

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年8月31日
【事業年度】	第24期（自平成21年6月1日至平成22年5月31日）
【会社名】	株式会社プロバスト
【英訳名】	PROPERST CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 津江 真行
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区恵比寿一丁目30番1号
【電話番号】	03-6853-3100（代表）
【事務連絡者氏名】	代表取締役副社長 齊藤 友子
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区恵比寿一丁目30番1号
【電話番号】	03-6853-3100（代表）
【事務連絡者氏名】	代表取締役副社長 齊藤 友子
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第20期 平成18年5月	第21期 平成19年5月	第22期 平成20年5月	第23期 平成21年5月	第24期 平成22年5月
売上高 (百万円)	42,904	80,406	110,783	85,563	28,217
経常利益又は経常損失( ) (百万円)	3,171	9,331	17,338	20,006	33,828
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	1,777	4,901	10,932	26,596	28,384
純資産額 (百万円)	3,413	16,226	26,409	1,706	30,091
総資産額 (百万円)	83,133	142,493	177,282	81,711	27,877
1株当たり純資産額 (円)	337,988.29	49,743.55	74,843.95	4,920.15	86,738.85
1株当たり当期純利益又は1株 当たり当期純損失( ) (円)	195,229.75	17,228.61	32,166.40	76,664.44	81,818.70
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	15,812.82	31,487.78	-	-
自己資本比率 (%)	4.1	11.3	14.6	2.1	107.9
自己資本利益率 (%)	70.7	50.3	52.0	219.3	-
株価収益率 (倍)	-	12.71	2.26	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	30,353	53,793	14,567	37,812	22,866
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,122	14	773	5,050	23
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	31,918	55,498	15,176	46,926	23,603
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	1,749	3,469	4,851	786	73
従業員数 (人)	68	117	144	55	34
(外、平均臨時雇用者数)	( 20 )	( 15 )	( 23 )	( 9 )	( 10 )

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第20期及び第21期の連結財務諸表については、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき新日本監査法人の監査を受けております。第22期の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人(平成20年7月1日付で新日本監査法人より名称変更)の監査を受けております。第23期及び第24期の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、明誠監査法人の監査を受けております。

3. 第20期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

4. 第20期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。第23期及び第24期の株価収益率については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

5. 当社は、平成17年6月1日付で株式1株につき10株の株式分割、平成18年9月14日付で株式1株につき5株の株式分割、平成19年4月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。

6. 第24期の自己資本利益率については、期中平均自己資本がマイナスであるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第20期 平成18年5月	第21期 平成19年5月	第22期 平成20年5月	第23期 平成21年5月	第24期 平成22年5月
売上高 (百万円)	42,758	72,400	102,158	91,609	28,130
経常利益又は経常損失( ) (百万円)	3,329	9,176	17,646	19,674	33,849
当期純利益 又は当期純損失( ) (百万円)	1,905	4,869	11,080	26,859	28,403
資本金 (百万円)	82	4,120	4,169	4,169	4,169
発行済株式総数 (株)	10,100	323,500	346,925	346,925	346,925
純資産額 (百万円)	3,605	16,251	26,272	1,662	30,066
総資産額 (百万円)	76,137	131,621	168,825	81,561	27,838
1株当たり純資産額 (円)	356,940.43	50,236.92	75,729.26	4,791.10	86,664.57
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	13,500 (2,500)	2,800 (800)	4,600 (1,500)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期純損失( ) (円)	209,378.74	17,116.79	32,600.48	77,420.70	81,873.47
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	15,710.18	31,912.71	-	-
自己資本比率 (%)	4.7	12.3	15.6	2.0	108.0
自己資本利益率 (%)	72.2	49.0	52.1	218.3	-
株価収益率 (倍)	-	12.79	2.23	-	-
配当性向 (%)	6.4	16.4	14.1	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	68 (20)	117 (15)	139 (20)	50 (9)	29 (6)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第20期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
3. 第20期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。第23期及び第24期の株価収益率については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
4. 第20期及び第21期の財務諸表については、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき新日本監査法人の監査を受け、第22期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人(平成20年7月1日付で新日本監査法人より名称変更)の監査を受けております。第23期及び第24期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、明誠監査法人の監査を受けております。
5. 当社は、平成17年6月1日付で株式1株につき10株の株式分割を行っております。また、平成18年9月14日付で株式1株につき5株の株式分割、平成19年4月1日付で株式1株につき5株の株式分割を行っております。
6. 第24期の自己資本利益率については、期中平均自己資本がマイナスであるため記載しておりません。

## 2【沿革】

### 会社設立の経緯及びその後の事業内容の変遷

年月	概要
昭和62年12月	東京都多摩市豊ヶ丘に個人向け不動産の管理を目的として、㈱フォレスト・アイを設立する。
平成2年3月	東京都多摩市落合に本店を移転する。
平成3年1月	㈱プロパストに商号変更。東京都千代田区一番町に本店を移転する。
平成3年2月	不動産鑑定業の免許を取得する。(東京都知事免許(5)第1135号)
平成3年4月	宅地建物取引業の免許を取得する。(東京都知事免許(5)第61084号) 不動産の仲介・コンサルティング・不動産鑑定等を開始する。
平成5年10月	東京都千代田区九段南に本店を移転する。
平成6年1月	不動産関連業務の委託を目的として、㈱フォレスト・アイを設立する。
平成6年3月	東京都日野市に初の新築戸建住宅を開発・分譲し、不動産開発事業に参入する。
平成7年6月	東京都中野区に初の新築マンションを開発する。
平成8年2月	東京都中央区京橋のオフィスビル賃貸を開始し、賃貸その他事業に参入する。
平成10年7月	東京都千代田区九段北に本店を移転する。
平成16年3月	東京都港区六本木に本店を移転する。
平成17年1月	関係会社整備の一環として、㈱フォレスト・アイ(設立及び当社出資：平成6年1月)及び㈱音羽女子学生会館(設立及び当社出資：平成13年3月)を吸収合併する。
平成17年6月	土地再開発、収益不動産再生を目的とした資産活性化事業に参入する。
平成18年10月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第52707号)
平成18年12月	ジャスダック証券取引所に上場する。
平成19年9月	第二種金融商品取引業登録(関東財務局長(金商)第1675号)
平成19年11月	東京都千代田区霞が関に本店を移転する。
平成21年8月	東京都渋谷区恵比寿に本店を移転する。
平成22年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ市場に上場

### 3【事業の内容】

当社グループは平成22年5月31日現在、当社及び連結子会社6社、持分法適用関連会社1社によって構成され、主に首都圏で不動産開発事業、資産活性化事業、賃貸その他事業を展開しております。

当社グループの事業に係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。

#### (1) 不動産開発事業

当社グループの不動産開発事業は、首都圏を中心としたデザインマンションの企画・開発・販売をコアビジネスとして、地域社会との融合を目指した開発を行ってまいりました。

現在は、マンション分譲を中心とした不動産開発事業は新規の物件取得は中止しております。今後、手元流動資金の余力が増大した後は、新規案件を取得し、当社の強みである企画力、デザイン力、販売力を活かしつつ、自社での開発に取り組んでまいります。

#### (2) 資産活性化事業

当社グループの資産活性化事業は、土地のポテンシャルを引き出す最適な区画形成を促す土地再開発及び資産価値の劣化した建物のリニューアルやコンバージョンといった収益不動産再生を主たる事業領域としておりました。

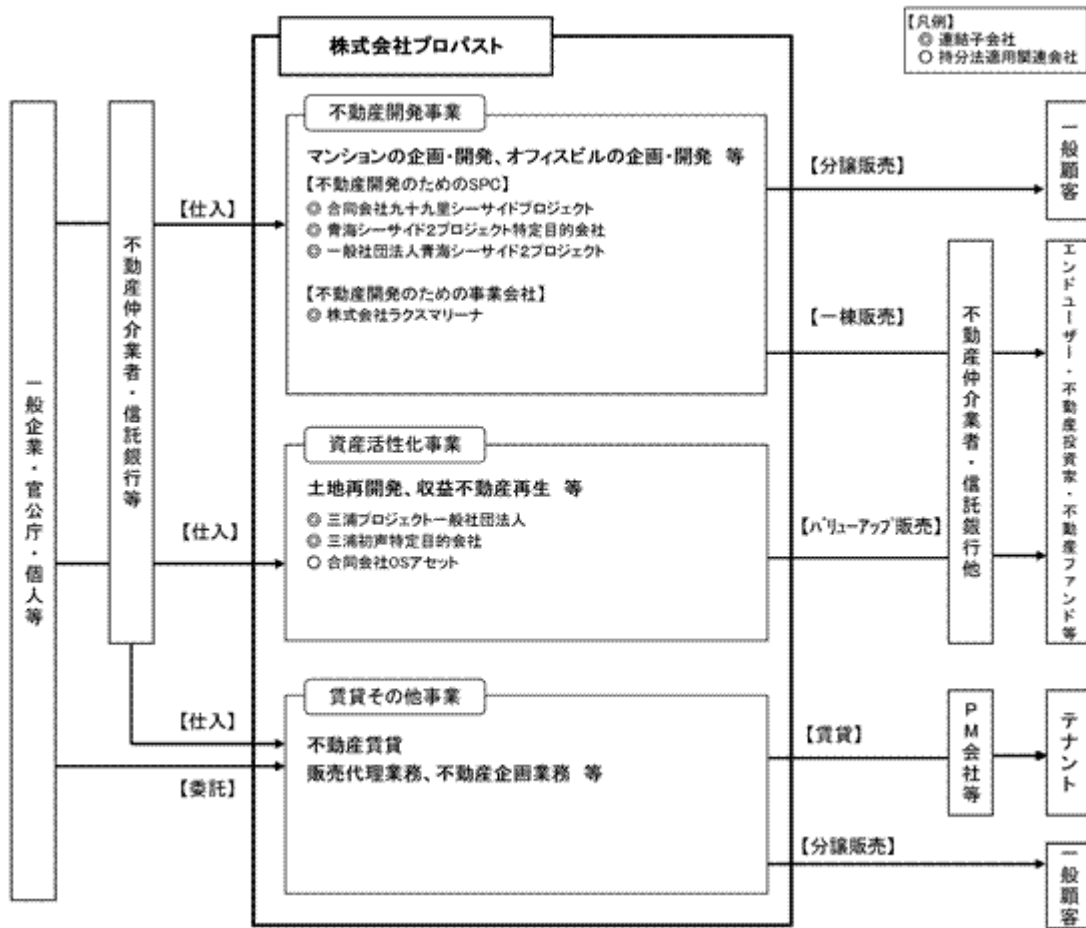
現在進めている再建計画の中においては、保有している物件が郊外物件であったり、商業性が高すぎる物件であったりすること等から、開発を進めることが不合理であると判断し、当該セグメントの物件については単純に売却を進める予定です。当該セグメントにおける物件は当社がこれまで進めてきた企画も伴うものであり、そのプレゼンテーションにより少しでも価値を上げ、高く売却することができると考えております。取得した鑑定評価額の概ね10%増しの価格での売却を目指します。

#### (3) 賃貸その他事業

当社グループの賃貸その他事業は、既にテナントが入居している物件、入居を進めることにより安定収益が得られる見込みが高い物件を長期保有することにより安定収入を確保するものであります。

また、現在進めている再建計画の中においては、保有物件の鑑定評価額を基に最も高い価格を提示するディベロッパーを選定し、売却を進めると共に当該ディベロッパーとの間で業務委託契約を締結し、収益確保を図ってまいります。この業務委託業務は、企画監修（近隣対策を含みます。）、設計監修、デザイン監修及び販売企画監修を内容とするものであり、それぞれ成果品の提出に併せて収益を得るものであります。同業務の利益水準としては、売上総額の概ね4%程度を基準として取り組んでまいります。何れも当社が熟知している物件であり、当社の強みが発揮できると考えております。更に相手先であるディベロッパーとの交渉により、販売業務にも携わることで手数料収入を確保してまいりたいと考えております。

[ 事業系統図 ]



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 三浦プロジェクト一般社 団法人(注)1	東京都 千代田区	8	資産活性化事業	-	当社全額出資
三浦初声特定目的会社 (注)1	東京都 千代田区	0	資産活性化事業	-	三浦プロジェクト一般社団法人の全額 出資会社
合同会社九十九里シーサ イドプロジェクト	東京都 千代田区	1	不動産開発事業	100.0	当社全額出資
株式会社ラクスマリーナ	茨城県 土浦市	30	不動産開発事業	100.0	当社全額出資
一般社団法人青海シーサ イド2プロジェクト (注)1	東京都 千代田区	3	不動産開発事業	-	当社全額出資
青海シーサイド2プロ ジェクト特定目的会社 (注)1	東京都 千代田区	0	不動産開発事業	-	一般社団法人青海シーサイド2プロ ジェクトの全額出資会社
(持分法適用関連会社) 合同会社OSアセット (注)2	東京都 中央区	1	資産活性化事業	-	当社は匿名組合出資しております。 匿名組合出資割合：50.0%

- (注)1. 議決権の所有割合は100分の50以下ではありますが、実質的に支配しているため子会社としております。  
2. 議決権の所有割合は100分の20未満ではありますが、実質的な影響力を持っているため関連会社としておりま  
す。  
3. 主要な事業の内容には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

当連結会計年度において、次の連結子会社が清算しております。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 合同会社タワープレイス 東陽町	東京都 港区	1	資産活性化事業	100.0	当社全額出資 平成21年7月14日清算終了
合同会社トラストワンピ ル	東京都 千代田区	0	資産活性化事業	100.0	当社全額出資 平成22年5月28日清算終了
一般社団法人厚木ビジネ スタワー	東京都 千代田区	3	資産活性化事業	-	当社全額出資 平成22年5月28日清算終了
合同会社厚木ビジネスタ ワー	東京都 千代田区	1	資産活性化事業	-	一般社団法人厚木ビジネスタワーの 全額出資会社 平成22年3月30日清算終了

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

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成22年5月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	22(5)
資産活性化事業	
賃貸その他事業	
全社(共通)	12(5)
合計	34(10)

- (注) 1. 当社グループ(当社及び連結子会社)では、事業の種類別セグメント毎の経営組織体系を有しておらず、同一の従業員が複数の事業に従事しております。
2. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員1名は含んでおりません。臨時従業員は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 人員削減による経営合理化を行った結果、従業員数が減少しております。

### (2) 提出会社の状況

平成22年5月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
29(6)	35.3	3.9	6,248

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員1名は含んでおりません。臨時従業員は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 人員削減による経営合理化を行った結果、従業員数が減少しております。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しており、特記すべき事項はありません。



## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当連結会計年度の我が国経済は、政府による大規模な経済対策や、企業による在庫調整の一巡等により緩やかに回復の兆しをみせておりますが、雇用・所得環境の悪化やデフレの進行等、実体経済は依然として先行き不透明な状況で推移致しました。

当社グループが属する不動産業界においては、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税等の効果を背景に首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目とされる70%を上回ってくる等、底打ちの兆しはみられるものの、地価公示において下落基調が継続するとともに、金融市場の信用収縮により資金調達環境の厳しさも継続しており、業界を取巻く環境は依然として厳しい状況が続いております。

そのような状況の中、当社は、私的整理の一環として、資産の圧縮、固定費の削減等を行うことで、財務体質の改善に努めて参りましたが、財務状況を完全に回復するには至らず、やむを得ず平成22年5月14日に東京地方裁判所に対し、民事再生手続開始を申し立てるに至りました。

当連結会計年度については、売上高28,217百万円（前年同期比67.0%減）、営業損失32,245百万円（前年同期は営業損失16,026百万円）、経常損失33,828百万円（前年同期は経常損失20,006百万円）、当期純損失28,384百万円（前年同期は当期純損失26,596百万円）となりました。

当連結会計年度の事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (不動産開発事業)

不動産開発事業は、平成21年5月期に完成していた個別分譲の「ガレリア・サーラ（千葉県市川市）」、「ジューモデーロ（神奈川県座間市）」、「カーサ・ダルテ（埼玉県川口市）」、「テラツツァ・ルーチェ（埼玉県川口市）」の残住戸における引渡分を売上高に計上しております。また、平成21年5月期に完成し、1棟として引渡しを行なった「両国プロジェクト」と建築途中で開発を断念し、外部のSPCに譲渡した「吾妻橋プロジェクト」を売上高に計上しております。

結果としまして、同事業における売上高は7,026百万円（前年同期比84.4%減）、営業損失は3,563百万円（前年同期の営業損失は5,911百万円）となりました。

#### (資産活性化事業)

資産活性化事業は、当初不動産開発事業として計画していたものの、市況の悪化により開発を断念し、資産活性化事業に分類したものを中心に物件の売却を行ないました。

結果としまして、売上高は20,707百万円（前年同期比48.5%減）、営業損失は28,373百万円（前年同期の営業損失は8,365百万円）となりました。

#### (賃貸その他事業)

賃貸その他事業は、1棟として引渡した「レジデンシアみなみ野（東京都八王子市）」や事業主の地位の譲渡を実施した「プラーサ・ヴェール（千葉県四街道市）」において販売代理業務を実施致しました。

