募ファンドのシード物件として売却を予定しております。

#### ③ 収益構造の再構築

従来のキャピタルゲイン中心の収益構造から、アセットマネジメント事業の拡大に伴う管理手数料中心の安定的な収益構造に転換いたします。収益構造の転換と同時にコスト構造についても抜本的に見直しを行います。アセットマネジメント事業へ人員を集散的に配置し人的資源の効率的活用を徹底するとともに、間接部門のコスト削減、バランスシートを用いた保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却することにより有利子負債及び金利負担の削減を進めます。

#### ④ 事業シナジーの発揮

中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと、当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合することにより大型私募ファンドの組成を予定しております。

また、中柏ジャパンとの資本提携による財務基盤の健全化により信用の回復を図り、他社組成のファンドのアセットマネジメント業務の受注拡大を積極的に行ってまいります。

### (3) 取引金融機関及び取引先との良好な関係維持

当社グループは、これまで、取引金融機関との良好な関係を構築しており、主要な金融機関には今後の経営計画についての説明も行い、期限の利益喪失請求は行わず中柏ジャパンの資本参加に向け支援を継続する旨の連絡を受けておりました。また、一部の連結子会社のノンリコースローン（責任財産限定型債務）において債務不履行による遅延損害金が生じておりますが、当連結会計年度末において帳簿価額を正味売却価額まで減額し、早期売却の交渉を進めております。

このほか、不動産取得契約の期限の延長及び不動産取得契約の合意解約金の支払期限の当面の延長について、取引先に合意を頂いております。

しかしながら、上記「(1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行」に記載の事態を受けて、再度、金融機関及び取引先との交渉を行わなければならないと、当社としましては最大限の努力を払い、合意を得よう努めていく方針ではありますが、交渉結果によっては債務不履行、期限の利益喪失請求が発生する可能性があります。

