

## 貸借対照表

(平成21年3月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
<b>流動資産</b>	<b>25,850</b>	<b>流動負債</b>	<b>208</b>
現金および預金	10,616	工事未払金	38
売掛金	74	未払金	35
完成工事未収入金	51	未払費用	97
販売用不動産	1,927	未払法人税等	4
仕掛販売用不動産	10,593	前受金	1
販売用不動産出資金等	253	預り金	30
商品	6		
前渡金	1,174	<b>固定負債</b>	<b>41,413</b>
前払費用	119	長期借入金	33,497
未収入金	657	退職給付引当金	7
未収消費税等	162	預り保証金	17
短期貸付金	26	その他固定負債	7,890
その他	187		
貸倒引当金	▲ 0	<b>負債合計</b>	<b>41,621</b>
		<b>純資産の部</b>	
<b>固定資産</b>	<b>1,881</b>	<b>株主資本</b>	<b>▲ 13,824</b>
(有形固定資産)	7	資本金	1
建物	5	資本剰余金	14,355
土地	1	資本準備金	13,642
		その他資本剰余金	713
(投資その他の資産)	1,873	<b>利益剰余金</b>	<b>▲ 28,181</b>
投資有価証券	48	利益準備金	37
関係会社株式	1,598	その他の利益剰余金	
破産・更生債権等	10,358	別途積立金	4,155
差入保証金	172	繰越利益剰余金	▲ 32,374
その他	7	<b>評価・換算差額等</b>	<b>▲ 64</b>
貸倒引当金	▲ 10,311	その他有価証券評価差額金	▲ 64
<b>資産合計</b>	<b>27,731</b>	<b>純資産合計</b>	<b>▲ 13,889</b>
		<b>負債純資産合計</b>	<b>27,731</b>

## 損益計算書

〔 自 平成20年4月1日  
至 平成21年3月31日 〕

(単位:百万円)

科目	金額	金額
売上高		31,485
売上原価		88,113
売上総損失		56,628
販売費および一般管理費		5,591
営業損失		62,219
営業外収益		
受取利息	24	
為替差益	8	
受取配当金	213	
解約違約金収入	16	
その他	43	306
営業外費用		
支払利息	1,065	
社債利息	191	
コマーシャルペーパー利息	28	
その他	85	1,370
經常損失		63,284
特別利益		
関係会社株式売却益	470	
関係会社清算益	90	
貸倒引当金戻入益	594	
債務免除益	32,915	34,070
特別損失		
固定資産除却損	307	
固定資産売却損	117	
投資有価証券評価損	111	
関係会社株式評価損	3,092	
投資有価証券売却損	114	
関係会社株式売却損	4,057	
関係会社清算損	13	
減損損失	468	
棚卸資産評価損	7,497	
事業化中止損	422	
その他	458	16,660
税引前当期純損失		45,874
法人税、住民税および事業税		4
当期純損失		45,878

## 株主資本等変動計算書

〔 自 平成20年4月1日  
至 平成21年3月31日 〕

(単位:百万円)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益 準備金	利益剰余金		利益 剰余金 合計	
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計		その他利益剰余金			
						別途 積立金	繰越利益 剰余金		
平成20年3月31日残高	13,443	13,642	713	14,355	37	15,455	△ 11,239	4,253	32,052
事業年度中の変動額									
資本金の取崩し(注)	△ 13,443		13,443	13,443					
新株の発行	1								1
欠損補填のための資本剰余金取崩(注)			△ 13,443	△ 13,443			13,443	13,443	
別途積立金の積み立て									
別途積立金の取崩						△ 11,300	11,300		
剰余金の配当									
当期純損失							△ 45,878	△ 45,878	△ 45,878
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	△ 13,442					△ 11,300	△ 21,135	△ 32,435	△ 45,877
平成21年3月31日残高	1	13,642	713	14,355	37	4,155	△ 32,374	△ 28,181	△ 13,824