結果としまして、売上高は482百万円（前年同期比76.4%増）、営業利益は265百万円（前年同期比177.3%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により22,866百万円増加したほか、投資活動により23百万円増加いたしました。一方、財務活動においては23,603百万円減少いたしました。この結果、資金は712百万円の減少となり、当連結会計年度の期末残高は73百万円（前連結会計年度末比90.6%減）となりました。

当連結会計年度における各活動別の主な要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により獲得した資金は、22,866百万円（前連結会計年度は37,812百万円の獲得）となりました。主な支出は、税金等調整前当期純損失33,457百万円と仕入債務の減少による3,108百万円の支出であります。一方、主な収入は、たな卸資産の減少による57,678百万円の収入と未払金の増加による960百万円の収入であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により獲得した資金は、23百万円（前連結会計年度は5,050百万円の獲得）となりました。主な収入は、敷金の回収による11百万円の収入によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により支出した資金は、23,603百万円（前連結会計年度は46,926百万円の支出）となりました。主な要因は、借入金の返済によるものです。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 販売実績

事業	項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)	前年同期比 (%)
		金額(百万円)	金額(百万円)	
不動産開発事業	マンション分譲	27,897	4,185	85.0
	マンション一棟売り	17,162	2,841	83.4
	小計	45,059	7,026	84.4
資産活性化事業		40,230	20,707	48.5
賃貸その他事業		273	482	76.4
合計		85,563	28,217	67.0

(注) 1. 最近2連結会計年度における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は以下の通りであります。

相手先	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)		当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
チューリップ合同会社	14,807	17.3	-	-
オリックス株式会社	-	-	4,540	16.1

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### (2) 契約実績

事業	項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)		当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)		前年同期比 (%)
		数量	金額(百万円)	数量	金額(百万円)	
不動産開発事業	マンション分譲(戸)	548	16,594	94	3,745	77.4
	マンション一棟売り(棟)	8	17,367	2	2,711	84.4
	小計	-	33,962	-	6,456	81.0
資産活性化事業(件数)		34	23,620	35	23,747	0.5
賃貸その他事業		-	-	5	341	-
合計		-	57,583	-	30,545	47.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### (3) 契約残高

事業	項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)		当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)		前年同期比 (%)
		数量	金額(百万円)	数量	金額(百万円)	
不動産開発事業	マンション分譲(戸)	10	495	2	58	88.2
	マンション一棟売り(棟)	-	-	-	-	-
	小計	-	495	-	58	88.2
資産活性化事業(件数)		1	310	5	3,694	1,091.6
賃貸その他事業		-	-	5	341	-
合計		-	805	-	4,094	408.2

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3【対処すべき課題】

当社グループは、当連結会計年度において、大幅なたな卸資産の評価損の計上を余儀なくされたことなどから、多額の損失を計上しております。また、今後の不動産市況の動向によっては資金繰りにも悪影響が出る可能性があることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性が存在しております。

当社は、平成22年5月14日付で公表しました「株式会社プロパスト再建計画」について、及び平成22年7月7日付で公表しました「株式会社プロパスト再建計画」の更新及び株式会社大阪証券取引所への提出について」に記載の通り、今後の当社グループの事業継続に向けた強固な収益体質の確立と財務体質の抜本的な改善を図るため、再建計画を策定し、上場を維持しながら民事再生手続を利用することで事業再生を図ってまいります。

具体的には、民事再生手続における再生計画に基づき、再生債権者に対して一定の弁済及びデット・エクイティ・スワップ（DES）による優先株式発行を行なう一方で、債務免除を受けることで債務超過を解消し、財務内容を改善してまいります。その上で、信用力の確保や増資による資金調達を可能にすること等といった株式上場によるメリットを活かし、コアビジネスであるデザインマンション事業において従前より高い評価を受けていた企画力、デザイン力、販売力を活用することで事業再生を図ってまいります。

### 4【事業等のリスク】

当社グループの事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす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、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。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た上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出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) 経済状況及び不動産市況の影響について

当社グループは、不動産開発事業や資産活性化事業を主に行なっておりますが、地価の下落や需要の低下、金利水準の変動等が、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 売上計上時期の集中及びそれに伴う収益発生時期の偏重リスクについて

当社グループは、物件の販売については、顧客への引渡しを基準として売上計上を行なっております。そのため、引渡し時期によっては、ある特定時期に売上及び収益が偏重する可能性があるほか、想定した売上及び収益が翌連結会計年度にずれ込む場合があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 販売用不動産等について

当社グループは、複数の販売用不動産を保有しておりますが、売却までの間の当該物件に対する買主及びテナントの需要動向の変化、並びに景気動向、金利動向及び地価動向の変化、更には不動産賃貸物件の賃料水準の低下及び空室率の上昇等により、評価損や売却損が発生する可能性があります。当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 資金調達について

用地取得及び物件の取得資金や建築費等の資金調達においては、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に金融機関に対して融資を打診し、融資実行を受けた後に各プロジェクトを進行させておりました。しかし、足下では平成22年5月14日付で民事再生手続の申立てを行なった上で、手続を進めている途中であり、現状においては金融機関から新規融資の実行を受けることは困難な状況にあります。こうした状況を解消した上で、新たに計画した資金調達が不調に終わった場合には、当社グループの業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5) 法的規制について

当社グループが属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、住宅品質確保促進法等により、法的規制を受けております。当社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて、不動産開発事業、資産活性化事業及び賃貸その他事業を行っております。今後、これらの規制の撤廃や新たな法的規制が設けられた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 免許登録について

当社グループの主要な事業活動の継続には、下表に掲げる免許・登録が前提になります。

不動産鑑定業免許につきましては、不動産の鑑定評価に関する法律第41条等に該当する場合に取り消されることがあります。宅地建物取引業免許につきましては、宅地建物取引業法第66条等に該当する場合に取り消されることがあります。また、宅地建物取引業法では、宅地建物取引主任者について一定人数を確保すること等の要件が、法律上要求されており、法定最低人数を欠く場合には免許や登録が取り消される可能性があります。一級建築士事務所登録については、建築士法第26条等に該当する場合、また、第二種金融商品取引業登録につきましては、金融商品取引法第52条等に該当する場合に、それらの登録を取り消される可能性があります。

免許・登録等の別	番号	有効期間
不動産鑑定業免許	東京都知事免許 (5)第1135号	平成19年2月20日から 平成24年2月19日まで
宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (5)第61084号	平成19年4月13日から 平成24年4月12日まで
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第52707号	平成18年10月26日から 平成23年10月25日まで
第二種金融商品取引業登録	関東財務局長(金商) 第1675号	

今後、これら免許・登録が取り消された場合、あるいは有効期間の更新ができなかった場合等には、当社グループの業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(7) 株式の希薄化について

当社グループは、役職員の会社業績の向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、ストック・オプション制度を導入しております。今後、行使がなされた場合には、当社グループの1株あたりの株式価値は希薄化する可能性があります。

また、当社グループは、再建計画において第三者割当増資による普通株式の発行及び優先株式の発行を計画しております。将来におきまして、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なわれた場合には、当社普通株式の既存持分の希釈化を通じて株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 新株式発行による割当先の支配力について

普通株式の第三者割当増資により、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ及び株式会社ユーラシア旅行社が当社株式をそれぞれ37,500株づつ保有することとなるため、株主総会における議決権行使等により、今後当社グループの事業運営のガバナンスに影響を与える可能性があります。

(9) 訴訟の可能性について

当社グループが開発、建築又は販売している不動産については、取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績と財務内容に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化すると共に、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策にも関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社グループが所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があります。当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループが保有する不動産は、経済規模や顧客のニーズを考慮に入れ、東京を中心とする首都圏エリアが中心であり、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 上場の維持について

当社グループは、平成21年5月期より債務超過に陥っておりますので、JASDAQ等における株券上場廃止基準の特例（以下「上場廃止基準」といいます。）第2条第1項第4号により、原則として平成22年5月末日までに債務超過を解消しなければ当社株式は上場廃止となりますが、当社は、同号但書に従い、民事再生手続を行うことにより当社が平成22年5月末日から1年以内に債務超過を解消することを計画しております。当社は上場廃止基準第2条第1項第4号に定める再建計画の公表を行っており、平成22年8月25日に公表しました「債務超過に係る猶予期間の変更について」で記載の通り、株式会社大阪証券取引所がこれを適当と認めたことから、債務超過の猶予期間が平成23年5月31日まで1年間延長されました。しかし、この期限までに債務超過を解消できない場合には、当社株式は上場廃止となる可能性があります。

(13) 他の法的手続への移行について

再建計画は、関係者の意向や今後の交渉等の結果、計画通りに進捗しない可能性があります。さらに、再建計画の内容をなす不動産売却や第三者割当増資等を想定どおりに行うことができず、民事再生手続における再生計画の遂行が困難になる等の事情が生じた場合には、やむを得ず、他の法的手続に移行する可能性があります。

(14) 重要事象等について

当社グループが属する不動産業界においては、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税等の効果を背景に首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目とされる70%を上回ってくる等、底打ちの兆しはみられるものの、地価公示においては下落基調が継続するとともに、金融市場の信用収縮により資金調達環境の厳しさも継続しており、業界を取巻く環境は依然として厳しい状況が続いております。

そのような状況の中、当社は、私的整理の一環として、資産の圧縮、固定費の削減等を行うことで、財務体質の改善に努めてまいりましたが、財務状況を完全に回復するには至らず、やむを得ず、平成22年5月14日に東京地方裁判所に対し、民事再生手続開始を申立てるに至りました。今後は当社の事業継続に向けた強固な収益体質の確立と財務体質の抜本的な改善を図るため、再建計画を策定し、上場を維持しながら民事再生手続を利用することで事業再生を図ってまいります。

なお、当社グループは当連結会計年度において、28,384百万円の当期純損失を計上した結果、30,091百万円の債務超過になっております。

これにより、当社グループには継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

なお、本項に記載した予想、予見、見込み、見通し、方針、所存等の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において判断したものであり、将来に関する事項には、不確実性が内在しており、またリスクを含んでいるため、将来生じる実際の結果と大きく異なる可能性もありますので、ご留意下さい。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積りを行なっております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定の設定、情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果とは異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

#### (資産の部)

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末と比較して53,833百万円減少し、27,877百万円となりました。主な要因は、欠損金の繰戻しによる法人税の還付金額を5,350百万円計上したものの、保有物件の販売を推進したこと及び評価損の計上により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が前期比57,677百万円減少したことによるものです。

#### (負債の部)

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末と比較して25,448百万円減少し、57,969百万円となりました。主な要因は、保有物件の売却金を借入金の返済に充当したことにより、1年内返済予定の長期借入金及び短期借入金が12,851百万円減少したことや長期借入金が10,999百万円減少したことによるものです。

#### (純資産の部)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末と比較して28,384百万円減少し、30,091百万円となりました。これは主として、利益剰余金が28,384百万円減少したことによるものです。

### (3) 経営成績の分析

#### (売上高、売上原価、売上総損失)

当連結会計年度の売上高は前連結会計年度と比較して57,346百万円減少（前年同期比67.0%減）し、28,217百万円となりました。不動産開発事業の売上高は、平成21年5月期に完成していた郊外物件の引渡しを実施したものの、前連結会計年度比では38,032百万円減少（前年同期比84.4%減）し、7,026百万円となりました。資産活性化事業は、当初不動産開発事業として計画していたものの、市況の悪化により開発を断念し、資産活性化事業に分類したものを中心に物件の売却を行ないました。前連結会計年度比では19,522百万円減少（前年同期比48.5%減）し、20,707百万円となりました。賃貸その他事業は、販売代理業務を実施した結果、前連結会計年度比209百万円増加（前年同期比76.4%増）し、482百万円となりました。

売上原価については、前連結会計年度比31,912百万円減少（前年同期比35.1%減）し、59,109百万円となりました。主な要因としては、前連結会計年度比で売却物件が減少したことによるものです。

この結果、売上総損失は前連結会計年度の5,458百万円から25,433百万円増加し、30,892百万円となりました。

#### (販売費及び一般管理費・営業損失)

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して9,214百万円減少（前年同期比87.2%減）し、1,353百万円となりました。主な要因は、不動産開発事業における物件売却が減少したことにより、販売促進に関わる広告費、販売促進費及びその他販売経費が前連結会計年度と比較して7,449百万円減少したことによるものです。

販売費及び一般管理費は減少したものの、売上高が減少した結果、営業損失は前連結会計年度の16,026百万円から16,219百万円増加し、32,245百万円となりました。

(営業外損益・経常損失)

営業外収益は、前連結会計年度と比較して251百万円減少(前年同期比92.3%減)し、20百万円となりました。主な要因は、前連結会計年度に計上していた違約金収入(206百万円)が剥落したことによるものです。営業外費用は、前連結会計年度と比較して2,648百万円減少(前年同期比62.3%減)し、1,604百万円となりました。主な要因としては、保有物件の売却を行い回収資金を借入金の返済に充当したことで、支払利息及び融資手数料が前連結会計年度と比較して1,941百万円減少したことによるものです。

この結果、経常損失は前連結会計年度の20,006百万円から13,822百万円増加し、33,828百万円となりました。

(特別損益・税金等調整前当期純損失、当期純損失)

特別利益は、前連結会計年度と比較して2,298百万円減少(前年同期比50.6%減)し、2,240百万円となりました。主な要因としては、債務免除益を計上したものの、前連結会計年度に計上していた固定資産売却益(1,638百万円)が剥落したことによるものです。特別損失は、前連結会計年度と比較して8,236百万円減少(前年同期比81.5%減)し、1,869百万円となりました。主な要因としては、前連結会計年度に計上していたたな卸資産評価損(4,499百万円)及び子会社出資金売却損が(2,776百万円)が剥落したことによるものです。

この結果、税金等調整前当期純損失は前連結会計年度の25,572百万円から7,884百万円増加し、33,457百万円となりました。また、当期純損失は前連結会計年度の26,596百万円から1,788百万円増加し、28,384百万円となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、営業活動により22,866百万円増加したほか、投資活動により23百万円増加いたしました。一方、財務活動においては、23,603百万円減少いたしました。この結果、資金は712百万円の減少となり、当連結会計年度の期末残高は73百万円(前年同期比90.6%減)となりました。

(5) 事業等のリスクに記載した重要事象等についての分析・検討内容及び当該重要事象を解消し、又は改善するための対応策

「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (14) 重要事象等について」に記載のとおり、当社グループには、将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他経営に重要な影響を及ぼす事象が存在しております。

当社グループは、当該状況を解消すべく、以下の経営改善策に取り組んでまいります。

法人税の還付と同還付金残金を原資とした弁済について

当社は、再建計画において、裁判所から再生手続開始の決定がなされた後、直ちに、欠損金の繰戻しによる法人税の還付を請求し、5,350百万円の法人税還付金を受領することを見込んでおりましたところ、平成22年6月30日に渋谷税務署より還付金額を5,350百万円とする法人税額等の更正通知書を受領いたしました。今後は、当該還付金をまず滞納している租税債務(延滞税を含みます。)の支払い及び予定納税資金に充てることとし、その残額の3分の2に下記の前代表取締役森俊一氏からの70百万円の私財提供分を加えた金額を弁済原資として、債権者に弁済を行います。また、当該還付金の残余(上記残額の3分の1)については当社の運転資金として活用させていただきます。

なお、公租公課の滞納が解消されることにより、租税債権者による差押えは解放され、当社は事業の継続が可能となります。

前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について

再建計画においては、再生手続開始申立てに至った責任を明確化する観点から、当社が当社前代表取締役森俊一氏より、債権者に対する弁済原資として70百万円の贈与を受けることとし、当社は当該70百万円を債権者に対する弁済原資に充てます。



### 第三者割当増資の実施

上記の法人税還付金の一部を当面の運転資金に充てたととしても、当社の手元資金は僅少であるため、その後継続的に事業を行い、事業の再生を図るためには、更なる資金調達が不可欠となります。また、増資を実施することにより、当社の資本が増強され、財務内容も強化されることとなります。

そこで、当社は、再建計画において、事業継続のための資金調達を目的として、300百万円の第三者割当増資を実施することを計画し、スポンサー候補として株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ（以下「ヘキサゴンキャピタルパートナーズ」といいます。）及び株式会社ユーラシア旅行社（以下、ヘキサゴンキャピタルパートナーズと併せて「スポンサー候補」といいます。）との間で交渉を進めて参りました。現在、当社は2社共同して300百万円の第三者割当増資を引受けていただく旨の契約を締結しております。スポンサー候補からは、交渉開始当初から上場維持の要請を受けており、当社としても、スポンサー候補からの増資を確保するべく、上場を維持しながらの再生を目指す所存です。また、スポンサー候補による増資引受けに際しては、第三者割当増資において特に有利な価格での発行が条件となることから、既存発行株式の価値が希釈化することとなります。これについては、当社の平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において特に有利な価格での発行をご承認頂いております。もっとも、その場合であっても、下記の優先株式の発行による潜在的な既存株主の普通株式の希釈化と合わせると、希釈化率は約221.61%となる予定です。なお、スポンサー候補につきましては、スポンサー候補の払込みに要する財産の存在、並びにスポンサー候補、その役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないことを確認しております。