連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映しておりません。

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18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 43社                      連結子会社の名称                      パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社                      パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社                      パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社                      パシフィックリテールマネジメント株式会社                      ビジネスアンドアセットソリューション株式会社                      スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社                      パシフィックスポーツアンドリゾーツ株式会社                      株式会社SMGパートナーズ                      株式会社中川工務店                      有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント                      有限会社パシフィック・グロース・リアルティ                      有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル                      有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツー                      合同会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・スリー                      有限会社下目黒興産                      有限会社ファイン・ストリート・ツー                      有限会社エフ・ビー・イー                      合同会社神戸HLホールディング                      合同会社サリス・デベロップメント                      ピーエスアール武蔵株式会社                      他23社</p>	<p>(1) 連結子会社の数 43社                      連結子会社の名称                      パシフィックレジデンシャル株式会社                      (旧パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社)                      パシフィックコマーシャル株式会社                      (旧パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社)                      パシフィックインベストメント株式会社                      (旧パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社)                      パシフィックリテイリング株式会社                      (旧パシフィックリテールマネジメント株式会社)                      ビジネスアンドアセットソリューション株式会社                      スマート・アセットマネジメント・システムズ株式会社                      パシフィックスポーツアンドリゾーツ株式会社                      株式会社SMGパートナーズ                      有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント                      パシフィックリアルティ株式会社                      (旧有限会社パシフィック・グロース・リアルティ)                      有限会社スカイ・ライン                      合同会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・スリー                      合同会社神戸HLホールディング                      ピーエスアール相武株式会社                      ピーエスアール武蔵株式会社                      アクティブ・インベストメント・テン                      特定目的会社                      合同会社サファイア・ライン・ツー                      合同会社RRB2                      特定目的会社PDみなとみらい                      他24社</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>前連結会計年度末(平成18年11月30日)と比較して13社増加し、6社減少しました。</p> <p>(設立による増加) 3社          合同会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・スリー          株式会社SMGパートナーズ          合同会社神戸HLホールディング</p> <p>(取得による増加) 10社          ピーエスアール武蔵株式会社          他9社</p> <p>(清算による減少) 2社          有限会社ラピスラズリ・リアル・エステート          有限会社ソラリス・エンティティ</p> <p>(匿名組合契約終了による減少) 4社          有限会社ファイン・ビルディング・コーポレーション          有限会社ゼルコバ・デベロップメント          有限会社ウィロー・デベロップメント          有限会社モーニング・グローリー・インベストメント</p> <p>(2) 非連結子会社の数 1社          非連結子会社の名称          パシフィックホテル・マネジメント株式会社          (連結の範囲から除いた理由)          パシフィックホテル・マネジメント株式会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純利益(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、連結の範囲から除いております。</p>	<p>前連結会計年度末(平成18年11月30日)と比較して10社増加し、10社減少しました。</p> <p>(設立による増加) 6社          アクティブ・インベストメント・テン          特定目的会社          合同会社RRB2          合同会社CRB1          合同会社サファイア・ライン・ツー          ピーエスアール吉井株式会社          ピーエスアール箱根株式会社</p> <p>(取得による増加) 4社          有限会社アクティブ・ソニック・コーポレーション          特定目的会社PDみなとみらい(持分法適用関連会社からの変更)          他2社</p> <p>(清算による減少) 4社          有限会社パシフィック・コマーシャル・リアルティ          株式会社橘          合同会社ジープ          他1社</p> <p>(関連会社への変更による減少) 2社          株式会社中川工務店          中がわ商事株式会社          (売却による減少) 4社          ピーエスアール福崎株式会社          ピーエスアール市原株式会社          ピーエスアール君津株式会社          ピーエスアール坂東株式会社</p> <p>(2) 非連結子会社の数 1社          非連結子会社の名称          パシフィックホテル・マネジメント株式会社          (連結の範囲から除いた理由)          パシフィックホテル・マネジメント株式会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純利益(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、連結の範囲から除いております。</p> <p>(追加情報)          開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。          なお、当連結会計年度より、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成19年3月29日)を適用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社の数 2社 持分法適用の関連会社の名称 株式会社生活科学運営 特定目的会社PDみなとみらい タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社は、株式売却により、当連結会計年度より持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社の名称 パシフィックホテル・マネージメント株式会社 (持分法を適用しない理由) パシフィックホテル・マネージメント株式会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純利益（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、持分法を適用していません。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社の数 2社 持分法適用の関連会社の名称 株式会社生活科学運営 株式会社中川工務店（連結会社からの変更） 特定目的会社PDみなとみらいは、追加出資により、当連結会計年度より連結子会社となったため、持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社の数 2社 持分法を適用しない非連結子会社の名称 パシフィックホテル・マネージメント株式会社 中がわ商事株式会社 (持分法を適用しない理由) パシフィックホテル・マネージメント株式会社及び中がわ商事株式会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純利益（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、持分法を適用していません。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>決算日が連結決算日と異なる連結子会社の数は13社であります。パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社他10社は、連結決算日現在で決算に準じた仮決算を行った財務諸表を使用しております。仮決算を行わない2社の決算日は9月30日であり、各社の決算日現在の財務諸表を使用しております。なお、連結決算日までの期間に発生し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>決算日が連結決算日と異なる連結子会社の数は12社であります。パシフィックレジデンシャル株式会社他11社は、連結決算日現在で決算に準じた仮決算を行った財務諸表を使用しております。</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	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結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）によっております。 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>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>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>ロ たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>仕掛不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>ハ デリバティブ取引 時価法によっております。</p> <p>イ 有形固定資産 定率法によっております。ただし、建物（建物附属設備を除く）につきましては、定額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。</p> <p>建物及び構築物 : 8～50年 機械装置及び運搬具 : 6年 工具器具備品 : 5～20年 (会計処理の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ4百万円減少しております。</p> <p>ロ 無形固定資産 自社利用によるソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>ハ 長期前払費用 均等償却によっております。</p>	<p>ロ たな卸資産 販売用不動産 同左</p> <p>仕掛不動産 同左</p> <p>ハ デリバティブ取引 同左</p> <p>イ 有形固定資産 定率法によっております。ただし、建物（建物附属設備を除く）につきましては、定額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。</p> <p>建物及び構築物 : 8～50年 機械装置及び運搬具 : 6年 工具器具備品 : 5～20年</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p>
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>イ 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成19年2月1日に一般募集による新株式発行（72,000株）を、1株当たりの発行価額255,750円、募集価格266,750円として行っております。本発行に係る引受契約においては、発行価額の総額をもって引受価額の総額とし、引受手数料は支払わないこととされており、従って株式交付費には本発行に係る引受手数料は含まれておりません。また、発行価額のうち127,875円を資本金に、127,875円を資本準備金に組み入れております。</p>	<p>イ 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>ロ 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>ハ その他 創立費及び開業費については、5年間で均等償却しております。</p> <p>イ 貸倒引当金 債権の貸倒に備えるため、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考慮の上、回収不能見積額を計上しております。</p> <p>ロ 役員賞与引当金 役員の賞与の支給に備えるため、役員に対する賞与の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。</p> <p>ハ _____</p> <p>ニ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金支給基準に基づき期末要支給額を計上しております。</p> <p>ホ 退職給付引当金 一部の連結子会社は、従業員の退職金の支出に備えるため、「退職給付会計に関する実務指針（中間報告）」（公認会計士協会会計制度委員会報告13号平成11年9月14日）に定める簡便法により、自己都合退職による期末要支給額の100%相当額を計上しております。</p>	<p>ロ 社債発行費 同左</p> <p>ハ その他 同左</p> <p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ _____</p> <p>ハ 契約損失引当金 不動産取得契約等に基づき将来発生する可能性のある損失に備えるため、当連結会計年度末に必要と見込まれる損失発生見込額を計上しております。</p> <p>ニ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>ホ 退職給付引当金 同左</p>
(5) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ取引等 ヘッジ対象…借入金利</p> <p>ハ ヘッジ方針 借入金の支払金利に係る金利変動リスクをヘッジしております。</p>	<p>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 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 主としてヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間における、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎として有効性を判定しております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップ等については、ヘッジ有効性判定を省略しております。</p> <p>イ 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜処理を採用しており、控除対象外の消費税等については、算定した税額を発生事業年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外の消費税等は、投資その他の資産のその他に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>ロ 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理は、匿名組合の純資産及び純損益のうち当社及び当社の連結子会社の持分相当額をそれぞれ有価証券及び収益・費用として計上しております。 なお、匿名組合の純損益の持分相当額の計上については、「投資有価証券」に計上する事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は営業外損益に計上し、「その他の関係会社有価証券」及び「長期事業目的有価証券」に計上する事業目的の匿名組合出資に係る損益は売上高または売上原価に計上しております。</p> <p>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については、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれん及び負ののれんの償却については、発生原因に応じ効果の発現する期間を合理的に見積り20年以内で均等償却しております。なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度において一括償却しております。</p> <p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ 匿名組合出資のうち投資事業有限責任組合に類する出資金の会計処理 同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、無形固定資産の「その他」に含めて表示しておりました営業権145百万円は、当連結会計年度より「のれん」と表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において、販売費及び一般管理費に区分掲記しておりました「租税公課」及び「支払地代家賃」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10以下であるため、販売費及び一般管理費の「その他」に含めることといたしました。なお、当連結会計年度の「その他」に含まれる金額は、それぞれ889百万円、438百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度において、営業外収益に区分掲記しておりました「消費税等簡易課税差額収益」(当連結会計年度18百万円)は、当連結会計年度より免税事業者として消費税等の納付義務免除に伴う収益も含めて「消費税等差額収益」と表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書) 前連結会計年度において、「減価償却費」に含めて表示していた営業権償却額33百万円及び「その他」に含めて表示していた連結調整勘定償却額460百万円は、当連結会計年度より「のれん償却額」と表示しております。</p>	<p>(連結貸借対照表) —————</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「租税公課」は、当連結会計年度において販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えることとなったため区分掲記することといたしました。なお、前連結会計年度における「租税公課」の金額は、889百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度において、営業外収益に区分掲記しておりました「匿名組合投資利益」は、営業外収益の総額の100分の10以下であるため、営業外収益の「その他」に含めることといたしました。なお、当連結会計年度の「その他」に含まれる金額は、119百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 営業活動によるキャッシュ・フローの「匿名組合投資損益(△)」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しくなったため「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「その他」に含まれている「匿名組合投資損益(△)」は98百万円であります。</p> <p>2. 営業活動によるキャッシュ・フローの「信託留保金及び預け金の増(△)減額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的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「その他」に含まれている「信託留保金及び預け金の増(△)減額」は△7,853百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																																																		
<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">16百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">123,202百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">35,775百万円</td></tr> <tr><td>その他流動資産（信託留保金等）</td><td style="text-align: right;">8,275百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">2,836百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">97百万円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">52百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">19,218百万円</td></tr> <tr><td>その他有形固定資産</td><td style="text-align: right;">210百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">189,685百万円</td></tr> </table> <p>上記の他、連結上消去した連結子会社の株式3,494百万円及びその他の関係会社有価証券9,615百万円を担保に供しております。</p> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">111,645百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">51,841百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">163,486百万円</td></tr> </table> <p>なお、上記短期借入金及び長期借入金に含まれるノンリコースローン（責任財産限定型債務）は、それぞれ19,649百万円及び42,612百万円であり、その対応する資産の金額は※9のとおりであります。</p>	預金	16百万円	販売用不動産	123,202百万円	仕掛不動産	35,775百万円	その他流動資産（信託留保金等）	8,275百万円	建物及び構築物	2,836百万円	機械装置及び運搬具	97百万円	工具器具備品	52百万円	土地	19,218百万円	その他有形固定資産	210百万円	合計	189,685百万円	短期借入金	111,645百万円	長期借入金	51,841百万円	合計	163,486百万円	<p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">4,978百万円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">181,212百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">24,357百万円</td></tr> <tr><td>その他流動資産（信託留保金）</td><td style="text-align: right;">4,055百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">2,772百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">66百万円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">100百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">12,075百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,098百万円</td></tr> <tr><td>長期事業目的有価証券</td><td style="text-align: right;">2,500百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">573百万円</td></tr> <tr><td>その他固定資産</td><td style="text-align: right;">112百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">233,904百万円</td></tr> </table> <p>上記の他、連結上消去されたその他の関係会社有価証券14,852百万円を担保に供しております。</p> <p>(2) 担保資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">145,758百万円</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">1,072百万円</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">15,826百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">42,630百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">205,288百万円</td></tr> <tr><td>不動産取得契約残高</td><td style="text-align: right;">15,950百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">221,238百万円</td></tr> </table> <p>なお、上記短期借入金及び長期借入金に含まれるノンリコースローン（責任財産限定型債務）は、それぞれ36,222百万円及び24,402百万円であり、その対応する資産の金額は※9のとおりであります。</p>	預金	4,978百万円	販売用不動産	181,212百万円	仕掛不動産	24,357百万円	その他流動資産（信託留保金）	4,055百万円	建物及び構築物	2,772百万円	機械装置及び運搬具	66百万円	工具器具備品	100百万円	土地	12,075百万円	投資有価証券	1,098百万円	長期事業目的有価証券	2,500百万円	長期貸付金	573百万円	その他固定資産	112百万円	合計	233,904百万円	短期借入金	145,758百万円	未払金	1,072百万円	社債	15,826百万円	長期借入金	42,630百万円	小計	205,288百万円	不動産取得契約残高	15,950百万円	合計	221,238百万円
預金	16百万円																																																																		
販売用不動産	123,202百万円																																																																		
仕掛不動産	35,775百万円																																																																		
その他流動資産（信託留保金等）	8,275百万円																																																																		
建物及び構築物	2,836百万円																																																																		
機械装置及び運搬具	97百万円																																																																		
工具器具備品	52百万円																																																																		
土地	19,218百万円																																																																		
その他有形固定資産	210百万円																																																																		
合計	189,685百万円																																																																		
短期借入金	111,645百万円																																																																		
長期借入金	51,841百万円																																																																		
合計	163,486百万円																																																																		
預金	4,978百万円																																																																		
販売用不動産	181,212百万円																																																																		
仕掛不動産	24,357百万円																																																																		
その他流動資産（信託留保金）	4,055百万円																																																																		
建物及び構築物	2,772百万円																																																																		
機械装置及び運搬具	66百万円																																																																		
工具器具備品	100百万円																																																																		
土地	12,075百万円																																																																		
投資有価証券	1,098百万円																																																																		
長期事業目的有価証券	2,500百万円																																																																		
長期貸付金	573百万円																																																																		
その他固定資産	112百万円																																																																		
合計	233,904百万円																																																																		
短期借入金	145,758百万円																																																																		
未払金	1,072百万円																																																																		
社債	15,826百万円																																																																		
長期借入金	42,630百万円																																																																		
小計	205,288百万円																																																																		
不動産取得契約残高	15,950百万円																																																																		
合計	221,238百万円																																																																		
<p>2</p>	<p>2 偶発債務</p> <p>下記の会社の金融機関からの借入金等に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>合同会社ニューポート・デベロップメント</td><td style="text-align: right;">1,450百万円</td></tr> <tr><td>株式会社中川工務店（関連会社）</td><td style="text-align: right;">650百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">300百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,400百万円</td></tr> </table>	合同会社ニューポート・デベロップメント	1,450百万円	株式会社中川工務店（関連会社）	650百万円	その他	300百万円	合計	2,400百万円																																																										
合同会社ニューポート・デベロップメント	1,450百万円																																																																		
株式会社中川工務店（関連会社）	650百万円																																																																		
その他	300百万円																																																																		
合計	2,400百万円																																																																		
<p>※3 販売用不動産の取得日から当連結会計年度末までの保有期間別残高内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年以内</td><td style="text-align: right;">97,823百万円</td></tr> <tr><td>1年超3年以内</td><td style="text-align: right;">37,312百万円</td></tr> <tr><td>3年超5年以内</td><td style="text-align: right;">10,232百万円</td></tr> <tr><td>5年超</td><td style="text-align: right;">56百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">145,425百万円</td></tr> </table>	1年以内	97,823百万円	1年超3年以内	37,312百万円	3年超5年以内	10,232百万円	5年超	56百万円	合計	145,425百万円	<p>※3 販売用不動産の取得日から当連結会計年度末までの保有期間別残高内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年以内</td><td style="text-align: right;">100,582百万円</td></tr> <tr><td>1年超3年以内</td><td style="text-align: right;">70,997百万円</td></tr> <tr><td>3年超5年以内</td><td style="text-align: right;">9,475百万円</td></tr> <tr><td>5年超</td><td style="text-align: right;">157百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">181,212百万円</td></tr> </table>	1年以内	100,582百万円	1年超3年以内	70,997百万円	3年超5年以内	9,475百万円	5年超	157百万円	合計	181,212百万円																																														
1年以内	97,823百万円																																																																		
1年超3年以内	37,312百万円																																																																		
3年超5年以内	10,232百万円																																																																		
5年超	56百万円																																																																		
合計	145,425百万円																																																																		
1年以内	100,582百万円																																																																		
1年超3年以内	70,997百万円																																																																		
3年超5年以内	9,475百万円																																																																		
5年超	157百万円																																																																		
合計	181,212百万円																																																																		