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成20年3月31日残高	△ 4,631	△ 4,631	27,420
事業年度中の変動額			
資本金の取崩し			
新株の発行			1
欠損補填のための資本剰余金取崩			
別途積立金の積み立て			
別途積立金の取崩			
剰余金の配当			
当期純損失			△ 45,878
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	4,566	4,566	4,566
事業年度中の変動額合計	4,566	4,566	△ 41,310
平成21年3月31日残高	△ 64	△ 64	△ 13,889

(注)再生計画に規定された内容に従い、裁判所の許可のもと、平成21年3月24日付で、発行済株式全部の自己株式取得および100パーセント減資を実施しております。

## 個別注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮は、年明けより金融機関の不動産融資案件への審査を一層厳格化させ、不動産取引全体の停滞に大きく影響をおよぼしました。このような環境下、当社においても、物件の売却予定先に資金が付かない事態等に見舞われ、物件の売却が当初想定どおりに進捗しない状況となりました。また、前事業年度まで連結子会社であった近藤産業株式会社においては破産手続き申立てを行うに至りました。

近藤産業株式会社の破産に伴う信用収縮により、取引先への支払い条件・金融機関からの融資条件等が一層の厳しさを増したことから、物件売却による手元資金残高の増加を最優先とし、簿価を大きく下回る価格での売却をおこないました。また、当期から棚卸資産の評価に関する会計基準を適用したことに伴い、保有物件の評価損も計上いたしました。

以上のような状況下、当該状況を解消すべく、当社は不動産等の資産売却、借入等による資金調達の途を模索してまいりましたが、平成20年7月末までに必要な資金を調達する目処が立たず、支払い不能のおそれが生じたことから、やむを得ず平成20年7月18日に民事再生手続きの申立てをおこない、同年7月28日に東京地方裁判所より再生手続開始決定を受けました。その後、平成21年2月18日に開催されました東京地方裁判所主催の債権者集会におきまして、当社が作成・提出いたしました再生計画案が可決されました。また、同日付にて東京地方裁判所より上記再生計画につき認可決定を受け、平成21年3月17日に確定いたしました。

上記のように、当社は再生途上にあるため、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。

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

### 2. 重要な会計方針

#### (1) 資産の評価基準および評価方法

##### ① 有価証券の評価基準および評価方法

子会社株式および関連会社株式……移動平均法による原価法

その他有価証券

イ. 時価のあるもの……決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

ロ. 時価のないもの……投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資については、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報告を基礎として、持分相当額を純額で取り込む方式、その他は移動平均法による原価法

なお、販売用不動産出資金等に計上された匿名組合出資については、匿名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報告を基礎として、持分相当額を純額で取り込む方式、優先出資証券については個別法による原価法

② たな卸資産の評価基準および評価方法

- イ. 販売用不動産、仕掛販売用不動産、  
未成工事支出金……………個別法による原価法  
なお、収益性が低下したたな卸資産については、帳簿価格を切下げております。
- ロ. 商品……………総平均法による原価法  
なお、収益性が低下した商品については、帳簿価格を切下げております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

- 有形固定資産……………定額法  
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  
建物 : 3～40年  
その他 : 2～17年  
なお、収益性が低下した固定資産については、帳簿価格を切下げております。
- 無形固定資産……………定額法  
なお、収益性が低下した固定資産については、帳簿価格を切下げております。

(3) 引当金の会計基準

- 貸倒引当金……………債権の貸倒れによる損失に備えるために、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- 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義務（自己都合退職による要支給額）の見込額に基づき計上しております。

(4) 消費税等の会計処理

税抜き方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生年度の期間費用として処理しております。

(5) 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

(リース取引に関する会計基準)

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借処理に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

### 3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産	販売用不動産	935 百万円
	仕掛販売用不動産	10,104 百万円
	前渡金	1,068 百万円
	関係会社株式	716 百万円
	計	12,824 百万円
上記に対応する債務	長期借入金	31,030 百万円
(2) 有形固定資産の減価償却累計額		2 百万円
(3) 偶発債務(保証債務)		
当社顧客の住宅ローンに関して抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。		
一般顧客		1,691 百万円
(4) 関係会社に対する金銭債権、債務は次のとおりであります。		
短期金銭債権		399 百万円
長期金銭債権		10,358 百万円
短期金銭債務		3 百万円
長期金銭債務		一百万円