### 債務免除の実施及び債務超過の解消

当社は、平成22年5月期末において大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。そこで、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いして参りましたが、平成22年8月25日開催の債権者集会において再生計画案が可決され、同日付で東京地方裁判所において再生計画の認可決定が出されましたので、再生計画の定めに従い、平成22年10月31日（但し、平成22年10月31日に再生計画案に係る再生計画認可決定が未だ確定していないときは、再生計画認可決定が確定した日）を効力発生日として債務免除が実施されます（但し、弁済した部分及びDESのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額（別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額）が無担保債権となります。）。

### 債務の株式化（DES）の実施

再建計画においては、一定額以上の債権を有する債権者の皆様、具体的には100万円以上の無担保債権を有する債権者の皆様に対しては、無担保債権を現物出資していただくことによって、その100万円以上の無担保債権額に応じた第1種優先株式の割当てを行うことを予定しています。第1種優先株式の上限としては、現時点の普通株式の発行済み株式数（346,925株）と同数としています。第1種優先株式に対しては、分配可能額が発生した場合には、目標として、再生計画認可決定確定後3期に亘り、配当性向30%の配当を実施することを考えております。また、当該第1種優先株式の内容としては、無議決権株式とした上で、第1種優先株式1株につき普通株式2株を取得できる取得請求権を付すものとし、第1種優先株式の発行価格は8,000円としております。また、第1種優先株式の譲渡には当社の取締役会の承認を必要としております。

最終的に発行する第1種優先株式の数にもよりますが、第1種優先株式の発行により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、上記の第三者割当増資による希釈化率を合わせると、約221.61%の希釈化が生じる可能性があります。なお、当該第1種優先株式の発行につきましては、平成22年8月17日に開催しました第24期定時株主総会において、第1種優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行することについて承認可決されたことに加え、平成22年8月25日付で東京地方裁判所において再生計画案に係る再生計画の認可決定も出されたことから、平成22年10月末頃に実施することを想定しています。また、この第1種優先株式の発行は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への第1種優先株式の割当てを行う前提条件となります。

### 減資等の実施

上記の通り増資（上記 ）、債務免除（上記 ）及びDES（上記 ）を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しており、減資については、平成22年6月21日付で東京地方裁判所に対して減資を定める再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。また、平成22年8月25日付で公表しました「債権者集会における再生計画案の可決及び東京地方裁判所による再生計画の認可決定のお知らせ」で記載の通り、減資を定める再生計画案について裁判所の認可決定がなされたことから、これが確定すれば、資本金の額は4,100百万円減少されることとなります。但し、当該減資の時期は平成23年5月31日としておりますので、上記 及び の増資及びDESの実行により、減少前の資本金の額は現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行なわず、資本金の額のみ減少する方法であり、いわゆる100%減資には該当しません。資本準備金の減少については、平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において、株主の皆様への承認可決されており、平成22年8月17日付で実行されました。なお、これらの減資・減準備金に加えて、第1種優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、第24期定時株主総会において繰越損失の填補のために減少させることを決議しております。

### 株主責任

再建計画では、第三者割当増資（上記 ）及び優先株式の割当て（上記 ）を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲（希釈化率300%以内の範囲）で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることとなります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくこととなり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありますが、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当ては、再生計画について債権者の皆様への賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えております。なお、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当てを含む再生計画については、平成22年8月25日開催の債権者集会において可決されております。

なお、既存株主が保有する株式全部の無償取得（いわゆる100%減資）や株式併合は予定しておりません。

### DIPファイナンスについて

当社は、民事再生手続により信用力が低下する局面において、ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの間で金銭消費貸借契約を締結し、当社が再生手続を円滑に遂行するために合理的に必要な費用を支払うことができるように、平成22年5月24日付で、DIPファイナンスの実行を受けました。DIPファイナンスの概要は以下の通りです。なお、DIPファイナンスに係る借入金額の70百万円は、平成22年8月2日付で全額返済しております。

貸付人：ヘキサゴンキャピタルパートナーズ

実行日：平成22年5月24日

借入金額：70百万円

最終返済日：平成22年7月末日

### (6) 中長期的な経営戦略

当社グループは、平成22年5月期末において30,091百万円の大幅な債務超過に陥っております。もっとも、当社のコアビジネスである首都圏を中心としたデザインマンション事業は、その地域・土地に調和した個性的な企画設計がマンション購買層の強い支持を受けており、当社のコアビジネス自体には依然として強い収益力があるものと考えております。

そこで、当社といたしましては、再建計画において、当社の民事再生手続における再生計画に基づき再生債権者に対して一定の弁済及びデット・エクイティ・スワップ（以下「DES」といいます。）による第1種優先株式発行を行なう一方で、債務免除を受けることで債務超過を解消し、財務内容を改善させて参ります。その上で、信用力の確保や増資による資金調達を可能にすること等の株式上場によるメリットを活かし、コアビジネスであるデザインマンション事業において従前より高い評価を受けていた企画力、デザイン力、販売力を最大限に活用して当社の企業価値を高め、さらには地域社会と融合した開発を行い社会に貢献できる不動産開発業者として再生を果たすことを事業再生の基本方針として企図しております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に特筆すべき設備投資は行っておりません。

#### 2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

該当事項はありません。

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な改修

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	977,500
A種優先株式	300,000
B種優先株式	100,000
計	1,377,500

(注) 平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は、1,387,700株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は1,387,700株、第1種優先株式の発行可能種類株式総数は346,925株となっております。また、A種優先株式及びB種優先株式に関する規定は廃止しております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年5月31日)	提出日現在発行数(株) (注) (平成22年8月31日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	346,925	346,925	大阪証券取引所 (JASDAQ市場)	当社は単元株制度は採用しておりません。
計	346,925	346,925	-	-

(注) 提出日現在発行数は、平成22年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2)【新株予約権等の状況】

会社法第239条の規定に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。

平成18年8月28日開催の定時株主総会決議及び平成18年8月28日開催の取締役会決議

	事業年度末現在 (平成22年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年7月31日)
新株予約権の数(個)	111	111
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,775	2,775
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)124,000	同左
新株予約権の行使期間	平成20年11月1日～ 平成25年10月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 124,000 資本組入額 62,000	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)6	同左

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、25株であります。

2. 新株予約権の数は、退職により行使不能となったものを除いて記載しております。

3. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、当該基準日の翌日において次の算式により新株予約権1個当たりの目的たる株式の数を調整するものとします。かかる調整は各新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権1個当たりの目的たる株式数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切捨てます。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割（又は併合）の比率}$$

上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じて新株予約権1個当たりの目的たる株式の数を調整すべき場合にも、必要かつ合理的な範囲で新株予約権1個当たりの目的たる株式の数を調整するものとします。

4. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、当該基準日の翌日において次の算式により払込価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{1}{\text{分割（又は併合）の比率}}$$

また、時価（ただし、当社普通株式にかかる株券がいずれかの証券取引所に上場される前においては、その時点における調整前払込価額を時価とみなす。）を下回る価額での新株の発行（新株予約権による権利行使の場合を含まない。）又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げます。

なお、次の算式において、既発行株式数とは、当社の発行済株式総数から当社の保有する自己株式数を控除した数をいうものとします。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数}}{\text{又は処分自己株式数}} \times \frac{1 \text{株当たり払込価額}}{\text{又は処分価額}}}{1 \text{株当たり時価}}$$

上記のほか、新株予約権発行後に、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じて払込価額を調整すべき場合にも、必要かつ合理的な範囲で払込価額を調整するものとします。

5. 新株予約権の行使条件は次の通りであります。

イ 対象者は、権利行使時において当社又は当社の関係会社の取締役・監査役又は従業員であることとし、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとします。なお、当社又は当社の関係会社の取締役・監査役を任期満了により退任した場合、従業員が定年若しくは会社都合で退職した場合、その他対象者の退任又は退職後の権利行使につき正当な理由があると取締役会が認めた場合はこの限りではございません。

ロ 対象者の相続人による行使は認めません。

ハ 新株予約権者は、その引受数の一部又は全部を行使することができます。ただし、各新株予約権の1個未満の行使はできないものとします。

ニ その他の新株予約権の行使条件は、当社と対象者との間で締結する新株予約権引受契約に定めるところとします。

6. 当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行う場合、各新株予約権の内容に準じた完全親会社の新株予約権を交付するものとされています。但し、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額は、株式交換または株式移転の比率に応じて調整されます。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成17年6月1日 (注)1	8,190	9,100	-	50	-	-
平成18年5月31日 (注)2	1,000	10,100	32	82	32	32
平成18年9月14日 (注)3	40,400	50,500	-	82	-	32
平成18年12月12日 (注)4	11,500	62,000	3,315	3,397	3,315	3,347
平成19年1月12日 (注)5	2,500	64,500	720	4,118	720	4,068
平成19年3月1日 (注)2	200	64,700	1	4,120	1	4,070
平成19年4月1日 (注)6	258,800	323,500	-	4,120	-	4,070
平成19年6月15日 (注)2	11,125	334,625	14	4,134	14	4,084
平成19年9月20日 (注)2	1,125	335,750	1	4,135	1	4,085
平成19年12月21日 (注)2	10,750	346,500	32	4,168	32	4,118
平成20年2月28日 (注)2	425	346,925	1	4,169	1	4,119

(注)1. 普通株式1株につき10株の割合をもって分割する株式分割によるものであります。

2. 旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権の行使による新株発行であります。

3. 普通株式1株につき5株の割合をもって分割する株式分割によるものであります。

4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格(募集時の金額) 620,000円

引受価額 576,600円

資本組入額 288,300円

5. 有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 576,600円

資本組入額 288,300円

割当先 大和証券エスエムピーシー(株)

6. 普通株式1株につき5株の割合をもって分割する株式分割によるものであります。

7. 平成22年8月17日開催の定時株主総会決議により、同日を効力発生日として資本準備金を4,119百万円減少し、繰越損失を填補しております。

(6) 【所有者別状況】

平成22年5月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	16	33	10	19	7,002	7,083	-
所有株式数(株)	-	3,251	14,366	45,424	3,466	1,004	279,414	346,925	-
所有株式数の割合(%)	-	0.94	4.14	13.09	1.00	0.29	80.54	100.00	-

(7) 【大株主の状況】

平成22年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
有限会社ツイン・ウッズ	東京都江東区有明1-3-14-2601	25,000	7.20
中村 英樹	神奈川県横浜市港北区	14,067	4.05
森 ひとみ	東京都江東区	13,500	3.89
株式会社エッグプラント	東京都千代田区鍛冶町1-9-15	9,295	2.67
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川4-12-3	8,058	2.32
鎌田 信隆	熊本県熊本市	7,600	2.19
株式会社中村	東京都渋谷区渋谷3-5-1	7,200	2.07
齊藤 友子	東京都新宿区	3,750	1.08
孫 小蕾	愛知県名古屋市千種区	3,320	0.95
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	3,205	0.92
計	-	94,995	27.38

( 8 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22年 5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 346,925	346,925	株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	346,925	-	-
総株主の議決権	-	346,925	-

【自己株式等】

平成22年 5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

( 9 ) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。会社法第239条に基づき新株予約権を発行する方法により、当社従業員に対して付与することを、平成18年 8月28日開催の定時株主総会において決議したものであります。

(平成18年 8月28日開催の定時株主総会及び平成18年 8月28日開催の取締役会決議)

会社法第239条に基づき、平成18年 8月28日開催の定時株主総会決議及び平成18年 8月28日開催の取締役会決議により、当社従業員等に対し新株予約権を付与したものであります。

決議年月日	平成18年 8月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	従業員10名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。



## 2【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

該当事項はありません。

#### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

#### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

## 3【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元は経営の最重要課題であると考えております。利益配分に関しては、業績の動向と将来の成長及び財務体質の強化に向けた内部留保の充実と通期で15%を基準とした配当性向等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

当社は、期末配当及び中間配当の年2回の剰余金配当を行なうことを基本方針としており、これら剰余金の配当の決定機関は、期末配当においては株主総会、中間配当については取締役会であります。なお、当社は「取締役会の決議によって、毎年11月30日を基準日として、中間配当を実施することができる」旨を定款に定めております。

しかしながら、平成22年5月期の普通株式に対する期末配当金につきましては、不動産市場の急速且つ大幅な悪化等により、債務超過の状況となっていることから、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、平成23年5月期の配当につきましても、財務体質の早期改善を図るために無配とさせていただきたいと考えております。当社を取り巻く環境は厳しいものがありますが、当社としましては、安定的に収益が確保できる収益構造を確保した上で、配当の復活及び配当性向の維持・向上に努めてまいります。

## 4【株価の推移】

### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第20期 平成18年5月	第21期 平成19年5月	第22期 平成20年5月	第23期 平成21年5月	第24期 平成22年5月
最高(円)	-	1,360,000 242,000	248,000	77,100	21,500
最低(円)	-	712,000 201,000	63,900	622	880

(注)1. 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQ市場におけるものであり、それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

2. 平成18年12月13日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

3. 印は、平成19年4月1日付の株式1株を5株とする株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年12月	平成22年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	5,620	8,350	2,742	2,290	1,840	5,130
最低(円)	3,240	1,608	1,601	1,560	977	880

(注) 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQ市場におけるものであり、それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長		津江 真行	昭和32年5月26日生	昭和57年4月 東洋信託銀行株式会社(現 三菱UFJ 信託銀行株式会社)入社 平成16年2月 当社取締役総務部長 平成17年12月 当社常務取締役 平成18年6月 当社常務取締役管理部門担当 平成20年6月 当社取締役副社長CFO 平成21年2月 当社代表取締役社長(現任)	(注)2	-
代表取締役副社長		齊藤 友子	昭和26年6月11日生	昭和45年4月 株式会社インテック入社 昭和56年4月 神田土地建物株式会社入社 平成3年6月 当社入社 平成7年1月 当社営業部長 平成8年4月 当社取締役 平成14年2月 当社専務取締役 平成19年3月 当社専務取締役ファイナンス部長 平成19年11月 当社専務取締役 平成21年2月 当社代表取締役副社長(現任)	(注)2	3,750
取締役		都倉 茂	昭和38年6月12日生	昭和61年4月 株式会社熊谷組入社 平成14年1月 当社入社 平成16年2月 当社設計部長 平成17年12月 当社執行役員設計部長 平成21年8月 当社取締役(現任)	(注)2	-
常勤監査役		吉川 保雄	昭和24年3月14日生	昭和46年4月 東洋信託銀行株式会社(現 三菱UFJ 信託銀行株式会社)入社 平成16年4月 UFJオフィスサービス株式会社(現 三菱UFJトラストビジネス株式会社) 入社 平成17年8月 UFJトラスト土地建物株式会社(現 エム・ユー・トラスト総合管理株式会 社)入社 平成21年8月 当社常勤監査役(現任)	(注)3	-
監査役		吉羽 要三	昭和15年5月31日生	昭和35年4月 商工組合中央金庫入庫 平成5年4月 同金庫足利支店次長 平成7年6月 株式会社三和(現 株式会社若洲)常務 取締役 平成16年2月 当社常勤監査役 平成21年1月 当社監査役(現任)	(注)3	125
監査役		井上 公康	昭和32年5月1日生	昭和56年4月 宮崎市役所入所 昭和61年4月 東京城南食糧販売協同組合入組 平成8年10月 大和土地建物株式会社入社 平成12年1月 株式会社不動産価値研究所設立 代表取締役(現任) 平成16年2月 当社監査役(現任)	(注)3	50
計						3,925

(注)1. 監査役の吉川保雄、吉羽要三及び井上公康の3氏は、社外監査役であります。

2. 平成22年8月17日より第25期定時株主総会の終結時までの約1年間。

3. 平成22年8月17日より第28期定時株主総会の終結時までの約4年間。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレートガバナンスの充実を経営の重要課題であると認識しており、内部経営監視機能の充実と適切な情報開示による透明性の高い経営を確保することで、経営環境の変化に迅速且つ的確に対応し、同時に健全で持続的な成長を実現すべく、組織体制の整備・強化に努めてまいります。

#### 企業統治の体制

##### (ア) 企業統治の体制の概要

当社の取締役会は取締役3名で構成され、定時取締役会が毎月1回開催されるほか、必要に応じて臨時取締役会を開催することで経営の意思決定の迅速化を図っております。また、取締役会には監査役も出席し適宜意見を述べております。取締役会においては、経営に関する重要事項についての報告、決議を行なうと共に、経営判断の妥当性・効率性の監督と取締役に対する監視機能の重要性を考え、経営判断の適正化と経営の透明性を維持しております。

経営会議は、取締役及び常勤監査役を常時構成メンバーとし、取締役会で決定された方針・計画・戦略に沿って環境変化に柔軟に対応するため、毎日開催され、重要案件に関する迅速な意思決定を行なっております。