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																														
<p>※4 投資有価証券 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">投資有価証券 (株式)</td> <td style="text-align: right;">611百万円</td> </tr> </table> <p>5 当社及び連結子会社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。</p> <p>(1) 貸出コミットメント契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">105,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">52,640百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">差引額</td> <td style="text-align: right;">52,460百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 当座貸越契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">6,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">差引額</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> </tr> </table> <p>なお、これらの契約の一部につきましては、金融機関ごとに財務制限条項が付されております。(※11)</p> <p>※6 有形固定資産の保有目的の変更 連結子会社である有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル及び有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル・ツーが保有している賃貸目的不動産を全て転売方針に変更したことに伴い、当連結会計年度において「有形固定資産」から「販売用不動産」に振替えた金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,872百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">土地</td> <td style="text-align: right;">8,863百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">合計</td> <td style="text-align: right;">14,767百万円</td> </tr> </table> <p>※7 長期事業目的有価証券 子会社及び関連会社の範囲に含まれる組合その他これらに準ずる事業体を除く当社及び当社の関係会社が主体的に組成を行った投資事業組合等への出資(「その他の関係会社有価証券」を除く)のうち、転売による売却益の収受及び保有期間の配当収入の収受を目的とする出資を事業性の出資金とし、投資対象となった不動産又は当該出資金の長期保有を目的とした事業性の出資金を投資その他の資産の「長期事業目的有価証券」に計上しております。</p> <p>なお、当該出資金に関わる損益は売上高または売上原価として計上しております。</p> <p>※8 「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会第15号)に準じて、金融取引として会計処理した当連結会計年度末の資産及び負債は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,690百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,755百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券 (株式)	611百万円	貸出コミットメントの総額	105,100百万円	借入実行残高	52,640百万円	差引額	52,460百万円	当座貸越契約の総額	6,300百万円	借入実行残高	6,100百万円	差引額	200百万円	建物及び構築物	5,872百万円	機械装置及び運搬具	19百万円	工具器具備品	13百万円	土地	8,863百万円	合計	14,767百万円	販売用不動産	1,690百万円	長期借入金	1,755百万円	<p>※4 投資有価証券 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">投資有価証券 (株式)</td> <td style="text-align: right;">1,000百万円</td> </tr> </table> <p>5 当社及び連結子会社は効率的な資金調達を行うため貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。</p> <p>(1) 貸出コミットメント契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">40,637百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">13,501百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">差引額</td> <td style="text-align: right;">27,136百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 当座貸越契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">3,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,500百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">差引額</td> <td style="text-align: right;">500百万円</td> </tr> </table> <p>なお、これらの契約の一部につきましては、金融機関ごとに財務制限条項が付されております。(※11)</p> <p>※6 _____</p> <p>※7 長期事業目的有価証券 同左</p> <p>※8 「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会第15号)に準じて、金融取引として会計処理した当連結会計年度末の資産及び負債は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">944百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">987百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券 (株式)	1,000百万円	貸出コミットメントの総額	40,637百万円	借入実行残高	13,501百万円	差引額	27,136百万円	当座貸越契約の総額	3,000百万円	借入実行残高	2,500百万円	差引額	500百万円	販売用不動産	944百万円	長期借入金	987百万円
投資有価証券 (株式)	611百万円																																														
貸出コミットメントの総額	105,100百万円																																														
借入実行残高	52,640百万円																																														
差引額	52,460百万円																																														
当座貸越契約の総額	6,300百万円																																														
借入実行残高	6,100百万円																																														
差引額	200百万円																																														
建物及び構築物	5,872百万円																																														
機械装置及び運搬具	19百万円																																														
工具器具備品	13百万円																																														
土地	8,863百万円																																														
合計	14,767百万円																																														
販売用不動産	1,690百万円																																														
長期借入金	1,755百万円																																														
投資有価証券 (株式)	1,000百万円																																														
貸出コミットメントの総額	40,637百万円																																														
借入実行残高	13,501百万円																																														
差引額	27,136百万円																																														
当座貸越契約の総額	3,000百万円																																														
借入実行残高	2,500百万円																																														
差引額	500百万円																																														
販売用不動産	944百万円																																														
長期借入金	987百万円																																														