### 4. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高		
① 営業取引高		
売上高		35 百万円
仕入高		10 百万円
販売費および一般管理費		36 百万円
② 営業取引以外の取引高		218 百万円

## 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済み株式の数

20 株

(2) 当事業年度の末日における自己株式の数

株式の種類	前事業年度末の株式数	当事業年度増加株式	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	一株	297,881 株	297,881 株	一株

再生計画に規定された内容に従い、裁判所の許可のもと、平成 21 年 3 月 24 日付で、発行済株式全部の自己株式取得および 100 パーセント減資を実施しております。

(3) 当事業年中に行った剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

(4) 事業年度末日において会社が発行している新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

(5) その他重要な事項

平成 21 年 3 月 6 日開催の取締役会において、新株式の発行を決議し、平成 21 年 3 月 24 日付の第三者割当増資に伴い、譲渡制限株式 20 株を発行いたしました。

## 6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(繰延税金資産)

消費税等繰延額	3 百万
減価償却超過額	78
貸倒引当金損金算入限度超過額	2,098
耐震保証引当金	166
投資有価証券評価損	480
減損損失	191
その他有価証券評価差額金	26
その他	24
繰延税金資産小計	3,070
評価性引当額	△ 3,070
繰延税金資産合計	—

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 役員および個人主要株主等

### (2) 該当事項はありません。子会社等

属性	会社等の名称	資本金または出資金 (百万円)	事業の内容または職業	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	近藤産業(株)	800	マンション分譲・開発事業	100	-	-	資金の貸付	300	破産・更生債権等 (注2)	10,358
							貸付金の返済	200	-	-
							担保物件売却(注1)	1,344	-	-

(注1) 担保物件売却により破産管財人より入金された金額であります。

(注2) 当期末において破産・更生債権 10,358 百万円に対し貸倒引当金 10,311 百万円を引当てております。

### (3) 兄弟会社等

属性	会社等の名称	資本金または出資金 (百万円)	事業の内容または職業	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
その他関係会社の子会社	SBI証券(株)	47,937	ブローカレッジ&インベストメントバンキング事業	-	-	-	資金の借入	3,000	短期借入金	-
							借入金の返済	8,000	-	-
その他関係会社の子会社	パートナーズ・インベストメント(株)	100	住宅不動産関連事業	-	-	-	資金の借入	12,000	長期借入金	11,498
							借入金の返済	3,501	-	-
							担保差入(注1)	11,498	-	-

(注1) 当社のパートナーズ・インベストメント株式会社からの借入に対する担保の差入であり、担保に差入れているたな卸資産（仕掛販売用不動産）の貸借対照表計上額は7,714百万円（うち、3,830百万円は抵当権の第二順位設定）、有価証券（関係会社株式）の貸借対照表計上額は716百万円であります。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 △694,497,903 円  
1株当たり純資産額は、譲渡制限株式の期末株式数にて算出しております。
- (2) 1株当たり当期純損失 157,467 円 54 銭  
1株当たり当期純損失は、普通株式の期中平均株式数にて算出しております。

## 9. 重要な後発事象に関する注記

当社は平成21年4月16日開催の取締役会において、民事再生の配当原資を捻出するため、当社子会社株式会社ゼファー不動産投資顧問の株式を売却することを決議いたしました。

- (1) 売却先  
MERCURIUS 合同会社
- (2) 売却時期  
契約日 : 2009年4月22日  
決済予定日 : 2009年6月30日
- (3) 当該子会社の名称、事業内容  
名称 : 株式会社ゼファー不動産投資顧問  
事業内容 : 不動産物件調査業務、ファンドアレジメント業務、  
アセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務
- (4) 売却する株式の数、売却価額および売却損益  
売却株式数 : 全株 (当社持分比率 100%)  
売却価格 : 570,000,000 円  
売却益 : 453,036,000 円

## 10. その他の注記

該当事項はありません。