当社は、監査役会制度を導入しており、監査役会は会計監査人及び内部監査室と連携し、各種法令及び社内規則遵守の準拠性に関する監査を行なっております。

内部監査については、担当部署として内部監査室を設置し、各部門の内部監査を実施すると共に、監査役会と連携し、実効性の高い監査を実施しております。

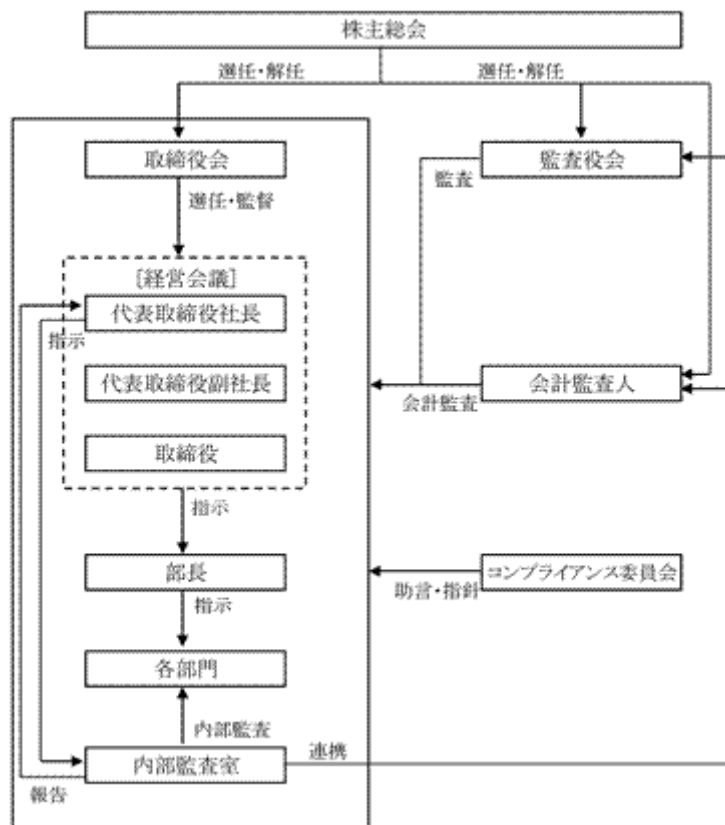
また、社長以下取締役、監査役をメンバーとしたコンプライアンス委員会を設置し、法令順守について審議すると共に、同委員会において役職員の行動規範となる行動指針を作成し、コンプライアンス体制の確立に努めております。

当社では、全社的な方針の統一、問題意識の共有等を図ることを主な目的とし、毎週月曜日に30分程度、全社員を対象に現在の経済環境・不動産市況・会社の方向性・各プロジェクトの進行の方向性などを確認するミーティングを開催しております。

##### (イ) 企業統治の体制を採用する理由

社外チェックの観点においては、社外監査役が監査を実施しております。また、社外監査役は、取締役会に出席し、業務執行者から独立した立場で意見を述べ、会社経営における意思決定プロセスでの違法性や著しく不当な職務執行行為がないか等、取締役の職務執行状況を常に監視する体制を確保しております。当社の企業規模、事業内容等を勘案しますと、経営の効率性及び妥当性の監視機能において、取締役が相互に監視し、また、社外監査役の意見を参考にすることにより、現状の体制においても経営監視機能の実効性を確保することができるものと考えております。

会社の機関の内容及び内部統制システムは下図の通りであります。



#### 内部監査及び監査役監査の状況

当社は、内部牽制機関として代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しております。内部監査担当1名が全部門を対象に定期的に内部監査を実施しており、監査結果を代表取締役社長に報告し、被監査部門に対しては、監査結果について改善事項の指摘・指導を行い、監査後は改善状況を報告させております。さらに、監査役監査、会計監査人の監査とも連携しながら実効性の高い監査を実施しております。一方、監査役も、内部監査室に対して監査の助言や提案を行なうことで相互連携を深め、お互いの監査の実効性を高めております。

#### 会計監査の状況

当社は、会社法に基づく会計監査及び金融商品取引法に基づく会計監査につきましては明誠監査法人と契約しております。同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成は下記のとおりです。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
業務執行社員	高尾 秀四郎	明誠監査法人
	武田 剛	

(注) 1. 継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

2. 当該会計監査業務にかかる補助者の構成は公認会計士1名、その他9名の計10名であります

### 社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役は選任しておりませんが、取締役の人数は3名であり、十分に相互牽制が図れるものと考えております。また、監査役3名による監査体制、並びに監査役が会計監査人や内部監査室と連携を図る体制をとることで、十分に経営を監視できているものと考えております。

社外監査役については、コーポレートガバナンス体制の強化及び監査体制の充実のため、3名を選任しております。社外監査役は、当社の内部監査室から定期的に監査に関する報告を受けると共に、情報交換を通じて相互の連携を図っております。

なお、吉川保雄氏及び吉羽要三氏は、銀行業務を歴任した経験から財務面において高い見識を有しており、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断しております。なお、両氏は株式会社大阪証券取引所に対して、独立役員として届け出ております。

井上公康氏は、不動産鑑定士として当社業務である不動産取引において高い見識を有しており、加えて企業経営者としての見識も有していることから、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと判断しております。

なお、当社の社外監査役である吉羽要三は、当社株式を125株保有しております。また、社外監査役である井上公康は、当社株式を50株保有しております。当社と社外監査役との間には、人的関係及びその他の利害関係はございません。

### リスク管理体制の整備の状況

当社は、社長以下取締役、監査役をメンバーとしたコンプライアンス委員会を設置し、法令順守について審議すると共に、同委員会において役職員の行動規範となる行動指針を作成し、コンプライアンス体制の確立に努めています。また、社外の弁護士及び電話相談会社を通報先とする「コンプライアンス・ホットライン」を設け、使用人は誰でも不利益を被ることなく、コンプライアンス上の問題を会社に通報する手段を確保しています。なお、反社会的勢力に対しては、反社会的勢力対抗マニュアルを定め、弁護士、警察等の外部機関とも連携できる体制をとっております。

### 役員報酬の内容

#### (ア) 役員報酬

役員区分	支給人員	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)	
			基本報酬	賞与
取締役	4名	62	62	-
監査役 (うち社外監査役)	4名 (3名)	11 (9)	11 (9)	- (-)
合計	8名 (3名)	73 (9)	73 (9)	- (-)

(注) 1. 取締役の報酬には、使用人兼務役員の使用人分給与を含んでおりません。

2. 取締役の報酬限度額は、平成18年8月28日開催の第20期定時株主総会において年額300百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。

3. 監査役の報酬限度額は、平成18年8月28日開催の第20期定時株主総会において年額30百万円以内と決議いただいております。

(イ) 使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの  
該当事項はありません。

(ウ) 役員報酬等の額又はその算定方法の決定方針

基本報酬については、株主総会の決議により取締役及び監査役それぞれの報酬総額の限度額を決定しております。各取締役及び監査役の報酬は、役位等に基づいた固定報酬であり、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役会の協議により決定しております。

### 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

#### 株式の保有状況

(ア) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

(イ) 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

#### 責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

#### 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

#### 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。

#### 取締役会にて決議できる株主総会決議事項

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。また、当社は会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって毎年11月30日を基準日として、中間配当を実施できる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。更に、当社は会社法第199条及び第200条の規定に基づき、取締役会が適当と認める者に対して発行する予定の第1種優先株式の募集事項の決定を当社取締役会に委任することを平成22年8月17日開催の定時株主総会において決議しております。これは、債権者確定時において機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

#### 種類株式ごとの議決権の差異及びその理由

当社は、平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会及び普通株主様による種類株主総会において、定款の一部を変更し、DESの実施による第1種優先株式の発行に備えるため、発行可能株式総数及び発行可能種類株式総数を変更し、第1種優先株式に関する規定を創設しております。第1種優先株式については、法令に別段の定めある場合を除き、株主総会において議決権を有しないものとしております。なお、議決権を有しない理由としましては、資本増強にあたり、既存株主への影響を考慮したためであります。

但し、提出日時点において第1種優先株式の発行は実施しておりません。

( 2 ) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	55	-	48	-
連結子会社	-	-	-	-
計	55	-	48	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成20年6月1日から平成21年5月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成21年6月1日から平成22年5月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成20年6月1日から平成21年5月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成21年6月1日から平成22年5月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成20年6月1日から平成21年5月31日まで）及び当連結会計年度（平成21年6月1日から平成22年5月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年6月1日から平成21年5月31日まで）及び当事業年度（平成21年6月1日から平成22年5月31日まで）の財務諸表について、明誠監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前々連結会計年度及び前々事業年度 新日本有限責任監査法人  
前連結会計年度及び前事業年度 明誠監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の氏名又は名称

選任する監査公認会計士等の氏名又は名称

明誠監査法人

退任する監査公認会計士等の氏名又は名称

新日本有限責任監査法人

(2) 異動の年月日

平成21年1月16日

(3) 退任する監査公認会計士等が直近において提出会社の監査公認会計士等となった年月日

平成20年8月28日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社は、異動日まで、当社の会計監査人である新日本有限責任監査法人と当社の連結子会社を含めた事業計画・資金計画について度重なる協議を続けてまいりましたが、当社保有物件の売却見込み等の計画の実行可能性に関し、一部合意することができませんでした。当社は、遅滞無く平成21年5月期第2四半期報告書を提出すべきと判断し、平成21年1月16日開催の取締役会で当社の会計監査人である新日本有限責任監査法人との監査契約の解除について決議いたしました。当社より同監査法人に対して監査契約解除の申し入れを行い、平成21年1月16日付で監査契約の解除について合意いたしました。

これに伴い、当社の会計監査人が不在になることを回避し、適正な監査業務が継続される体制を維持するため、平成21年1月16日開催の監査役会において明誠監査法人を一時会計監査人に選任し、就任の応諾をいただいております。

なお、新日本有限責任監査法人からは、監査業務の引継ぎについて協力を得ることができる旨の確約をいただいております。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する異動監査公認会計士等の意見

特段の意見はないとの申し出を受けております。



1【連結財務諸表等】  
(1)【連結財務諸表】  
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2 848	2 136
受取手形及び売掛金	16	2 71
販売用不動産	2 59,776	2 17,158
仕掛販売用不動産	2 20,085	2 5,024
貯蔵品	1	0
前払費用	36	0
未収還付法人税等	-	2 5,352
その他	290	2 48
貸倒引当金	12	5
流動資産合計	81,040	27,787
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4	4
減価償却累計額	4	4
建物及び構築物（純額）	0	0
機械装置及び運搬具	99	102
減価償却累計額	93	4 102
機械装置及び運搬具（純額）	5	0
工具、器具及び備品	83	50
減価償却累計額	64	4 50
工具、器具及び備品（純額）	19	0
リース資産	2	2
減価償却累計額	0	4 2
リース資産（純額）	1	0
有形固定資産合計	26	0
無形固定資産	58	0
投資その他の資産		
投資有価証券	1 96	1 72
長期貸付金	0	0
その他	2 488	2 18
貸倒引当金	0	1
投資その他の資産合計	586	90
固定資産合計	670	90
資産合計	81,711	27,877

	前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2 5,788	2 2,680
短期借入金	2 4,690	2 4,390
1年内返済予定の長期借入金	2 53,400	2 40,849
リース債務	1	0
未払金	2 2,053	2 3,032
未払費用	-	2 2,309
未払法人税等	2 3,401	2 4,071
前受金	167	74
賞与引当金	28	1
訴訟損失引当金	226	-
違約損失引当金	579	-
その他	2 1,673	2 361
流動負債合計	72,011	57,773
固定負債		
長期借入金	2 10,999	-
長期預り敷金	285	78
退職給付引当金	27	24
その他	94	94
固定負債合計	11,406	196
負債合計	83,418	57,969
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,169	4,169
資本剰余金	4,119	4,119
利益剰余金	9,995	38,380
株主資本合計	1,706	30,091
純資産合計	1,706	30,091
負債純資産合計	81,711	27,877

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>売上高</b>		
不動産開発事業売上高	45,059	7,026
資産活性化事業売上高	40,230	20,707
賃貸その他事業売上高	273	482
売上高合計	85,563	28,217
<b>売上原価</b>		
不動産開発事業原価	43,821	10,301
資産活性化事業原価	47,062	48,797
賃貸その他事業原価	138	10
売上原価合計	91,022 <sub>1</sub>	59,109 <sub>1</sub>
売上総損失( )	5,458	30,892
販売費及び一般管理費	10,567 <sub>2</sub>	1,353 <sub>2</sub>
営業損失( )	16,026	32,245
<b>営業外収益</b>		
受取利息	7	1
違約金収入	206	11
その他	57	7
営業外収益合計	272	20
<b>営業外費用</b>		
支払利息	3,120	1,406
金利スワップ費用	1	-
融資手数料	233	6
持分法による投資損失	160	23
その他	736	167
営業外費用合計	4,252	1,604
経常損失( )	20,006	33,828
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	1,638 <sub>3</sub>	0 <sub>3</sub>
解約違約金収入	145 <sub>4</sub>	330 <sub>4</sub>
債務免除益	1,232	1,823
補助金収入	731	-
その他	790	86
特別利益合計	4,539	2,240

	前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>特別損失</b>		
たな卸資産評価損	4,499	-
固定資産売却損	5 77	-
固定資産除却損	6 145	6 1
減損損失	-	7 82
子会社出資金売却損	2,776	-
訴訟関連損失	-	252
違約損失	1,120	1,533
訴訟損失引当金繰入額	226	-
違約損失引当金繰入額	579	-
その他	680	-
特別損失合計	10,105	1,869
税金等調整前当期純損失( )	25,572	33,457
法人税、住民税及び事業税	4	5
過年度法人税等	22	272
法人税等還付税額	-	5,350
法人税等調整額	1,043	-
法人税等合計	1,069	5,072
少数株主損失( )	45	-
当期純損失( )	26,596	28,384

## 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	4,169	4,169
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,169	4,169
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	4,119	4,119
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,119	4,119
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	17,676	9,995
当期変動額		
剰余金の配当	1,075	-
当期純損失( )	26,596	28,384
当期変動額合計	27,672	28,384
当期末残高	9,995	38,380
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	25,965	1,706
当期変動額		
剰余金の配当	1,075	-
当期純損失( )	26,596	28,384
当期変動額合計	27,672	28,384
当期末残高	1,706	30,091
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4	-
当期変動額合計	4	-
当期末残高	-	-
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	4	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4	-
当期変動額合計	4	-
当期末残高	-	-
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	0	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	-
当期変動額合計	0	-
当期末残高	-	-

	前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	444	-
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	444	-
当期変動額合計	444	-
当期末残高	-	-
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	26,409	1,706
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	1,075	-
当期純損失（ ）	26,596	28,384
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	443	-
当期変動額合計	28,116	28,384
当期末残高	1,706	30,091

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5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損失（ ）	25,572	33,457
減価償却費	115	14
のれん償却額	4	-
減損損失	-	82
持分法による投資損益（ は益）	160	23
関係会社出資金売却損益（ は益）	283	-
子会社出資金売却損益（ は益）	2,455	-
投資有価証券売却損益（ は益）	214	-
固定資産売却損益（ は益）	1,561	0
固定資産除却損	145	1
受取利息及び受取配当金	8	1
支払利息	3,120	1,406
金利スワップ費用	1	-
融資手数料	233	6
売上債権の増減額（ は増加）	203	57
退職給付引当金の増減額（ は減少）	0	3
たな卸資産の増減額（ は増加）	63,287	57,678
未収入金の増減額（ は増加）	159	5
前払費用の増減額（ は増加）	4,403	30
仕入債務の増減額（ は減少）	328	3,108
未払金の増減額（ は減少）	448	960
賞与引当金の増減額（ は減少）	526	27
違約損失引当金の増減額（ は減少）	579	579
訴訟損失引当金の増減額（ は減少）	226	226
前受金の増減額（ は減少）	5,256	92
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	406	207
その他	501	559
小計	42,317	22,998
利息及び配当金の受取額	7	3
利息の支払額	2,062	156
法人税等の支払額	2,215	8
法人税等の還付額	-	35
その他	234	6
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,812	22,866

	前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	35	6
有形固定資産の取得による支出	7	3
有形固定資産の売却による収入	4,345	-
無形固定資産の取得による支出	6	-
無形固定資産の売却による収入	0	-
関係会社出資金の払込による支出	100	-
関係会社出資金の売却による収入	247	-
子会社出資金の取得による支出	86	-
投資有価証券の取得による支出	286	-
投資有価証券の売却による収入	538	-
連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による収入	<sup>2</sup> 509	-
連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による支出	<sup>2</sup> 217	-
敷金の差入による支出	6	-
敷金の回収による収入	78	11
貸付けによる支出	-	150
貸付金の回収による収入	-	150
その他	5	8
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,050</b>	<b>23</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	18,947	75
短期借入金の返済による支出	30,647	1,307
長期借入れによる収入	3,902	-
長期借入金の返済による支出	38,137	22,370
リース債務の返済による支出	0	0
少数株主からの払込みによる収入	82	-
配当金の支払額	1,074	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>46,926</b>	<b>23,603</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額（は減少）</b>	<b>4,064</b>	<b>712</b>
現金及び現金同等物の期首残高	4,851	786
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 786	<sup>1</sup> 73