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																
<p>※9 ノンリコースローン</p> <p>「短期借入金」及び「長期借入金」に含まれるノンリコースローン（責任財産限定型債務）は、それぞれ19,649百万円及び42,612百万円であります。</p> <p>当該ノンリコースローンは連結子会社である有限会社パシフィック・クリエイツ・キャピタル他8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借入金であり、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資とするものです。</p> <p>上記ノンリコースローンに対応する連結子会社の資産の金額は、次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="231 622 766 757"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>51,402百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td>21,312百万円</td> </tr> <tr> <td>その他流動資産（信託留保金）</td> <td>6,809百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>79,524百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	51,402百万円	仕掛不動産	21,312百万円	その他流動資産（信託留保金）	6,809百万円	合計	79,524百万円	<p>※9 ノンリコースローン</p> <p>「短期借入金」及び「長期借入金」に含まれるノンリコースローン（責任財産限定型債務）は、それぞれ36,222百万円及び24,402百万円であります。</p> <p>当該ノンリコースローンは、連結子会社である有限会社スカイ・ライン他9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借入金であり、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資とするものです。</p> <p>上記ノンリコースローンに対応する連結子会社の資産の金額は、次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="885 622 1420 757"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>61,780百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td>15,147百万円</td> </tr> <tr> <td>その他流動資産（信託留保金）</td> <td>3,566百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>80,494百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	61,780百万円	仕掛不動産	15,147百万円	その他流動資産（信託留保金）	3,566百万円	合計	80,494百万円
販売用不動産	51,402百万円																
仕掛不動産	21,312百万円																
その他流動資産（信託留保金）	6,809百万円																
合計	79,524百万円																
販売用不動産	61,780百万円																
仕掛不動産	15,147百万円																
その他流動資産（信託留保金）	3,566百万円																
合計	80,494百万円																
<p>※10 受取手形及び売掛金には、完成工事未収入金を含めております。</p>	<p>※10 _____</p>																
<p>※11 財務制限条項</p> <p>「短期借入金」及び「長期借入金」の合計額のうち74,060百万円には、以下の財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります（カッコ内は財務制限条項の対象となる借入金額）。なお、複数の財務制限条項が付されている借入金があるため、下記（1）から（3）までの合計は、74,060百万円を超えております。</p> <p>（1）純資産維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末において、連結貸借対照表における純資産の部の合計額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること。各決算期末及び各中間決算期末において、単体貸借対照表における純資産の部の合計額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること。（「短期借入金」のうち3,500百万円）</p> <p>②各決算期末及び各中間決算期末において、単体及び連結貸借対照表における純資産の部の金額から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額を、平成18年11月末日の純資産の部の金額もしくは直前各決算期末の純資産の部から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額のいずれかの金額の高い方の75%相当額以上に維持すること。（「短期借入金」のうち12,650百万円）</p>	<p>※11 財務制限条項</p> <p>「短期借入金」及び「長期借入金」の合計額のうち69,646百万円、並びに、「社債」のうち8,500百万円には、以下の財務制限条項が付されており、このうち借入金57,145百万円及び社債8,500百万円が下記の条項に抵触しているため、当該債務の一括返済を求められる可能性があります（カッコ内は財務制限条項の対象となる借入金額）。なお、複数の財務制限条項が付されている借入金があるため、下記（1）から（7）の合計は、69,646百万円を超えております。</p> <p>（1）純資産維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末において、連結貸借対照表における純資産の部の合計額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること。各決算期末及び各中間決算期末において、単体貸借対照表における純資産の部の合計額を、それぞれ直前決算期末の金額の75%以上に維持すること（「短期借入金」のうち1,000百万円）。</p> <p>②各決算期末及び各中間決算期末において、単体及び連結貸借対照表における純資産の部の金額から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額を、平成18年11月末日の純資産の部の金額もしくは直前各決算期末の純資産の部から新株予約権、繰延ヘッジ損益及び連結貸借対照表の場合には少数株主持分の金額を控除した金額のいずれかの金額の高い方の75%相当額以上に維持すること。（「短期借入金」のうち11,477百万円）</p>																

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
<p>③各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における純資産の部の金額を、平成18年11月末日における連結及び単体貸借対照表における純資産の部のいずれか大きい方の75%の金額以上にそれぞれ維持すること。（「短期借入金」のうち1,600百万円）</p> <p>④各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における純資産の部の金額を、それぞれ直前の中間期末、決算期末における連結及び単体貸借対照表の純資産の部のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること。（「短期借入金」のうち36,490百万円）</p> <p>⑤各決算期末において、単体貸借対照表の純資産の部の金額がマイナスにならないこと。（「短期借入金」のうち1,120百万円及び「長期借入金」のうち500百万円）</p> <p>⑥ _____</p> <p>(2) 利益維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末における連結損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。各決算期末及び各中間決算期末における単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。（「短期借入金」のうち3,500百万円）</p> <p>②各決算期末及び中間決算期末において、連結及び単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。（「短期借入金」のうち50,740百万円）</p> <p>③各決算期末において、単体損益計算書の営業損益又は経常損益のいずれかがマイナスにならないこと。（「短期借入金」のうち1,120百万円及び「長期借入金」のうち500百万円）</p> <p>④ _____</p> <p>(3) ゴルフ場を保有する連結子会社のうち6社を対象として各四半期末において実施される償却前営業利益テストに合格すること。 平成19年10月1日から平成19年12月31日までのその保有するゴルフ場の実際の償却前営業利益の合計額がそれぞれ予定収支表に当該期間の予想として記載された償却前営業利益の85%に達している場合は合格とし、達していない場合は不合格となる（「短期借入金」のうち18,200百万円。なお、当該借入金額は連結子会社によってなされたものであります。）。</p>	<p>③各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における純資産の部の金額を、それぞれ直前の中間期末、決算期末における連結及び単体貸借対照表の純資産の部のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること。（「短期借入金」のうち30,480百万円）</p> <p>④各決算期末及び各中間決算期末において、連結及び単体貸借対照表における純資産の部の金額を、それぞれ直前の中間期末、決算期末における連結及び単体貸借対照表の純資産の部の金額又は平成19年11月期における当該金額のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること（「短期借入金」のうち1,922百万円及び「長期借入金」のうち4,550百万円）。</p> <p>⑤各決算期末において、単体貸借対照表における純資産の部の金額がマイナスにならないこと（「短期借入金」のうち1,620百万円）。</p> <p>⑥各決算期末において、連結及び単体貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期末における連結及び単体貸借対照表の純資産の部の金額又は平成19年11月期における当該金額のいずれか高い方の金額の75%以上に維持すること（「短期借入金」のうち192百万円及び「長期借入金」のうち5,904百万円）。</p> <p>(2) 利益維持条項</p> <p>①各決算期末、各中間決算期末及び各四半期決算期末における連結損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと。各決算期末及び各中間決算期末における単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと（「短期借入金」のうち1,000百万円）。</p> <p>②各決算期末及び中間決算期末において、連結及び単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと（「短期借入金」のうち43,879百万円及び「長期借入金」のうち4,550百万円）。</p> <p>③各決算期末において、単体損益計算書の営業損益又は経常損益のいずれかがマイナスにならないこと（「短期借入金」のうち1,620百万円）。</p> <p>④各決算期末において、連結及び単体損益計算書の経常損益がマイナスにならないこと（「短期借入金」のうち192百万円及び「長期借入金」のうち5,904百万円）。</p> <p>(3) _____</p>

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)						
(4) _____	(4) 連結子会社が保有する信託不動産の評価価額の合計額から、財務制限条項の対象となる借入金の合計額を0.85で除した金額を控除した金額がマイナスにならないこと(「短期借入金」のうち1,870百万円。なお、当該借入金額は貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたものの一部であります。)						
(5) _____	(5) 連結子会社が保有する信託不動産の評価価額の合計額から、財務制限条項の対象となる借入金の合計額を0.7で除した金額を控除した金額がマイナスにならないこと(「短期借入金」のうち994百万円。なお、当該借入金額は貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたもの一部であります。)						
(6) _____	(6) 連結子会社が保有する信託不動産の評価価額の合計額から、財務制限条項の対象となる借入金の合計額を0.5で除した金額を控除した金額がマイナスにならないこと(「短期借入金」のうち9,637百万円。なお、当該借入金額は貸出コミットメント契約に基づき、連結子会社によってなされたもの一部であります。)						
(7) _____	(7) 平成20年11月末日を初回の基準日とし、以降各四半期末において連結子会社が保有する不動産の損益状況報告書を対象として算出されるデット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)が3期連続して1.0倍未満にならないこと。(「短期借入金」のうち192百万円及び「長期借入金」のうち5,904百万円。なお、当該借入金は連結子会社によってなされたものであります。)						
(8) _____	(8) 連結子会社が保有する不動産の評価価額の合計額に対する財務制限条項の対象となる特定社債の未償還元金残高の比率を70%以下に維持すること。平成20年7月31日を第1回とし、以後の貸付人の定める計算基準日においてデット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)を1.8倍以上に維持すること(「社債」のうち8,500百万円。なお、当該社債は資産流動化計画に基づき、連結子会社によって発行されたものであります。)						
<p>※12 のれん及び負ののれんの表示</p> <p>のれん及び負ののれんは、相殺して無形固定資産の「のれん」と表示しております。相殺前の金額は、次のとおりであります。</p> <table data-bbox="239 1435 794 1675"> <tr> <td>のれん</td> <td>7,303百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td>108百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>7,194百万円</td> </tr> </table>	のれん	7,303百万円	負ののれん	108百万円	差引額	7,194百万円	<p>※12 _____</p>
のれん	7,303百万円						
負ののれん	108百万円						
差引額	7,194百万円						
<p>13 不動産取得契約残高</p> <p>当社及び連結子会社は、現在開発中又は開発予定の不動産について当連結会計年度末以降に取得・引取する契約を締結しております。当連結会計年度末の当該契約残高は97,088百万円(うち1年超26,324百万円)であります。</p>	<p>13 不動産取得契約残高</p> <p>当社及び連結子会社は、現在開発中又は開発予定の不動産について当連結会計年度末後に取得・引取する契約を締結しております。当連結会計年度末の当該契約残高は34,790百万円(うち1年超3,600百万円)であります。</p>						

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
※1 固定資産売却益 建物及び構築物                    288百万円 土地                                1,958百万円 合計                                2,246百万円	※1 固定資産売却益 機械装置及び運搬具                    2百万円
※2 固定資産売却損 建物及び構築物                    556百万円 機械装置及び運搬具                    3百万円 土地                                90百万円 合計                                651百万円	※2 _____
※3 固定資産除却損 工具器具備品                        3百万円	※3 固定資産除却損 工具器具備品                        2百万円 ソフトウェア                        97百万円
※4 投資有価証券売却益の内訳は、次のとおりであります。 関連会社株式                        4百万円 その他有価証券                    1,062百万円 合計                                1,066百万円	※4 投資有価証券売却益の内訳は、次のとおりであります。 子会社株式                            66百万円
※5 投資有価証券売却損の内訳は、次のとおりであります。 子会社株式                            24百万円 その他有価証券                        2百万円 合計                                26百万円	※5 _____
※6 売上高及び売上原価に含めた「その他の関係会社有価証券」及び「長期事業目的有価証券」に係る匿名組合からの配当損益は、次のとおりであります。 (1) 売上高 その他の関係会社有価証券            4百万円 長期事業目的有価証券            958百万円 合計                                962百万円 (2) 売上原価 その他の関係会社有価証券            91百万円 長期事業目的有価証券            165百万円 合計                                257百万円	※6 売上高及び売上原価に含めた「その他の関係会社有価証券」及び「長期事業目的有価証券」に係る匿名組合からの配当損益は、次のとおりであります。 (1) 売上高 その他の関係会社有価証券            8百万円 長期事業目的有価証券            345百万円 合計                                353百万円 (2) 売上原価 その他の関係会社有価証券            203百万円 長期事業目的有価証券            564百万円 合計                                767百万円

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年12月 1 日 至 平成20年11月30日)</p>												
<p>※7</p>	<p>※7 当社グループは以下の資産について減損損失を計上しております。</p> <table border="1" data-bbox="852 338 1430 504"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>場所</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">ゴルフ場</td> <td rowspan="3">おおむらさきゴルフ 倶楽部(埼玉県比企 郡)他 8 コース</td> <td>のれん</td> <td>5,333</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>8,262</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13,596</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、原則として独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主として法人を基本単位としております。</p> <p>連結子会社パシフィックスポーツアンドリゾート株式会社が営むゴルフ場投資事業において、長期保有を前提とした運営方針から売却方針に方針転換したことに伴い、同社が保有しているゴルフ場の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、その減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、回収可能価額は正味売却価額により算定しており、原則として不動産鑑定士の不動産鑑定評価額に基づいております。</p>	用途	場所	種類	減損損失 (百万円)	ゴルフ場	おおむらさきゴルフ 倶楽部(埼玉県比企 郡)他 8 コース	のれん	5,333	土地	8,262	合計	13,596
用途	場所	種類	減損損失 (百万円)										
ゴルフ場	おおむらさきゴルフ 倶楽部(埼玉県比企 郡)他 8 コース	のれん	5,333										
		土地	8,262										
		合計	13,596										

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30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) (注) 1, 2	626, 394	73, 452	—	699, 846

(変動事由の概要)

1. 公募増資による増加は、72,000株であります。
2. 新株予約権の権利行使による増加は、1,452株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	30
合計		—	—	—	—	—	30