## 【継続企業の前提に関する事項】

前連結会計年度（自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日）

当社グループを取り巻く環境は、世界的な金融市場の混乱と信用収縮に伴い、資金繰りの悪化による不動産会社の破綻が相次ぐなど、厳しい事業環境が続いております。

このような環境下において、マンション分譲に関しては、金利の先高感やローン減税の効果が期待されるものの、雇用・所得環境の悪化から消費マインドは力強さに欠けており、販売価格も下落基調を辿る等、販売状況は厳しい状況が続きました。また、収益ビルなどの一棟売り物件に関しても、一部に破綻企業から放出された割安物件に対する需要はあるものの、金融機関の融資スタンスが厳格化されたことにより、これまで活発であった不動産ファンド等の投資意欲が大きく減退したため、取引環境は急速に悪化しました。

こうした外部環境の低迷を踏まえた上で、当社グループが展開している個々のプロジェクトの収支計画について見直しを行なった結果、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を当連結会計年度において売上原価に14,130百万円、特別損失に4,499百万円、計上致しました。この結果、営業損失は16,026百万円、経常損失は20,006百万円、当期純損失は26,596百万円となっております。また、多額の損失を計上したことにより、当連結会計年度末における純資産は前連結会計年度末と比べて28,115百万円減少したことから、1,706百万円となり一時的に債務超過の状態となっております。

上記のような厳しい環境から、当社グループは、一部のプロジェクトにおいて事業主の地位の譲渡を実施することで資金の早期回収を図っている他、保有している物件についてもキャッシュ・フローを勘案しつつ、売却を進めることで資金回収を図ってまいりました。一方、人員を1/3にまで削減すると共に給与水準の見直しも実施し、固定費の圧縮を図り、資金流出を抑制してまいりました。しかし、分譲マンションプロジェクトの資金等の一部については金融機関に対する完成物件の販売スケジュールに合わせた返済期日の延期や金利支払いの遅延が発生している上、建設業者に対しても支払期日の過ぎた建築費の未払いが発生しております。また、未払法人税等については、分割納付による未納付額減少に注力してまいりましたが、平成20年5月期の法人税、法人事業税及び都民税の納付額5,679百万円のうち、当連結会計年度末において3,391百万円が未納となっております。

当該状況により、当社グループは、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。

不動産市況は依然として厳しい状況が続いておりますが、足下では住宅ローン減税を始めとした政府の施策等により、首都圏を中心にモデルルームへの来場者数や成約件数にやや改善の兆しが見え始める等、不動産に対する根強い需要を示唆する明るい材料も見えつつあります。当社グループは、当該状況を解消すべく、スリム化した組織の下で当社グループの強みの一つである企画力の提供を事業推進の中核として位置付け、以下のとおりの経営改善策に取り組んでまいります。

### 1. 資産圧縮の推進と事業効率の改善

#### (1) 不動産開発事業

販売中の完成物件に関しては、販売経費を抑制しつつ、自社にて販売を推進することによってキャッシュインを確保してまいります。一方、現在開発を中断している物件については、コストや事業計画に関して思い切った見直しを図ってまいります。今後、自社での事業推進が難しいプロジェクトに関しては資産売却により、早期資金化を図ってまいります。

#### (2) 資産活性化事業

足下での事業環境の悪化を勘案し、新規物件の取得は中止しております。現在保有している物件については、売却及び資金回収を図っており、不動産開発事業における販売推進やその他事業である販売代理業務及び不動産企画業務に経営資源を集中させてまいります。

#### (3) 賃貸その他事業

他社が保有する物件の販売代理業務を推進することに加えて、他社が手掛けるプロジェクトに参画し、当社グループの企画力を提供する不動産企画業務を新たに推進することで、安定的な収益事業として成長させてまいります。

## 2. キャッシュ・フローの改善

### (1) 支払条件の緩和

返済期限が到来したプロジェクト資金等については、完成物件の販売スケジュールに合わせて返済条件の見直しを行ってまいります。既に一部の建設会社等については、返済条件の緩和等の合意を頂いております。また、金融機関とは資産売却による債務の圧縮を図りつつ、返済条件の緩和等について協議を続けているところです。今後は物件売却による回収資金を返済原資として、見直し後の返済条件に従って返済及び支払いを実施してまいります。

### (2) 有利子負債の削減等

保有物件の売却を推進し、回収した資金を返済に充当することで、有利子負債を削減し金利負担の軽減を図ることと資金繰りの安定化に努めると共に、法人税等の未納の解消を図ってまいります。

## 3. 新規収益源の確保

当社グループの強みの1つである販売力を活かして、他社保有物件の販売代理業務を推進する他、他社の保有するプロジェクトに参画し、共同で事業推進を図る中で当社の企画力を活かした不動産企画業務に取組んでゆく方針です。これにより安定的な新規収益源の確保を図ってまいります。

上記の施策の確実な実行により、資産圧縮による財務基盤の強化とキャッシュ・フローの改善を図るべく、事業に取り組んでまいります。これにより資金繰りの安定化が実現できるものと考えております。

しかし、これらの対応策については、一部関係者と協議をしながら進めている途上のももあるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結財務諸表は、継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表には反映しておりません。

当連結会計年度（自 平成21年 6月1日 至 平成22年 5月31日）

当社グループが属する不動産業界においては、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税等の効果を背景に首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目とされる70%を上回ってくる等、底打ちの兆しはみられるものの、地価公示においては下落基調が継続するとともに、金融市場の信用収縮により資金調達環境の厳しさも継続しており、業界を取巻く環境は依然として厳しい状況が続いております。

そのような状況の中、当社は、私的整理の一環として、資産の圧縮、固定費の削減等を行うことで、財務体質の改善に努めて参りましたが、財務状況を完全に回復するには至らず、やむを得ず、平成22年 5月14日に東京地方裁判所に対し、民事再生手続開始を申し立てるに至りました。今後は当社の事業継続に向けた強固な収益体質の確立と財務体質の抜本的な改善を図るため、再建計画を策定し、上場を維持しながら民事再生手続を利用することで事業再生を図ってまいります。

なお、当社グループは当連結会計年度において、28,384百万円の当期純損失を計上した結果、30,091百万円の債務超過になっております。

これにより、当社グループには継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当社は、上場を維持しながら、民事再生手続における再生計画に基づき再生債権者に対して一定の弁済及びデット・エクイティ・スワップ（以下「DES」といいます。）による優先株式発行を行なう一方で、債務免除を受けることにより、平成23年 5月期においては債務超過を解消する方針です。

再建計画の具体的内容は以下の通りです。

#### 1. 法人税の還付と同還付金残金を原資とした弁済について

当社は、再建計画において、裁判所から再生手続開始の決定がなされた後、直ちに、欠損金の繰戻しによる法人税の還付を請求し、5,350百万円の法人税還付金を受領することを見込んでおりましたところ、平成22年 6月30日に渋谷税務署より還付金額を5,350百万円とする法人税額等の更正通知書を受領いたしました。今後は、当該還付金をまず滞納している租税債務（延滞税を含みます。）の支払い及び予定納税資金に充てることとし、その残額の3分の2に下記2の前代表取締役森俊一氏からの70百万円の私財提供分を加えた金額を弁済原資として、債権者に弁済を行います。また、当該還付金の残余（上記残額の3分の1）については当社の運転資金として活用させていただきます。

なお、公租公課の滞納が解消されることにより、租税債権者による差押えは解放され、当社は事業の継続が可能となります。

#### 2. 前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について

再建計画においては、再生手続開始申立てに至った責任を明確化する観点から、当社が当社前代表取締役森俊一氏より、債権者に対する弁済原資として70百万円の贈与を受けることとし、当社は当該70百万円を債権者に対する弁済原資に充てます。

#### 3. 第三者割当増資の実施

上記1の法人税還付金の一部を当面の運転資金に充てたととしても、当社の手元資金は僅少であるため、その後も継続的に事業を行い、事業の再生を図るためには、更なる資金調達が不可欠となります。また、増資を実施することにより、当社の資本が増強され、財務内容も強化されることとなります。

そこで、当社は、再建計画において、事業継続のための資金調達を目的として、300百万円の第三者割当増資を実施することを計画し、スポンサー候補として株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ（以下「ヘキサゴンキャピタルパートナーズ」といいます。）及び株式会社ユーラシア旅行社（以下、ヘキサゴンキャピタルパートナーズと併せて「スポンサー候補」といいます。）との間で交渉を進めてまいりました。現在、当社は2社共同して300百万円の第三者割当増資を引受けていただく旨の契約を締結しております。スポンサー候補からは、交渉開始当初から上場維持の要請を受けており、当社としても、スポンサー候補からの増資を確保するべく、上場を維持しながらの再生を目指す所存です。また、スポンサー候補による増資引受けに際しては、第三者割当増資において特に有利な価格での発行が条件となることから、既存発行株式の価値が希釈化することとなります。これについては、当社の平成22年 8月17日開催の第24期定時株主総会において特に有利な価格での発行をご承認頂いております。下記5の優先株式の発行による潜在的な既存株主の普通株式の希釈化と合わせると、希釈化率は約221.61%となる予定です。なお、スポンサー候補につきましては、スポンサー候補の払込みに要する財産の存在、並びにスポンサー候補、その役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないことを確認しております。

#### 4. 債務免除の実施及び債務超過の解消

当社は、平成22年5月期末において大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。そこで、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いしておりましたが、平成22年8月25日開催の債権者集会において再生計画案が可決され、同日付で東京地方裁判所において再生計画の認可決定が出されましたので、再生計画の定めに従い、平成22年10月31日（但し、平成22年10月31日に再生計画案に係る再生計画認可決定が未だ確定していないときは、再生計画認可決定が確定した日）を効力発生日として債務免除が実施されます（但し、弁済した部分及びDESのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額（別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額）が無担保債権となります。）。

#### 5. 債務の株式化（DES）の実施

再建計画においては、一定額以上の債権を有する債権者の皆様、具体的には100万円以上の無担保債権を有する債権者の皆様に対しては、無担保債権を現物出資していただくことによって、その100万円以上の無担保債権額に応じた第1種優先株式の割当てを行うことを予定しています。第1種優先株式の上限としては、現時点の普通株式の発行済み株式数（346,925株）と同数としています。第1種優先株式に対しては、分配可能額が発生した場合には、目標として、再生計画認可決定確定後3期に亘り、配当性向30%の配当を実施することを考えております。また、当該第1種優先株式の内容としては、無議決権株式とした上で、第1種優先株式1株につき普通株式2株を取得できる取得請求権を付すものとし、第1種優先株式の発行価格は8,000円としております。また、第1種優先株式の譲渡には当社の取締役会の承認を必要としております。

最終的に発行する第1種優先株式の数にもよりますが、第1種優先株式の発行により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、上記3の第三者割当増資による希釈化率を合わせますと、約221.61%の希釈化が生じる可能性があります。なお、当該第1種優先株式の発行につきましては、平成22年8月17日に開催しました第24期定時株主総会において、第1種優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行することについて承認可決されたことに加え、平成22年8月25日付で東京地方裁判所において再生計画案に係る再生計画の認可決定も出されたことから、平成22年10月末頃に実施することを想定しています。また、この第1種優先株式の発行は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への第1種優先株式の割当てを行う前提条件となります。

#### 6. 減資等の実施

上記の通り増資（上記3）、債務免除（上記4）及びDES（上記5）を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しており、減資については、平成22年6月21日付で東京地方裁判所に対して減資を定める再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。また、平成22年8月25日付で公表しました「債権者集会における再生計画案の可決及び東京地方裁判所による再生計画の認可決定のお知らせ」で記載の通り、減資を定める再生計画案について裁判所の認可決定がなされたことから、これが確定すれば、資本金の額は4,100百万円減少されることとなります。但し、当該減資の時期は平成23年5月31日としておりますので、上記3及び5の増資及びDESの実行により、減少前の資本金の額は現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行わず、資本金の額のみ減少する方法であり、いわゆる100%減資には該当しません。資本準備金の減少については、平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において、株主の皆様への承認可決されており、平成22年8月17日付で実行されました。なお、これらの減資・減準備金に加えて、第1種優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、第24期定時株主総会において繰越損失の填補のために減少させることを決議しております。

#### 7. 株主責任

再建計画では、第三者割当増資（上記3）及び優先株式の割当て（上記5）を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲（希釈化率300%以内の範囲）で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることとなります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくことになり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありませんが、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当ては、再生計画について債権者の皆様のご賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えております。なお、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当てを含む再生計画については、平成22年8月25日開催の債権者集会において可決されております。

なお、既存株主が保有する株式全部の無償取得（いわゆる100%減資）や株式併合は予定しておりません。

#### 8 . DIPファイナンスについて

当社は、民事再生手続により信用力が低下する局面において、ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの間で金銭消費貸借契約を締結し、当社が再生手続を円滑に遂行するために合理的に必要な費用を支払うことができるように、平成22年5月24日付で、DIPファイナンスの実行を受けました。DIPファイナンスの概要は以下の通りです。なお、DIPファイナンスに係る借入金額の70百万円は、平成22年8月2日付で全額返済しております。

貸付人：ヘキサゴンキャピタルパートナーズ

実行日：平成22年5月24日

借入金額：70百万円

最終返済日：平成22年7月末日

しかしながら、これらの再建計画に関する当事者間における最終的な合意は行なわれていないものもあることから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結財務諸表は、継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表に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20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 10社 連結子会社の名称 合同会社タワープレイス東陽町 三浦プロジェクト有限責任中間法人 三浦初声特定目的会社 合同会社トラストワンビル 株式会社ラクスマリーナ 合同会社九十九里シーサイドプロジェクト 有限責任中間法人厚木ビジネスタワー 合同会社厚木ビジネスタワー 青海シーサイド2プロジェクト特定目的会社 有限責任中間法人青海シーサイド2プロジェクト 青海シーサイド2プロジェクト特定目的会社、有限責任中間法人青海シーサイド2プロジェクトについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>前連結会計年度において連結子会社でありました有限会社東雲レジデンシャルタワー、有限責任中間法人東雲レジデンシャルタワー開発研究会、SSP特定目的会社、有限責任中間法人SSP、合同会社青海シーサイドプロジェクト、有限責任中間法人青海シーサイドプロジェクトは持分を売却したため、連結の範囲から除いております。</p> <p>前連結会計年度において連結子会社でありました有限会社多摩永山情報教育センター、有限責任中間法人多摩永山情報教育センター研究会は清算したため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 三浦プロジェクト一般社団法人 三浦初声特定目的会社 株式会社ラクスマリーナ 合同会社九十九里シーサイドプロジェクト 青海シーサイド2プロジェクト特定目的会社 一般社団法人青海シーサイド2プロジェクト 前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社タワープレイス東陽町、合同会社トラストワンビル、一般社団法人厚木ビジネスタワー、合同会社厚木ビジネスタワーは清算したため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>持分法適用の関連会社数 1社 持分法適用の関連会社の名称 合同会社OSアセット</p> <p>合同会社OSアセットについては、当連結会計年度において新たに持分を取得したため、持分法適用の関連会社に含めております。</p> <p>前連結会計年度において持分法適用関連会社でありました有明開発特定目的会社、有明プロジェクト有限責任中間法人は持分を売却したため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>	<p>持分法適用の関連会社数 1社 持分法適用の関連会社の名称 合同会社OSアセット</p> <p>持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち合同会社タワープレイス東陽町、三浦初声特定目的会社及び三浦プロジェクト有限責任中間法人の決算日は4月30日であります。</p> <p>連結子会社のうち合同会社トラストワンプール、株式会社ラクスマリーナ、合同会社九十九里シーサイドプロジェクト、有限責任中間法人厚木ビジネスタワー、合同会社厚木ビジネスタワー、青海シーサイド2プロジェクト特定目的会社及び有限責任中間法人青海シーサイド2プロジェクトの決算日は3月31日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たっては、各連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、各子会社の決算日から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>連結子会社のうち三浦初声特定目的会社及び三浦プロジェクト一般社団法人の決算日は4月30日であります。</p> <p>連結子会社のうち株式会社ラクスマリーナ、合同会社九十九里シーサイドプロジェクト、青海シーサイド2プロジェクト特定目的会社及び一般社団法人青海シーサイド2プロジェクトの決算日は3月31日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たっては、各連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、各子会社の決算日から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>
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券              時価のあるもの                  決算日の市場価格等に基づく時価法                  (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)              時価のないもの                  移動平均法による原価法</p>	<p>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20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法（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） （会計方針の変更） 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分）を適用しております。 これにより、営業損失、経常損失は11,234百万円、税金等調整前当期純損失は15,734百万円、それぞれ増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>有形固定資産（リース資産を除く） 建物（建物附属設備は除く） イ 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したものの 旧定額法 ハ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定額法 建物以外 イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 8～50年 船舶 2～7年 車両運搬具 6年 工具、器具及び備品 3～20年</p>	<p>たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p> <p>有形固定資産（リース資産を除く） イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 船舶 2～7年 車両運搬具 6年 工具、器具及び備品 3～20年</p>