3. 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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	1,064	1,700	平成18年11月30日	平成19年2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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年1月25日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,259	1,800	平成19年11月30日	平成20年2月28日

当連結会計年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30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） （注）1	699,846	444	—	700,290

（変動事由の概要）

1. 新株予約権の権利行使による増加は、444株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	68
合計		—	—	—	—	—	68

3. 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（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成20年1月25日取締役会	普通株式	1,259	1,800	平成19年11月30日	平成20年2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該事項はありません。

（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18年12月1日 至 平成19年11月30日）	当連結会計年度 （自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30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 （平成19年11月30日現在）	※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 （平成20年11月30日現在）
現金及び預金勘定 41,457百万円	現金及び預金勘定 13,213百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期 △300百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期 ー百万円
預金	預金
現金及び現金同等物 41,157百万円	現金及び現金同等物 13,213百万円

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等、税効果会計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性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	不動産投資 ファンド事 業 (百万円)	不動産投資 コンサル ティング サービス事 業 (百万円)	不動産投資 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
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	12,340	3,710	111,656	127,707	—	127,707
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	10,504	418	0	10,923	(10,923)	—
計	22,845	4,129	111,656	138,631	(10,923)	127,707
営業費用	4,350	1,259	104,795	110,405	(8,787)	101,617
営業利益	18,494	2,869	6,860	28,225	(2,135)	26,090
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	23,959	1,478	272,238	297,676	26,872	324,549
減価償却費	77	73	2,391	2,542	89	2,631
資本的支出	37	953	1,325	2,316	215	2,531

当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

	不動産投資 ファンド事 業 (百万円)	不動産投資 コンサル ティング サービス事 業 (百万円)	不動産投資 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
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	4,554	1,668	125,374	131,596	—	131,596
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,215	996	—	4,212	(4,212)	—
計	7,769	2,664	125,374	135,809	(4,212)	131,596
営業費用	4,906	1,478	132,624	139,009	(447)	138,562
営業利益又は営業損失(△)	2,862	1,186	△7,249	△3,200	(3,764)	△6,965
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	11,537	177	249,641	261,357	8,379	269,736
減価償却費	115	196	3,539	3,851	252	4,103
資本的支出	1	806	720	1,528	370	1,899

(注) 1. 事業区分は、市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業内容

	主要な事業内容
不動産投資ファンド事業	不動産投資ファンドのアレンジメント業務、マネジメント業務、不動産投資ファンドへの投資
不動産投資コンサルティングサービス事業	デューデリジェンス、アセットマネジメント
不動産投資事業	不動産投資（ゴルフ場投資事業を含む）

3. 「消去又は全社」の項目に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度	主な内容
消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額（百万円）	2,132	3,553	当社の管理部門に係る費用であります。
消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額（百万円）	26,872	8,379	当社の余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、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。

c. 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
1株当たり純資産額	97,125円90銭	1株当たり純資産額	△8,863円98銭
1株当たり当期純利益	17,571円18銭	1株当たり当期純損失	104,270円50銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	17,540円05銭	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	12,077	△73,015
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失(△)(百万円)	12,077	△73,015
普通株式の期中平均株式数(株)	687,355	700,248
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	1,220	—
(うち新株予約権(株))	(1,220)	(—)
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めなかった潜在株式の概要	平成18年2月24日 定時株主総会決議によるストック・オプション(新株予約権) 普通株式 1,207株 なお、この他に連結子会社の有する潜在株式として新株予約権2種類がある。	平成17年2月25日 定時株主総会決議によるストック・オプション(新株予約権) 普通株式 1,983株 平成18年2月24日 定時株主総会決議によるストック・オプション(新株予約権) 普通株式 1,142株 平成20年2月27日 定時株主総会決議によるストック・オプション(新株予約権) 普通株式 3,434株

(重要な後発事象)

<p>前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>1 平成20年2月27日開催の取締役会において、当社取締役に対して第4回株式報酬型ストックオプションを、当社従業員並びに子会社取締役及び従業員に対して第5回株式報酬型ストックオプションを発行することを決議いたしました。</p> <p>両ストックオプション制度の詳細は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (8) ストックオプション制度の内容 ③及び④」に記載のとおりであります。</p> <p>2 平成20年2月14日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月27日に第4回無担保社債を発行いたしました。その概要は、次のとおりです。</p> <p>(1) 発行総額 7,000百万円</p> <p>(2) 発行価額 額面100円につき100円</p> <p>(3) 利率 年3.43%</p> <p>(4) 払込期日 平成20年2月27日</p> <p>(5) 償還期限 平成22年2月26日</p> <p>(6) 担保 無担保</p> <p>(7) 資金使途 不動産投資ファンド組成に向けた物件の先行確保等</p>	<p>1 平成20年11月26日開催の当社取締役会において、第三者割当による新株式を発行することを決議したことに基づき、平成20年12月19日を払込期日として次のとおり新株を発行いたしました。</p> <p>(1) 割当先 株式会社中柏ジャパン (東京都千代田区神田練堀町3番地)</p> <p>(2) 割当株式数 普通株式 286,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき2,288円</p> <p>(4) 発行価額の総額 654百万円</p> <p>(5) 資本組入額 1株につき1,144円</p> <p>(6) 資本組入額の総額 327百万円</p> <p>(7) 配当起算日 平成20年12月1日</p> <p>(8) 第三者割当の理由 財務面の施策として、自己資本の増強により、財務基盤の健全化と今後の安定的な経営基盤の確保を図ることを目的としております。</p> <p>(9) 資金使途 当社グループが保有する仕掛不動産の工事代金に充当する予定であります。</p>

## 5. 個別財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		19,624		4,244	
2 売掛金		5,365		181	
3 販売用不動産		265		208	
4 前渡金		2,082		40	
5 前払費用		309		161	
6 繰延税金資産		871		—	
7 関係会社短期貸付金		97,610		103,498	
8 立替金		150		172	
9 未収還付法人税等		—		2,691	
10 その他		1,794		1,068	
11 貸倒引当金		△12		△37,304	
流動資産合計		128,060	60.4	74,962	50.6
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		95		95	
減価償却累計額		18	76	23	71
(2) 車輛運搬具		28		3	
減価償却累計額		12	15	2	0
(3) 工具器具備品		188		396	
減価償却累計額		73	115	172	223
有形固定資産合計			207		295
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			296		1,800
(2) その他			34		185
無形固定資産合計			331		1,986
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券			9,731		3,726
(2) 関係会社株式			2,428		2,402
(3) その他の関係会社有価証券			26,255		26,298
(4) 長期事業目的有価証券			13,152		9,501
(5) 出資金			267		236
(6) 関係会社長期貸付金			26,117		33,131
(7) 長期前払費用			62		62
(8) 繰延税金資産			168		—
(9) 差入敷金保証金			4,961		—
(10) その他			209		463
(11) 貸倒引当金			—		△4,825
投資その他の資産合計			83,354		70,999
固定資産合計			83,893		73,281
資産合計			211,953		148,244
			100.0		100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 買掛金		19		—	
2 短期借入金		79,860		83,010	
3 1年以内返済予定長期借入金		15,648		19,158	
4 1年以内償還予定社債		6,200		200	
5 未払金		496		174	
6 未払費用		572		676	
7 未払法人税等		3,964		—	
8 未払消費税等		128		—	
9 預り金		286		598	
10 役員賞与引当金		113		—	
11 契約損失引当金		—		4,766	
12 その他		560		289	
流動負債合計		107,850	50.9	108,873	73.4
II 固定負債					
1 社債		30,700		37,000	
2 長期借入金		10,890		10,623	
3 役員退職慰労引当金		251		236	
4 長期預り敷金		4,645		—	
5 繰延税金負債		—		182	
6 その他		17		76	
固定負債合計		46,504	21.9	48,119	32.5
負債合計		154,355	72.8	156,993	105.9
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		19,285	9.1	19,312	13.0
2 資本剰余金					
資本準備金		19,140		19,166	
資本剰余金合計		19,140	9.0	19,166	12.9
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		2		2	
(2) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		18,854		△47,550	
利益剰余金合計		18,856	8.9	△47,548	△32.1
株主資本合計		57,282	27.0	△9,069	△6.2
II 評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		285		252	
評価・換算差額等合計		285	0.2	252	0.2
III 新株予約権		30	0.0	68	0.1
純資産合計		57,598	27.2	△8,749	△5.9
負債純資産合計		211,953	100.0	148,244	100.0

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高					
1 不動産投資ファンド事業 収入		16,092		6,206	
2 不動産投資コンサルティングサービス事業収入		3,503		2,325	
3 不動産投資事業収入		51	19,647	161	8,693
			100.0		100.0
II 売上原価					
1 不動産投資ファンド事業 原価		1,322		5,950	
2 不動産投資コンサルティングサービス事業原価		451		14	
3 不動産投資事業原価		—	1,774	56	6,022
			9.0		69.3
売上総利益			17,872		2,671
			91.0		30.7
III 販売費及び一般管理費					
1 役員報酬		213		187	
2 給与手当		849		743	
3 賞与		461		—	
4 役員賞与引当金繰入額		113		—	
5 役員退職慰労引当金繰入額		35		—	
6 租税公課		210		716	
7 減価償却費		131		277	
8 地代家賃		209		189	
9 支払手数料		1,095		1,705	
10 広告宣伝費		—		443	
11 貸倒引当金繰入額		6		18	
12 貸倒損失		—		38	
13 その他		824	4,152	761	5,081
			21.2		58.4
営業利益又は営業損失 (△)			13,720		△2,410
			69.8		△27.7

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
IV 営業外収益					
1 受取利息		3,091		4,934	
2 受取配当金		391		5,917	
3 その他		338	3,822	324	11,176
V 営業外費用					
1 支払利息		1,856		2,738	
2 社債利息		775		1,074	
3 社債発行費		74		32	
4 株式交付費		97		—	
5 借入事務手数料		819		967	
6 その他		415	4,039	483	5,296
経常利益			13,502		3,470
VI 特別利益					
1 固定資産売却益		—		1	
2 関係会社株式売却益		9	9	132	133
VII 特別損失					
1 固定資産除却損		1		66	
2 投資有価証券売却損		2		—	
3 投資有価証券評価損		491		6,502	
4 関係会社株式評価損		—		295	
5 その他の関係会社有価証券評価損		—		10,165	
6 長期事業目的有価証券評価損		—		2,384	
7 出資金評価損		—		24	
8 貸倒引当金繰入額		—		42,098	
9 契約損失引当金繰入額		—		4,766	
10 その他		33	529	2	66,306
税引前当期純利益又は当期純損失 (△)			12,983		△62,702
法人税、住民税及び事業税		3,932		13	
法人税等調整額		1,419	5,352	1,245	1,258
当期純利益又は当期純損失 (△)			7,631		△63,961

売上原価明細書

(1) 不動産投資ファンド事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
匿名組合分配原価		1,297	98.1	5,950	100.0
調査委託費		25	1.9	—	—
合計		1,322	100.0	5,950	100.0

(2) 不動産投資コンサルティングサービス事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
業務委託費		444	98.6	—	—
支払仲介料		6	1.4	14	100.0
合計		451	100.0	14	100.0

(3) 不動産投資事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
販売用不動産期首たな卸高		265		265	
当期販売用不動産仕入高		—		—	
合計		265		265	
販売用不動産期末たな卸高		265		208	
差引販売用不動産原価		—	—	56	100.0
合計		—	—	56	100.0

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
平成18年11月30日残高（百万円）	10,042	9,897	2	12,288	12,290	32,230
事業年度中の変動額						
新株の発行	9,242	9,242	—	—	—	18,485
剰余金の配当	—	—	—	△1,064	△1,064	△1,064
当期純利益	—	—	—	7,631	7,631	7,631
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額合計（百万円）	9,242	9,242	—	6,566	6,566	25,051
平成19年11月30日残高（百万円）	19,285	19,140	2	18,854	18,856	57,282

	評価・換算差額等	新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金		
平成18年11月30日残高（百万円）	637	2	32,870
事業年度中の変動額			
新株の発行	—	—	18,485
剰余金の配当	—	—	△1,064
当期純利益	—	—	7,631
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△351	27	△324
事業年度中の変動額合計（百万円）	△351	27	24,727
平成19年11月30日残高（百万円）	285	30	57,598

当事業年度（自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
平成19年11月30日残高（百万円）	19,285	19,140	2	18,854	18,856	57,282
事業年度中の変動額						
新株の発行	26	26	—	—	—	53
剰余金の配当	—	—	—	△1,259	△1,259	△1,259
当期純損失	—	—	—	△63,961	△63,961	△63,961
会社分割に伴う利益剰余金減少高	—	—	—	△1,184	△1,184	△1,184
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額合計（百万円）	26	26	—	△66,405	△66,405	△66,351
平成20年11月30日残高（百万円）	19,312	19,166	2	△47,550	△47,548	△9,069

	評価・換算差額等	新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金		
平成19年11月30日残高（百万円）	285	30	57,598
事業年度中の変動額			
新株の発行	—	—	53
剰余金の配当	—	—	△1,259
当期純損失	—	—	△63,961
会社分割に伴う利益剰余金減少高	—	—	△1,184
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△33	37	4
事業年度中の変動額合計（百万円）	△33	37	△66,347
平成20年11月30日残高（百万円）	252	68	△8,749

## 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

当社は、昨年9月以降に顕著となった不動産市況及び資金調達環境の急速な悪化を受け、当事業年度において当期純損失63,961百万円を計上し、当事業年度末現在8,749百万円の債務超過の状況にあります。これに伴い、金融機関からの借入金51,049百万円が財務制限条項に抵触しているため、当該債務の一括返済を求められる可能性があります。

当該状況により、当社には、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当該状況を大幅に改善するための当社の対応は、以下のとおりであります。

### (1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行

当社は、財務面の施策として自己資本の増強により、財務基盤の健全化と今後の安定的な経営基盤の確保を図るため、平成20年11月26日、中国における不動産会社等（以下「投資家」という）から出資をうける株式会社中柏ジャパン（以下、「中柏ジャパン」という）との間で投資契約を締結し、資本参加を仰ぐことといたしました。

中柏ジャパンとの間で締結しました投資契約（以下「投資契約」という）において、中柏ジャパンを引受先とした普通株式の第三者割当増資（約650百万円）、普通社債の発行（約27,000百万円）及び、本普通社債の現物出資を払込金の一部に充当する優先株式の第三者割当増資（約47,000百万円）を行い、合計で約47,650百万円の資金調達を予定しておりました。