項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	無形固定資産(リース資産を除く) 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	無形固定資産(リース資産を除く) 同左
	リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。	リース資産 同左
	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5月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
	貸倒引当金 売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
	賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。	賞与引当金 同左
	退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号)に定める簡便法(期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法)により、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。 訴訟損失引当金 訴訟に対する損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積もり、必要と認められる額を計上しております。 違約損失引当金 建物賃貸契約の中途解約に伴う違約損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積もり、必要と認められる額を計上しております。	退職給付引当金 同左



【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これにより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6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで「販売用不動産評価損」(当連結会計年度3,230百万円)として特別損失に区分表示しておりましたが、EDINETへのXBRL導入を契機として見直しを行い、当連結会計年度より「たな卸資産評価損」に含めて表示しております。</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営業活動によるキャッシュ・フローに区分表示していた「仮払金の増減額」(当連結会計年度 40百万円)は、重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払費用」は、負債及び純資産の合計額の100分の5を超えたため当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれる「未払費用」は1,299百万円であります。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)																																																																			
<p>1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(その他の有価証券) 96百万円</p> <p>2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">10 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">59,012</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">20,005</td> </tr> <tr> <td>その他の投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">380</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79,407</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">買掛金</td> <td style="text-align: right;">5,120 百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,653</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">52,965</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,934</td> </tr> <tr> <td>未払法人税等</td> <td style="text-align: right;">3,397</td> </tr> <tr> <td>その他の流動負債</td> <td style="text-align: right;">364</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,999</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">78,433</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 債務の保証 当社は、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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> <th style="text-align: center;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般顧客 85件</td> <td style="text-align: center;">2,539</td> <td>住宅ローン</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">2,539</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	10 百万円	販売用不動産	59,012	仕掛販売用不動産	20,005	その他の投資その他の資産	380	合計	79,407	買掛金	5,120 百万円	短期借入金	3,653	1年内返済予定の長期借入金	52,965	未払金	1,934	未払法人税等	3,397	その他の流動負債	364	長期借入金	10,999	合計	78,433	保証先	金額(百万円)	内容	一般顧客 85件	2,539	住宅ローン	計	2,539		<p>1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(その他の有価証券) 72百万円</p> <p>2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8 百万円</td> </tr> <tr> <td>売掛金</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">17,158</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,024</td> </tr> <tr> <td>未収還付法人税等</td> <td style="text-align: right;">5,350</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>その他の投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,626</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">買掛金</td> <td style="text-align: right;">2,012 百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,390</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">33,511</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,344</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">73</td> </tr> <tr> <td>未払法人税等</td> <td style="text-align: right;">4,057</td> </tr> <tr> <td>その他の流動負債</td> <td style="text-align: right;">240</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,630</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。</p>	現金及び預金	8 百万円	売掛金	43	販売用不動産	17,158	仕掛販売用不動産	5,024	未収還付法人税等	5,350	その他の流動資産	27	その他の投資その他の資産	12	合計	27,626	買掛金	2,012 百万円	短期借入金	4,390	1年内返済予定の長期借入金	33,511	未払金	1,344	未払費用	73	未払法人税等	4,057	その他の流動負債	240	合計	45,630
現金及び預金	10 百万円																																																																			
販売用不動産	59,012																																																																			
仕掛販売用不動産	20,005																																																																			
その他の投資その他の資産	380																																																																			
合計	79,407																																																																			
買掛金	5,120 百万円																																																																			
短期借入金	3,653																																																																			
1年内返済予定の長期借入金	52,965																																																																			
未払金	1,934																																																																			
未払法人税等	3,397																																																																			
その他の流動負債	364																																																																			
長期借入金	10,999																																																																			
合計	78,433																																																																			
保証先	金額(百万円)	内容																																																																		
一般顧客 85件	2,539	住宅ローン																																																																		
計	2,539																																																																			
現金及び預金	8 百万円																																																																			
売掛金	43																																																																			
販売用不動産	17,158																																																																			
仕掛販売用不動産	5,024																																																																			
未収還付法人税等	5,350																																																																			
その他の流動資産	27																																																																			
その他の投資その他の資産	12																																																																			
合計	27,626																																																																			
買掛金	2,012 百万円																																																																			
短期借入金	4,390																																																																			
1年内返済予定の長期借入金	33,511																																																																			
未払金	1,344																																																																			
未払費用	73																																																																			
未払法人税等	4,057																																																																			
その他の流動負債	240																																																																			
合計	45,630																																																																			

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)																				
<p>1. 期末たな卸資産は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">14,130百万円</p>	<p>1. 期末たな卸資産は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">23,788百万円</p>																				
<p>2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,272百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売促進費</td> <td style="text-align: right;">1,637</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他販売経費</td> <td style="text-align: right;">1,886</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> </table>	広告宣伝費	4,272百万円	販売促進費	1,637	その他販売経費	1,886	賞与引当金繰入額	25	退職給付費用	4	<p>2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">従業員給与及び賞与</td> <td style="text-align: right;">385百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他販売経費</td> <td style="text-align: right;">241</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">租税公課</td> <td style="text-align: right;">139</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table>	従業員給与及び賞与	385百万円	その他販売経費	241	租税公課	139	退職給付費用	5	貸倒引当金繰入額	1
広告宣伝費	4,272百万円																				
販売促進費	1,637																				
その他販売経費	1,886																				
賞与引当金繰入額	25																				
退職給付費用	4																				
従業員給与及び賞与	385百万円																				
その他販売経費	241																				
租税公課	139																				
退職給付費用	5																				
貸倒引当金繰入額	1																				
<p>3. 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,638百万円</td> </tr> </table>	土地	1,638百万円	<p>3. 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table>	その他の投資その他の資産	0百万円																
土地	1,638百万円																				
その他の投資その他の資産	0百万円																				
<p>4. 特別利益に計上されている「解約違約金収入」は、当社が売主となっていた、土地の売買契約の解約による違約金を計上しております。</p>	<p>4. 同左</p>																				
<p>5. 固定資産売却損の内訳</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;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">67</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table>	建物及び構築物	0百万円	機械装置及び運搬具	5	工具、器具及び備品	2	土地	67	その他	1											
建物及び構築物	0百万円																				
機械装置及び運搬具	5																				
工具、器具及び備品	2																				
土地	67																				
その他	1																				
<p>6. 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;">113百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">32</td> </tr> </table>	建物及び構築物	113百万円	工具、器具及び備品	32	<p>6. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table>	工具、器具及び備品	1百万円														
建物及び構築物	113百万円																				
工具、器具及び備品	32																				
工具、器具及び備品	1百万円																				

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)																														
	<p>7. 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="791 286 1394 882"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">東京都 渋谷区</td> <td rowspan="6">本社設備</td> <td>機械装置 及び運搬具</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">茨城県 土浦市</td> <td rowspan="3">株式会社 ラクスマリーナ 本社設備</td> <td>機械装置 及び運搬具</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>計</td> <td>82</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは従来、賃貸を目的とした保有物件ごとをキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として捉え、資産のグルーピングを行っておりましたが、前連結会計年度に全保有物件を売却したことにより、本社設備のみを保有するに至っております。当連結会計年度において当社グループは、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであり、今後の業績見込も不透明であることから上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値とし備忘価額により評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失額 (百万円)	東京都 渋谷区	本社設備	機械装置 及び運搬具	0	工具、器具 及び備品	13	リース資産	1	電話加入権	2	ソフトウェア	45	長期前払費用	10	茨城県 土浦市	株式会社 ラクスマリーナ 本社設備	機械装置 及び運搬具	7	工具、器具 及び備品	0	電話加入権	0			計	82
場所	用途	種類	減損損失額 (百万円)																												
東京都 渋谷区	本社設備	機械装置 及び運搬具	0																												
		工具、器具 及び備品	13																												
		リース資産	1																												
		電話加入権	2																												
		ソフトウェア	45																												
		長期前払費用	10																												
茨城県 土浦市	株式会社 ラクスマリーナ 本社設備	機械装置 及び運搬具	7																												
		工具、器具 及び備品	0																												
		電話加入権	0																												
		計	82																												

(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6月1日至平成21年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末の 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末の 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	346,925	-	-	346,925
合計	346,925	-	-	346,925
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議日	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8月28日 定時株主総会	普通株式	1,075	3,100	平成20年5月31日	平成20年8月29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  
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末の 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末の 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	346,925	-	-	346,925
合計	346,925	-	-	346,925
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(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 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)																																
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 5月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">848百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える</td> <td></td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">61</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">786</td> </tr> </table>	現金及び預金	848百万円	預入期間が3ヶ月を超える		定期預金	61	現金及び現金同等物	786	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年 5月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">136百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える</td> <td></td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">62</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">73</td> </tr> </table>	現金及び預金	136百万円	預入期間が3ヶ月を超える		定期預金	62	現金及び現金同等物	73																
現金及び預金	848百万円																																
預入期間が3ヶ月を超える																																	
定期預金	61																																
現金及び現金同等物	786																																
現金及び預金	136百万円																																
預入期間が3ヶ月を超える																																	
定期預金	62																																
現金及び現金同等物	73																																
<p>2. 当連結会計年度に出資金の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 優先出資の売却によりSSP特定目的会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにSSP特定目的会社優先出資の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">5,363百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">4,921</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">44</td> </tr> <tr> <td>出資金売却益</td> <td style="text-align: right;">321</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">SSP特定目的会社優先出資の売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">720</td> </tr> <tr> <td>SSP特定目的会社現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">210</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">509</td> </tr> </table> <p>匿名組合出資の売却により有限会社東雲レジデンスシャルタワーが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに有限会社東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額と売却による支出は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">7,280百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">209</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">5,500</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">157</td> </tr> <tr> <td>出資金売却損</td> <td style="text-align: right;">1,212</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">204</td> </tr> <tr> <td>東雲レジデンスシャルタワー現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">334</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：売却による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">130</td> </tr> </table>	流動資産	5,363百万円	流動負債	4,921	少数株主持分	44	出資金売却益	321	SSP特定目的会社優先出資の売却価額	720	SSP特定目的会社現金及び現金同等物	210	差引：売却による収入	509	流動資産	7,280百万円	固定資産	2	流動負債	209	固定負債	5,500	少数株主持分	157	出資金売却損	1,212	東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額	204	東雲レジデンスシャルタワー現金及び現金同等物	334	差引：売却による支出	130	
流動資産	5,363百万円																																
流動負債	4,921																																
少数株主持分	44																																
出資金売却益	321																																
SSP特定目的会社優先出資の売却価額	720																																
SSP特定目的会社現金及び現金同等物	210																																
差引：売却による収入	509																																
流動資産	7,280百万円																																
固定資産	2																																
流動負債	209																																
固定負債	5,500																																
少数株主持分	157																																
出資金売却損	1,212																																
東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額	204																																
東雲レジデンスシャルタワー現金及び現金同等物	334																																
差引：売却による支出	130																																



前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>匿名組合出資の売却により合同会社青海シーサイドプロジェクトが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに合同会社青海シーサイドプロジェクト匿名組合出資の売却価額と売却による支出は次のとおりであります。</p>	
流動資産	6,482百万円
流動負債	12
固定負債	4,500
少数株主持分	197
出資金売却損	1,557
合同会社青海シーサイドプロジェクト匿名組合出資の売却価額	216
合同会社青海シーサイドプロジェクト現金及び現金同等物	299
差引：売却による支出	83

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)				当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)			
<b>ファイナンス・リース取引(借主側)</b> 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 主として、本社におけるコピー複合機(工具、器具及び備品)であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 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5月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。  (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、及び期末残高相当額				<b>ファイナンス・リース取引(借主側)</b> 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 同左  リース資産の減価償却の方法 同左  同左  (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
工具、器具及び備品	11	4	6	工具、器具及び備品	11	8	2
合計	11	4	6	合計	11	8	2
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 3百万円 1年超 2 合計 6  (注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 6百万円 減価償却費相当額 6百万円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左  (2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 2百万円 1年超 - 合計 2  同左  (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 3百万円 減価償却費相当額 3百万円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			

## (金融商品関係)

当連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については預金等の安全性の高い金融資産で行っています。

なお、デリバティブに関連する取引は行っておりません。

## 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

未収還付法人税等は、主に法人税の欠損金の繰戻し還付請求によるものであります。

投資有価証券は主に出資金であり発行体の信用リスクに晒されています。出資金は主に関連会社のものであり、定期的に発行体企業の財務状況を把握し、継続的に評価を見直しています。

未払法人税等は法人税、住民税及び事業税に係る債務で、過年度の未納税額及び当連結会計年度における当社グループ各社の未納税額であり、全て1年以内に納付が予定されているものであります。

## 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの及び重要性の乏しいものは含まれておりません((注)2.参照)。

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	136百万円	136百万円	- 百万円
(2)未収還付法人税等	5,352	5,352	-
(3)投資有価証券	72	72	-
資産計	5,561	5,561	-
未払法人税等	4,071	4,071	-
負債計	4,071	4,071	-

## (注)1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

## 資産

## (1) 現金及び預金、(2)未収還付法人税等

これらは、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

## (3)投資有価証券

匿名組合出資については、当該連結会計年度に帰属する匿名組合の損益をもって帳簿価額に反映する処理を行っており、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

## 負債

## 未払法人税等

短期間で決済されるものであり、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	連結貸借対照表計上額
支払手形及び買掛金	2,680百万円
短期借入金	4,390
1年内返済予定の長期借入金	40,849
未払金	3,032

支払手形及び買掛金、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び未払金については、当社が大幅な債務超過の状態にあること、民事再生手続き中であり、再生計画案により債権者の皆様に大幅な債務免除をお願いする予定の状況であることから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の算定をしておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内
現金及び預金	136百万円
未収還付法人税等	5,352
合計	5,488

4. 有利子負債の返済予定額

	1年以内
短期借入金	4,390百万円
1年内返済予定の長期借入金	40,849
合計	45,240

(追加情報)

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

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年5月31日)

当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
538	-	214

当連結会計年度(平成22年5月31日)

その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	72	100	27
合計		72	100	27

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金の利息 ヘッジ方針 当社の内部管理規程に基づき金利変動リスクをヘッジしております。 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p>

2. 取引の時価等に関する事項

期末残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)
(1) 退職給付債務(百万円)	27	24
(2) 退職給付引当金(百万円)	27	24

(注) 当社グループは、退職給付債務の算定方法として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

	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
退職給付費用(百万円)	92	5
(1) 勤務費用(百万円)	5	4
(2) その他の退職給付に関する事項 臨時に支払った割増退職金 (百万円)	87	1

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社グループは、退職給付債務の算定方式として簡便法を採用しているため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

当社はStock・オプションの付与日現在において、非上場のため、当該Stock・オプションは単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しており、付与時における本源的価値合計が零のため、費用は計上していません。

2. Stock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) Stock・オプションの内容

	平成19年5月期
付与対象者の区分別人数	当社従業員 30名
Stock・オプションの数(注)1	普通株式 4,500株
付与日	平成18年8月31日
権利確定条件	(注)2
権利行使期間	平成20年11月1日 平成25年10月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

2. 権利行使の条件は以下の通りです。

対象者は権利行使時において当社又は当社の関係会社の取締役・監査役又は従業員であることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。なお、当社又は当社の関係会社の取締役・監査役を任期満了により退任した場合、従業員が定年若しくは会社都合で退職した場合、その他対象者の退任又は退職後の権利行使につき正当な理由があると取締役会が認めた場合はこの限りではない。

対象者の相続人による行使は認めない。

新株予約権者はその割当数の一部又は全部を行使することができる。ただし、各新株予約権の1個未満の行使はできないものとする。

その他の新株予約権の行使条件は、当社と対象者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。

(2) Stock・オプションの規模及びその変動状況

Stock・オプションの数

	平成19年5月期
権利確定前(株)	
前連結会計年度末残	3,700
付与	-
失効	50
権利確定	3,650
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末残	-
権利確定	3,650
権利行使	-
失効	875
未行使残	2,775

単価情報

	平成19年5月期
権利行使価格(円)	124,000
行使時平均株価(円)	-
公正な評価単価 (付与日)(円)	-

### 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

平成18年8月31日に付与したストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は、単位当たりの本源的価値によっており、その価値の算定の基礎となる自社株式の評価方法は、類似公開企業比較法によっており、付与時点の単位当たりの本源的価値は零となり、ストック・オプションの公正な評価単価も零と算定しております。

また、当連結会計年度末における本源的価値の合計は零であります。

なお、当社は平成18年12月13日にジャスダック証券取引所に上場したため、本源的価値の算定においては、株価が企業価値を最も良く表しうると考えられるため、期末日現在の株価の終値をもって、本源的価値を算定しております。



当連結会計年度（自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日）

1. ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

当社はストック・オプションの付与日現在において、非上場のため、当該ストック・オプションは単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しており、付与時における本源的価値合計が零のため、費用は計上していません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成19年 5月期
付与対象者の区分別人数	当社従業員 30名
ストック・オプションの数（注） 1	普通株式 4,500株
付与日	平成18年 8月31日
権利確定条件	（注） 2
権利行使期間	平成20年11月 1日 平成25年10月31日