このうち、普通株式654百万円は平成20年12月19日に払込が完了し、同日付で中柏ジャパンが当社の総議決権数の29.00%を保有する筆頭株主となっております。

その後、平成20年12月26日に払込を受けることを予定しておりました普通社債（約27,000百万円）は、同日付で平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで延長することとなり、平成21年1月27日現在、当該普通社債につきましては払込がなされておられません。

さらに、(a) 当連結会計年度末現在、連結貸借対照表において債務超過となり東京証券取引所の定める市場第二部への指定替え基準に抵触すること、並びに、(b) 前連結会計年度の決算訂正がなされること等により、平成21年2月27日までの間の別途合意する日まで払込を延長した普通社債（約27,000百万円）及び平成21年2月27日に払込を受けることを予定しておりました優先株式約47,000百万円（上述社債による現物出資分を含みます。）につきましては、投資契約に定める引き受け義務履行の前提条件が満たされないため、中柏ジャパンから上記の社債及び優先株式の引受及び払込を受けられない事態となりました。

かかる事態を受けて、当社は、中柏ジャパンと協議を行い、優先株式の発行による増資（約47,000百万円）を実現するため、当該優先株式における発行価格その他発行条件を改めて見直しを行い、投資家と引き続き協議を行うことについて同意を得ております。

今後、中柏ジャパンの協力の下、当該優先株式の合意成立に向けて最大限の努力を払って参りますが、同社の投資家との協議の成否によっては、払込額の減額や払込時期の延長、また、払込を得られない可能性があります。

### (2) 今後の経営者の対応

#### 1. 経営体制

下記の経営計画に基づき中柏ジャパンと共同での不動産プライベートファンドを組成し、事業上のシナジーを図ることにより、早急の業績回復に努めてまいります。

#### 2. 経営方針

当社は、「不動産アセットマネジメント会社」として、強みのあるアセットクラスに経営資源の選択と集中を行い、ファンド事業の成長を目指すことを経営方針として中期的に事業を進めてまいります。

従来のバランスシートを用いた販売用不動産及び有形固定資産への投資開発事業については、今後ファンド組成のためのウェアハウジング機能や投資家の要望に基づく共同出資に限定し、キャピタルゲイン目的の新規投資については撤退いたします。

今後、中国政府が奨励する「走出去（ゾウチュチ）戦略（中国国外への投資を積極的に行うことを意味する）」の一環として、中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合させることにより、中国の不動産会社等からの出資による日本の不動産を取得する大型の不動産投資ファンドを組成し、シリーズ化を図ってまいります。また、当社グループは、不動産アセットマネジメントのプラットフォームとして国内有数の規模と体制を有しており、今後他社が組成した不動産投資ファンドのアセットマネジメント業務の受注も目指してまいります。

当社グループは、創業以来レジデンシャル及びオフィスビルからスタートし、今日まで様々なタイプの不動産を投資・運用してまいりましたが、当社グループが運用する不動産投資ファンドの利益極大化を図っていくことに一層注力していくため、今後は物件規模、ブランド力、アセットマネジメントシステムなどの当社グループが蓄積してきたノウハウを最も発揮できるレジデンシャル、オフィスビル及び商業施設の投資・運用を中心として行ってまいります。

これらにより、今までのようなキャピタルゲインを中心とした収益構造から、グループで運用する不動産投資ファンドからのマネジメントフィーからの安定収益を中心とした収益構造へ転換し、「不動産アセットマネジメント会社」としての成長を目指してまいります。

### 3. 経営計画の骨子

#### ① 不動産プライベートファンドの組成

中柏ジャパンと共同で組成する、中国の投資資金を運用する不動産投資ファンドから収受するファンド組成報酬と預り資産残高の拡大による管理手数料の増加により早急の業績回復を図ります。なお、組成を計画しているファンドの概要は以下のとおりです。

##### i. 安定運用型基金（安定運用型ファンド）

中国の不動産会社等からの長期安定運用目的のエクイティ資金を用い、日本の優良不動産に対し低レバレッジでの長期投資（運用期間は10年程度を予定）を行うファンドを翌事業年度中の組成を計画しております。

##### ii. 機会基金（オポチュニティファンド）

中国の不動産会社等からのエクイティ資金を用い、ディスカウントされた価格で売却される不動産、不動産会社株式等に対し、運用期間5年程度で投資を行うファンドを翌事業年度中の組成を計画しております。

#### ② バランスシートの整理

当事業年度末に帳簿価額を正味売却価額まで減額した子会社の保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却を進めることにより有利子負債の削減を行ってまいります。一部保有不動産については、中国の不動産会社等と共同で組成する大型私募ファンドのシード物件として売却を予定しております。

#### ③ 収益構造の再構築

従来のキャピタルゲイン中心の収益構造から、アセットマネジメント事業の拡大に伴う管理手数料中心の安定的な収益構造に転換いたします。収益構造の転換と同時にコスト構造についても抜本的に見直しを行います。アセットマネジメント事業へ人員を集散的に配置し人的資源の効率的活用を徹底するとともに、間接部門のコスト削減、バランスシートを用いた保有不動産やゴルフ場資産を早期に売却することにより有利子負債及び金利負担の削減を進めます。

#### ④ 事業シナジーの発揮

中国の不動産会社等の日本の不動産への投資ニーズと、当社が保有する投資運用のプラットフォームを融合することにより大型私募ファンドの組成を予定しております。

また、中柏ジャパンとの資本提携による財務基盤の健全化により信用の回復を図り、他社組成のファンドのアセットマネジメント業務の受注拡大を積極的に行ってまいります。

### (3) 取引金融機関及び取引先との良好な関係維持

当社は、これまで、取引金融機関との良好な関係を構築しており、主要な金融機関には今後の経営計画についての説明も行き、期限の利益喪失請求は行わず中柏ジャパンの資本参加に向け支援を継続する旨の連絡を受けておりました。また、不動産取得契約の期限の延長について、取引先に合意を頂いておりました。

しかしながら、上記「(1) 第三者割当増資による新株式（普通株式及び優先株式）及び普通社債（私募債）の発行」に記載の事態を受けて、再度、金融機関及び取引先との交渉を行わなければならない、当社としましては最大限の努力を払い、合意を得よう努めていく方針であります。交渉結果によっては債務不履行、期限の利益喪失請求が発生する可能性があります。

当財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>(貸借対照表)</p> <p>_____</p> <p>(損益計算書)</p> <p>1 前事業年度において、販売費及び一般管理費に区分掲記してありました以下の項目は、いずれも販売費及び一般管理費の総額の100分の5以下であるため、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示することといたしました。</p> <p>2 _____</p> <p>3 前事業年度において、営業外収益に区分掲記してありました「匿名組合投資利益」(当期178百万円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より営業外収益の「その他」に含めることといたしました。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において、投資その他の資産に区分掲記してありました「差入敷金保証金」(当事業年度末306百万円)は、資産の総額の100分の1以下となったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することといたしました。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>1 前事業年度において、販売費及び一般管理費に区分掲記してありました「賞与」(当事業年度78百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の100分の5以下であるため、販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示することといたしました。</p> <p>2 前事業年度において、販売費及び一般管理費の「その他」に含めてありました「広告宣伝費」(前事業年度103百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の100分の5以上となったため、当事業年度より区分掲記することといたしました。</p> <p>3 前事業年度において、営業外費用に区分掲記してありました「株式交付費」(当事業年度0百万円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より営業外費用の「その他」に含めて表示することといたしました。</p>