（注） 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 権利行使の条件は以下の通りです。

対象者は権利行使時において当社又は当社の関係会社の取締役・監査役又は従業員であることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。なお、当社又は当社の関係会社の取締役・監査役を任期満了により退任した場合、従業員が定年若しくは会社都合で退職した場合、その他対象者の退任又は退職後の権利行使につき正当な理由があると取締役会が認めた場合はこの限りではない。

対象者の相続人による行使は認めない。

新株予約権者はその割当数の一部又は全部を行使することができる。ただし、各新株予約権の1個未満の行使はできないものとする。

その他の新株予約権の行使条件は、当社と対象者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成19年 5月期
権利確定前（株）	
前連結会計年度末残	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後（株）	
前連結会計年度末残	2,775
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	2,775

単価情報

	平成19年 5月期
権利行使価格（円）	124,000
行使時平均株価（円）	-
公正な評価単価 （付与日）（円）	-

### 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

平成18年8月31日に付与したストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は、単位当たりの本源的価値によっており、その価値の算定の基礎となる自社株式の評価方法は、類似公開企業比較法によっており、付与時点の単位当たりの本源的価値は零となり、ストック・オプションの公正な評価単価も零と算定しております。

また、当連結会計年度末における本源的価値の合計は零であります。

なお、当社は平成18年12月13日にジャスダック証券取引所（現 大阪証券取引所（JASDAQ市場））に上場したため、本源的価値の算定においては、株価が企業価値を最も良く表しうると考えられるため、期末日現在の株価の終値をもって、本源的価値を算定しております。

( 税効果会計関係 )

前連結会計年度 (平成21年5月31日)	当連結会計年度 (平成22年5月31日)																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">10,844百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">116</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>違約損失引当金</td> <td style="text-align: right;">235</td> </tr> <tr> <td>訴訟損失引当金</td> <td style="text-align: right;">91</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">42</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,353</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,353</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の原因となった主要な項目別の内訳 当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	繰延税金資産		繰越欠損金	10,844百万円	未払事業税	116	賞与引当金	11	違約損失引当金	235	訴訟損失引当金	91	たな卸資産評価損	11	その他	42	繰延税金資産小計	11,353	評価性引当額	11,353	繰延税金資産合計	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">19,792百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">117</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">34</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,965</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,965</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の原因となった主要な項目別の内訳 同左</p>	繰延税金資産		繰越欠損金	19,792百万円	未払事業税	117	減価償却超過額	21	その他	34	繰延税金資産小計	19,965	評価性引当額	19,965	繰延税金資産合計	-
繰延税金資産																																							
繰越欠損金	10,844百万円																																						
未払事業税	116																																						
賞与引当金	11																																						
違約損失引当金	235																																						
訴訟損失引当金	91																																						
たな卸資産評価損	11																																						
その他	42																																						
繰延税金資産小計	11,353																																						
評価性引当額	11,353																																						
繰延税金資産合計	-																																						
繰延税金資産																																							
繰越欠損金	19,792百万円																																						
未払事業税	117																																						
減価償却超過額	21																																						
その他	34																																						
繰延税金資産小計	19,965																																						
評価性引当額	19,965																																						
繰延税金資産合計	-																																						

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

	不動産開発 事業 (百万円)	資産活性化 事業 (百万円)	賃貸その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する売上高	45,059	40,230	273	85,563	-	85,563
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	45,059	40,230	273	85,563	-	85,563
営業費用	50,971	48,596	178	99,745	1,844	101,589
営業利益又は営業損失 ( )	5,911	8,365	95	14,181	1,844	16,026
資産、減価償却費及び資本的支 出						
資産	13,431	66,815	8	80,256	1,454	81,711
減価償却費	1	-	24	25	90	115
資本的支出	6	-	-	6	6	13

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各事業区分の主要な事業の内容

不動産開発事業.....マンション等の開発・販売

資産活性化事業.....収益不動産再生及び土地再開発等

賃貸その他事業.....オフィスビル・マンションの賃貸、販売代理業務、不動産企画業務等

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の金額は1,844百万円であり、その主なものは総務・経理部門等の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は、1,454百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

5. 会計方針の変更

( 棚卸資産の評価に関する会計基準 )

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1) に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、営業損失が不動産開発事業で1,400百万円、資産活性化事業で9,834百万円それぞれ増加しております。

当連結会計年度（自平成21年6月1日至平成22年5月31日）

	不動産開発 事業 (百万円)	資産活性化 事業 (百万円)	賃貸その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する売上高	7,026	20,707	482	28,217	-	28,217
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	7,026	20,707	482	28,217	-	28,217
営業費用	10,590	49,081	217	59,889	573	60,462
営業利益又は営業損失 ( )	3,563	28,373	265	31,672	573	32,245
資産、減価償却費及び資本的支 出						
資産	3,690	18,605	26	22,323	5,554	27,877
減価償却費	0	-	0	0	14	14
減損損失	-	-	-	-	82	82
資本的支出	3	-	-	3	-	3

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各事業区分の主要な事業の内容

不動産開発事業.....マンション等の開発・販売

資産活性化事業.....収益不動産再生及び土地再開発等

賃貸その他事業.....オフィスビル・マンションの賃貸、販売代理業務、不動産企画業務等

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の金額は573百万円であり、その主なものは総務・経理部門等の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は、5,554百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金（現金及び有価証券）、未収還付法人税等及び管理部門に係る資産であります。

#### 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成20年6月1日至平成21年5月31日）及び当連結会計年度（自平成21年6月1日至平成22年5月31日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

#### 【海外売上高】

前連結会計年度（自平成20年6月1日至平成21年5月31日）及び当連結会計年度（自平成21年6月1日至平成22年5月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職 業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員の近親者が議決権の過半数を所有している会社	有限会社 ツイン・ウッズ	東京都江 東区	3	有価証券の 保有及び運用	被所有 直接 7.20	当社の株主	資金の借入 (注) 1	1,100	-	-
							利息の支払 (注) 1	6	-	-

(注) 1. (取引条件及び取引条件の決定方針等)

資金の借入の利率は、市場金利等を勘案して決定しております。

2. 当社は、有限会社ツイン・ウッズとの間において、当社の依頼により2,000百万円を限度として運転資金を借入することができる包括事業支援契約を結んでおります。この契約に基づき販売用不動産 5,992百万円を担保の用に供しております。

当連結会計年度（自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日）

該当事項はありません。

( 1株当たり情報 )

項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
1株当たり純資産額	4,920円15銭	86,738円85銭
1株当たり当期純損失金額	76,664円44銭	81,818円70銭
潜在株式調整後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については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの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は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
1株当たり当期純損失金額		
当期純損失 (百万円)	26,596	28,384
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損失(百万円)	26,596	28,384
普通株式の期中平均株式数(株)	346,925	346,925
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)	-	-
(うち新株予約権)	( - )	( - )
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年8月28日定時株主総会決議ストックオプション(第5回新株予約権)(株式の数 2,775株)	同左

(重要な後発事象)

<p>前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)</p>
	<p>平成22年 8月17日開催の第24期定時株主総会において、準備金の額の減少及び剰余金の処分について決議しております。</p> <p>(1) 目的 財務体質の改善が喫緊の課題であること及び多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことに鑑み、準備金の額の減少及び剰余金の処分を行い、欠損を填補するものであります。</p> <p>(2) 準備金の額の減少の内容 会社法第448条第 1項の規定に基づき、平成22年 5月31日現在の資本準備金及び利益準備金の額を次のとおり減少させ、減少する額の全額を、それぞれ、その他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えるものであります。</p> <p>減少する準備金の項目及びその額 資本準備金の額 4,119百万円 利益準備金の額 3百万円 準備金の額の減少の効力発生日 平成22年 8月17日</p> <p>(3) 剰余金の処分の内容 上記(2)の資本準備金の額の減少後、会社法第452条の規定に基づき、次のとおり剰余金を処分することにより、繰越損失を填補するものであります。</p> <p>減少する剰余金の項目及びその額 その他資本剰余金 4,119百万円 別途積立金 395百万円 増加する剰余金の項目及びその額 繰越利益剰余金 4,514百万円 剰余金の処分の効力発生日 平成22年 8月17日</p>



【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,690	4,390	4.0	-
1年以内に返済予定の長期借入金	53,400	40,849	2.6	-
1年以内に返済予定のリース債務	1	0	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	10,999	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
其他有利子負債	-	-	-	-
計	69,092	45,240	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年6月1日 至平成21年8月31日	第2四半期 自平成21年9月1日 至平成21年11月30日	第3四半期 自平成21年12月1日 至平成22年2月28日	第4四半期 自平成22年3月1日 至平成22年5月31日
売上高(百万円)	9,110	13,854	3,627	1,624
税金等調整前四半期 純利益金額又は税金 等調整前四半期純損 失金額( )(百万円)	2,792	31,381	524	1,241
四半期純利益金額又 は四半期純損失金額 ( )(百万円)	2,794	31,383	527	6,320
1株当たり四半期純 利益金額又は1株当 たり四半期純損失金 額( )(円)	8,055.96	90,460.72	1,521.40	18,219.37

2【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 527	1 99
売掛金	8	1 64
販売用不動産	1 59,776	1 17,158
仕掛販売用不動産	1 20,082	1 5,023
貯蔵品	1	0
前払費用	35	-
未収入金	7	13
未収還付法人税等	-	1 5,352
その他	288	1 45
貸倒引当金	11	14
流動資産合計	80,716	27,742
固定資産		
有形固定資産		
船舶	1	1
減価償却累計額	1	1
船舶(純額)	0	0
車両運搬具	8	8
減価償却累計額	7	3 8
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	73	40
減価償却累計額	55	3 40
工具、器具及び備品(純額)	18	0
リース資産	2	2
減価償却累計額	0	3 2
リース資産(純額)	1	0
有形固定資産合計	20	0
無形固定資産		
電話加入権	2	0
ソフトウェア	55	0
無形固定資産合計	57	0
投資その他の資産		
関係会社株式	0	0
その他の関係会社有価証券	265	77
出資金	6	2
関係会社出資金	13	2
長期貸付金	0	0
破産更生債権等	-	1
長期前払費用	13	-
その他	1 467	1 13
貸倒引当金	0	1
投資その他の資産合計	766	96
固定資産合計	845	96
資産合計	81,561	27,838

	前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1 5,788	1 2,680
短期借入金	1 4,690	1 4,390
1年内返済予定の長期借入金	1 53,400	1 40,849
リース債務	1	0
未払金	1 2,020	1 3,028
未払費用	1 1,287	1 2,307
未払法人税等	1 3,400	1 4,071
未払消費税等	-	1 351
前受金	160	67
預り金	75	8
賞与引当金	27	-
訴訟損失引当金	226	-
違約損失引当金	579	-
その他	205	0
流動負債合計	71,863	57,756
固定負債		
長期借入金	1 10,999	-
退職給付引当金	9	4
長期預り敷金	285	78
その他	65	65
固定負債合計	11,359	147
負債合計	83,223	57,904
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,169	4,169
資本剰余金		
資本準備金	4,119	4,119
資本剰余金合計	4,119	4,119
利益剰余金		
利益準備金	3	3
その他利益剰余金		
別途積立金	395	395
繰越利益剰余金	10,349	38,753
利益剰余金合計	9,951	38,355
株主資本合計	1,662	30,066
純資産合計	1,662	30,066
負債純資産合計	81,561	27,838

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>売上高</b>		
不動産開発事業売上高	54,231	6,940
資産活性化事業売上高	37,104	20,707
賃貸その他事業売上高	273	482
売上高合計	91,609	28,130
<b>売上原価</b>		
不動産開発事業原価	53,020	10,259
資産活性化事業原価	43,466	48,797
賃貸その他事業原価	138	10
売上原価合計	96,625 <sup>1</sup>	59,068 <sup>1</sup>
売上総損失( )	5,016	30,937
販売費及び一般管理費	10,287 <sup>2</sup>	1,328 <sup>2</sup>
営業損失( )	15,304	32,266
<b>営業外収益</b>		
受取利息	6	4 <sup>3</sup>
受取配当金	1	0
違約金収入	206	11
その他	16	6
営業外収益合計	231	23
<b>営業外費用</b>		
支払利息	2,825	1,405
金利スワップ費用	1	-
融資手数料	213	6
匿名組合投資損失	824 <sup>3, 4</sup>	24
その他	736	169
営業外費用合計	4,601	1,606
経常損失( )	19,674	33,849
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	1,638 <sup>5</sup>	0 <sup>5</sup>
解約違約金収入	145 <sup>6</sup>	330 <sup>6</sup>
債務免除益	1,232	1,823 <sup>7</sup>
補助金収入	731	-
その他	175	93
特別利益合計	3,923	2,247

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
特別損失		
たな卸資産評価損	4,499	-
固定資産売却損	8 77	-
固定資産除却損	9 145	9 1
減損損失	-	12 74
関係会社有価証券売却損	2,794	-
関係会社清算損	10 0	10 5
関係会社出資金評価損	11 0	11 8
訴訟関連損失	-	252
違約損失	1,120	1,533
訴訟損失引当金繰入額	226	-
違約損失引当金繰入額	579	-
その他	693	-
特別損失合計	10,138	1,874
税引前当期純損失( )	25,888	33,476
法人税、住民税及び事業税	2	4
過年度法人税等	22	272
法人税等還付税額	-	5,350
法人税等調整額	945	-
法人税等合計	970	5,072
当期純損失( )	26,859	28,403

【売上原価明細書】

イ．不動産開発事業原価

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)		当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地取得費	25,646	48.4	3,592	35.1
建築費	20,287	38.2	3,328	32.4
その他の経費	7,086	13.4	3,339	32.5
合計	53,020	100.0	10,259	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ロ．資産活性化事業原価

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)		当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地取得費	23,668	54.5	33,679	69.0
建物取得費	6,973	16.0	972	2.0
その他の経費	12,824	29.5	14,145	29.0
合計	43,466	100.0	48,797	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ハ．賃貸その他事業原価

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)		当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
減価償却費	24	17.5	-	-
保守管理費	101	72.8	-	-
租税公課	13	9.7	-	-
その他の経費	-	-	10	100.0
合計	138	100.0	10	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	4,169	4,169
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,169	4,169
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	4,119	4,119
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,119	4,119
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	3	3
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3	3
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	395	395
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	395	395
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	17,585	10,349
当期変動額		
剰余金の配当	1,075	-
当期純損失( )	26,859	28,403
当期変動額合計	27,934	28,403
当期末残高	10,349	38,753
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	17,983	9,951
当期変動額		
剰余金の配当	1,075	-
当期純損失( )	26,859	28,403
当期変動額合計	27,934	28,403
当期末残高	9,951	38,355
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	26,272	1,662
当期変動額		
剰余金の配当	1,075	-
当期純損失( )	26,859	28,403
当期変動額合計	27,934	28,403
当期末残高	1,662	30,066

	前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4	-
当期変動額合計	4	-
当期末残高	-	-
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	4	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4	-
当期変動額合計	4	-
当期末残高	-	-
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	0	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	-
当期変動額合計	0	-
当期末残高	-	-
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	26,272	1,662
当期変動額		
剰余金の配当	1,075	-
当期純損失（ ）	26,859	28,403
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	-
当期変動額合計	27,934	28,403
当期末残高	1,662	30,066



### 【継続企業の前提に関する事項】

前事業年度（自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日）

当社を取り巻く環境は、世界的な金融市場の混乱と信用収縮に伴い、資金繰りの悪化による不動産会社の破綻が相次ぐなど、厳しい事業環境が続いております。

このような環境下において、マンション分譲に関しては、金利の先高感やローン減税の効果が期待されるものの、雇用・所得環境の悪化から消費マインドは力強さに欠けており、販売価格も下落基調を辿る等、販売状況は厳しい状況が続きました。また、収益ビルなどの一棟売り物件に関しても、一部に破綻企業から放出された割安物件に対する需要はあるものの、金融機関の融資スタンスが厳格化されたことにより、これまで活発であった不動産ファンド等の投資意欲が大きく減退したため、取引環境は急速に悪化しました。

こうした外部環境の低迷を踏まえた上で、当社が展開している個々のプロジェクトの収支計画について見直しを行った結果、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を当事業年度において売上原価に14,130百万円、特別損失に4,499百万円を計上したこと等により、営業損失は15,304百万円、経常損失は19,674百万円、当期純損失は26,859百万円となっております。また、多額の損失を計上したことにより、当事業年度末における純資産は前事業年度末と比べて27,934百万円減少したことから、1,662百万円となり一時的に債務超過の状態となっております。

上記のような厳しい環境から、当社は、一部のプロジェクトにおいて事業主の地位の譲渡を実施することで資金の早期回収を図っている他、保有している物件についてもキャッシュ・フローを勘案しつつ、売却を進めることで資金回収を図ってまいりました。一方、人員を1/3にまで削減すると共に給与水準の見直しも実施し、固定費の圧縮を図り、資金流出を抑制してまいりました。しかし、分譲マンションプロジェクトの資金等の一部については金融機関に対する完成物件の販売スケジュールに合わせた返済期日の延期や金利支払いの遅延が発生している上、建設業者に対しても支払期日の過ぎた建築費の未払いが発生しております。また、未払法人税等については、分割納付による未納付額減少に注力してまいりましたが、平成20年5月期の法人税、法人事業税及び都民税の納付額5,677百万円のうち、当事業年度末において3,391百万円が未納となっております。

当該状況により、当社は、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。

不動産環境は依然として厳しい状況が続いておりますが、足下では住宅ローン減税を始めとした政府の施策等により、首都圏を中心にモデルルームへの来場者数や成約件数にやや改善の兆しが見え始める等、不動産に対する根強い需要を示唆する明るい材料も見えつつあります。当社は、当該状況を解消すべく、スリム化した組織の下で当社の強みである企画力の提供を事業推進の中核と位置付け、以下のとおりの経営改善策に取り組んでまいります。

#### 1．資産圧縮の推進と事業効率の改善

##### （1）不動産開発事業

販売中の完成物件に関しては、販売経費を抑制しつつ、自社にて販売を推進することによってキャッシュインを確保してまいります。一方、現在開発を中断している物件については、コストや事業計画に関して思い切った見直しを図ってまいります。今後、自社にて事業推進が難しいプロジェクトに関しては資産売却により早期資金化を計ってまいります。

##### （2）資産活性化事業

足下での事業環境の悪化を勘案し、新規物件の取得は中止しております。現在保有している物件については、売却及び資金回収を図っており、不動産開発事業における販売推進やその他事業である販売代理業務及び不動産企画業務に経営資源を集中させてまいります。

##### （3）賃貸その他事業

他社が保有する物件の販売代理業務を推進することに加えて、他社が手掛けるプロジェクトに参画し、当社の企画力を提供する不動産企画業務を新たに推進することで安定的な収益事業として成長させます。

#### 2．キャッシュ・フローの改善

##### （1）支払条件の緩和

返済期限が到来したプロジェクト資金等については、完成物件の販売スケジュールに合わせて返済条件の見直しを行ってまいります。既に一部の建設会社等については、返済条件の緩和等の合意を頂いております。また、金融機関とは資産売却による債務の圧縮を図りつつ、返済条件の緩和等について協議を続けているところです。今後は物件売却による回収資金を返済原資として、見直し後の返済条件に従って返済及び支払いを実施してまいります。

( 2 ) 有利子負債の削減等

保有物件の売却を推進し、回収した資金を返済に充当することで、有利子負債を削減し金利負担の軽減を図ることと資金繰りの安定化に努めると共に、法人税等の未納の解消を図ってまいります。

3 . 新規収益源の確保

当社の強みの1つである販売力を活かして、他社保有物件の販売代理業務を推進する他、他社の保有するプロジェクトに参画し、共同で事業推進を図る中で当社の企画力を活かした不動産企画業務に取り組んでゆく方針です。これにより安定的な新規収益源の確保を図ってまいります。

上記の施策の確実な実行により、資産圧縮による財務基盤の強化とキャッシュ・フローの改善を図るべく、事業に取り組んでまいります。これにより資金繰りの安定化が実現できるものと考えております。

しかし、これらの対応策については、一部関係者と協議をしながら進めている途上のももあるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は、継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表には反映しておりません。

当事業年度（自平成21年6月1日至平成22年5月31日）

当社が属する不動産業界においては、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税等の効果を背景に首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目とされる70%を上回ってくる等、底打ちの兆しはみられるものの、地価公示においては下落基調が継続するとともに、金融市場の信用収縮により資金調達環境の厳しさも継続しており、業界を取巻く環境は依然として厳しい状況が続いております。

そのような状況の中、当社は、私的整理の一環として、資産の圧縮、固定費の削減等を行うことで、財務体質の改善に努めて参りましたが、財務状況を完全に回復するには至らず、やむを得ず、平成22年5月14日に東京地方裁判所に対し、民事再生手続開始を申し立てるに至りました。今後は当社の事業継続に向けた強固な収益体質の確立と財務体質の抜本的な改善を図るため、再建計画を策定し、上場を維持しながら民事再生手続を利用することで事業再生を図ってまいります。

なお、当社は当事業年度において、28,403百万円の当期純損失を計上した結果、30,066百万円の債務超過になっております。

これにより、当社には継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当社は、上場を維持しながら、民事再生手続における再生計画に基づき再生債権者に対して一定の弁済及びデット・エクイティ・スワップ（以下「DES」といいます。）による優先株式発行を行なう一方で、債務免除を受けることにより、平成23年5月期においては債務超過を解消する方針です。

再建計画の具体的内容は以下の通りです

#### 1. 法人税の還付と同還付金残金を原資とした弁済について

当社は、再建計画において、裁判所から再生手続開始の決定がなされた後、直ちに、欠損金の繰戻しによる法人税の還付を請求し、5,350百万円の法人税還付金を受領することを見込んでおりましたところ、平成22年6月30日に渋谷税務署より還付金額を5,350百万円とする法人税額等の更正通知書を受領いたしました。今後は、当該還付金をまず滞納している租税債務（延滞税を含みます。）の支払い及び予定納税資金に充てることとし、その残額の3分の2に下記2の前代表取締役森俊一氏からの70百万円の私財提供分を加えた金額を弁済原資として、債権者に弁済を行います。また、当該還付金の残余（上記残額の3分の1）については当社の運転資金として活用させていただきます。

なお、公租公課の滞納が解消されることにより、租税債権者による差押えは解放され、当社は事業の継続が可能となります。

#### 2. 前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について

再建計画においては、再生手続開始申立てに至った責任を明確化する観点から、当社が当社前代表取締役森俊一氏より、債権者に対する弁済原資として70百万円の贈与を受けることとし、当社は当該70百万円を債権者に対する弁済原資に充てます。

#### 3. 第三者割当増資の実施

上記1の法人税還付金の一部を当面の運転資金に充てたととしても、当社の手元資金は僅少であるため、その後も継続的に事業を行い、事業の再生を図るためには、更なる資金調達が不可欠となります。また、増資を実施することにより、当社の資本が増強され、財務内容も強化されることとなります。

そこで、当社は、再建計画において、事業継続のための資金調達を目的として、300百万円の第三者割当増資を実施することを計画し、スポンサー候補として株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ（以下「ヘキサゴンキャピタルパートナーズ」といいます。）及び株式会社ユーラシア旅行社（以下、ヘキサゴンキャピタルパートナーズと併せて「スポンサー候補」といいます。）との間で交渉を進めてまいりました。現在、当社は2社共同して300百万円の第三者割当増資を引受けていただく旨の契約を締結しております。スポンサー候補からは、交渉開始当初から上場維持の要請を受けており、当社としても、スポンサー候補からの増資を確保するべく、上場を維持しながらの再生を目指す所存です。また、スポンサー候補による増資引受けに際しては、第三者割当増資において特に有利な価格での発行が条件となることから、既存発行株式の価値が希釈化することとなります。これについては、当社の平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において特に有利な価格での発行をご承認頂いております。下記5の優先株式の発行による潜在的な既存株主の普通株式の希釈化と合わせると、希釈化率は約221.61%となる予定です。なお、スポンサー候補につきましては、スポンサー候補の払込みに要する財産の存在、並びにスポンサー候補、その役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないことを確認しております。

#### 4. 債務免除の実施及び債務超過の解消

当社は、平成22年5月期末において大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。そこで、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いしておりましたが、平成22年8月25日開催の債権者集会において再生計画案が可決され、同日付で東京地方裁判所において再生計画の認可決定が出されましたので、再生計画の定めに従い、平成22年10月31日（但し、平成22年10月31日に再生計画案に係る再生計画認可決定が未だ確定していないときは、再生計画認可決定が確定した日）を効力発生日として債務免除が実施されます（但し、弁済した部分及びDESのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額（別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額）が無担保債権となります。）。

#### 5. 債務の株式化（DES）の実施

再建計画においては、一定額以上の債権を有する債権者の皆様、具体的には100万円以上の無担保債権を有する債権者の皆様に対しては、無担保債権を現物出資していただくことによって、その100万円以上の無担保債権額に応じた第1種優先株式の割当てを行うことを予定しています。第1種優先株式の上限としては、現時点の普通株式の発行済み株式数（346,925株）と同数としています。第1種優先株式に対しては、分配可能額が発生した場合には、目標として、再生計画認可決定確定後3期に亘り、配当性向30%の配当を実施することを考えております。また、当該第1種優先株式の内容としては、無議決権株式とした上で、第1種優先株式1株につき普通株式2株を取得できる取得請求権を付すものとし、第1種優先株式の発行価格は8,000円としております。また、第1種優先株式の譲渡には当社の取締役会の承認を必要としております。

最終的に発行する第1種優先株式の数にもよりますが、第1種優先株式の発行により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、上記3の第三者割当増資による希釈化率を合わせますと、約221.61%の希釈化が生じる可能性があります。なお、当該第1種優先株式の発行につきましては、平成22年8月17日に開催しました第24期定時株主総会において、第1種優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行することについて承認可決されたことに加え、平成22年8月25日付で東京地方裁判所において再生計画案に係る再生計画の認可決定も出されたことから、平成22年10月末頃に実施することを想定しています。また、この第1種優先株式の発行は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への第1種優先株式の割当てを行う前提条件となります。

#### 6. 減資等の実施

上記の通り増資（上記3）、債務免除（上記4）及びDES（上記5）を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しており、減資については、平成22年6月21日付で東京地方裁判所に対して減資を定める再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。また、平成22年8月25日付で公表しました「債権者集会における再生計画案の可決及び東京地方裁判所による再生計画の認可決定のお知らせ」で記載の通り、減資を定める再生計画案について裁判所の認可決定がなされたことから、これが確定すれば、資本金の額は4,100百万円減少されることとなります。但し、当該減資の時期は平成23年5月31日としておりますので、上記3及び5の増資及びDESの実行により、減少前の資本金の額は現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行わず、資本金の額のみ減少する方法であり、いわゆる100%減資には該当しません。資本準備金の減少については、平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において、株主の皆様への承認可決されており、平成22年8月17日付で実行されました。なお、これらの減資・減準備金に加えて、第1種優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、第24期定時株主総会において繰越損失の填補のために減少させることを決議しております。

#### 7. 株主責任

再建計画では、第三者割当増資（上記3）及び優先株式の割当て（上記5）を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲（希釈化率300%以内の範囲）で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることとなります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくことになり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありませんが、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当ては、再生計画について債権者の皆様の賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えております。なお、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当てを含む再生計画については、平成22年8月25日開催の債権者集会において可決されております。

なお、既存株主が保有する株式全部の無償取得（いわゆる100%減資）や株式併合は予定しておりません。

#### 8 . DIPファイナンスについて

当社は、民事再生手続により信用力が低下する局面において、ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの間で金銭消費貸借契約を締結し、当社が再生手続を円滑に遂行するために合理的に必要な費用を支払うことができるように、平成22年5月24日付で、DIPファイナンスの実行を受けました。DIPファイナンスの概要は以下の通りです。なお、DIPファイナンスに係る借入金額の70百万円は、平成22年8月2日付で全額返済しております。

貸付人：ヘキサゴンキャピタルパートナーズ

実行日：平成22年5月24日

借入金額：70百万円

最終返済日：平成22年7月末日

しかしながら、これらの再建計画に関する当事者間における最終的な合意は行なわれていないものもあることから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は、継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表には反映しておりません。

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当事業年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>なお、匿名組合への出資については、組合財産の持分相当額により評価し、組合の営業により獲得した損益の持分相当額を当事業年度の損益として計上しております。</p>	<p>子会社株式 同左</p> <p>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>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法(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) (会計方針の変更) 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日公表分)を適用しております。 これにより、営業損失、経常損失は11,234百万円、税引前当期純損失は15,734百万円、それぞれ増加しております。</p>	<p>(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 建物(建物附属設備は除く) イ 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したものの 旧定額法 ハ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定額法</p> <p>建物以外 イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率法</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 船舶 2年 車両運搬具 6年 工具、器具及び備品 3~20年</p>

項目	前事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当事業年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
	<p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 8～50年 船舶 2年 車両運搬具 6年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 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</p> <p>(3) リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年5月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(3) リース資産 同左</p>
4. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に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、「退職給付会計に関する実務指針（中間報告）」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号）に定める簡便法（期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法）により、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) 訴訟損失引当金 訴訟に対する損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積もり、必要と認められる額を計上しております。</p> <p>(5) 違約損失引当金 建物賃貸契約の中途解約に伴う違約損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積もり、必要と認められる額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当事業年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを低減させるため金利スワップによりヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>	
6. その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、発生年度の期間費用として処理しております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>



【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「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。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これにより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6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで「販売用不動産評価損」(当事業年度3,230百万円)として特別損失に区分表示しておりましたが、EDINETへのXBRL導入を契機として見直しを行い、当事業年度より「たな卸資産評価損」に含めて表示しております。</p> <p>2. 前事業年度まで「関係会社出資金清算損失」(当事業年度0百万円)として特別損失に区分表示しておりましたが、EDINETへのXBRL導入を契機として見直しを行い、当事業年度より「関係会社清算損」に含めて表示しております。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払消費税等」は、負債及び純資産の合計額の100分の1を超えたため当事業年度より区分掲記しております。なお、前事業年度の流動負債の「その他」に含まれる「未払消費税等」は186百万円であります。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)																																																																			
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">10 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">59,012</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">20,005</td> </tr> <tr> <td>その他の投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">380</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79,407</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">買掛金</td> <td style="text-align: right;">5,120 百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,653</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">52,965</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,934</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">364</td> </tr> <tr> <td>未払法人税等</td> <td style="text-align: right;">3,397</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,999</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">78,433</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>債務の保証</p> <p>当社は、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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">保証先</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> <th style="text-align: center;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般顧客 85件</td> <td style="text-align: center;">2,539</td> <td>住宅ローン</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">2,539</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	10 百万円	販売用不動産	59,012	仕掛販売用不動産	20,005	その他の投資その他の資産	380	合計	79,407	買掛金	5,120 百万円	短期借入金	3,653	1年内返済予定の長期借入金	52,965	未払金	1,934	未払費用	364	未払法人税等	3,397	長期借入金	10,999	合計	78,433	保証先	金額(百万円)	内容	一般顧客 85件	2,539	住宅ローン	計	2,539		<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8 百万円</td> </tr> <tr> <td>売掛金</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">17,158</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,023</td> </tr> <tr> <td>未収還付法人税等</td> <td style="text-align: right;">5,350</td> </tr> <tr> <td>その他の流動資産</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>その他の投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,625</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">買掛金</td> <td style="text-align: right;">2,012 百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,390</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">33,511</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,344</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">73</td> </tr> <tr> <td>未払法人税等</td> <td style="text-align: right;">4,057</td> </tr> <tr> <td>未払消費税等</td> <td style="text-align: right;">240</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,630</td> </tr> </table> <p>3. 減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。</p>	現金及び預金	8 百万円	売掛金	43	販売用不動産	17,158	仕掛販売用不動産	5,023	未収還付法人税等	5,350	その他の流動資産	27	その他の投資その他の資産	12	合計	27,625	買掛金	2,012 百万円	短期借入金	4,390	1年内返済予定の長期借入金	33,511	未払金	1,344	未払費用	73	未払法人税等	4,057	未払消費税等	240	合計	45,630
現金及び預金	10 百万円																																																																			
販売用不動産	59,012																																																																			
仕掛販売用不動産	20,005																																																																			
その他の投資その他の資産	380																																																																			
合計	79,407																																																																			
買掛金	5,120 百万円																																																																			
短期借入金	3,653																																																																			
1年内返済予定の長期借入金	52,965																																																																			
未払金	1,934																																																																			
未払費用	364																																																																			
未払法人税等	3,397																																																																			
長期借入金	10,999																																																																			
合計	78,433																																																																			
保証先	金額(百万円)	内容																																																																		
一般顧客 85件	2,539	住宅ローン																																																																		
計	2,539																																																																			
現金及び預金	8 百万円																																																																			
売掛金	43																																																																			
販売用不動産	17,158																																																																			
仕掛販売用不動産	5,023																																																																			
未収還付法人税等	5,350																																																																			
その他の流動資産	27																																																																			
その他の投資その他の資産	12																																																																			
合計	27,625																																																																			
買掛金	2,012 百万円																																																																			
短期借入金	4,390																																																																			
1年内返済予定の長期借入金	33,511																																																																			
未払金	1,344																																																																			
未払費用	73																																																																			
未払法人税等	4,057																																																																			
未払消費税等	240																																																																			
合計	45,630																																																																			

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当事業年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)																																						
<p>1. 期末たな卸資産は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">14,130百万円</p> <p>2. 販売費に属する費用のおおよその割合は75.2%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は24.8%であります。</p> <p>    主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>    広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">4,215百万円</td></tr> <tr><td>    販売促進費</td><td style="text-align: right;">1,637</td></tr> <tr><td>    その他販売経費</td><td style="text-align: right;">1,886</td></tr> <tr><td>    従業員給与及び賞与</td><td style="text-align: right;">838</td></tr> <tr><td>    役員報酬</td><td style="text-align: right;">145</td></tr> <tr><td>    賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">23</td></tr> <tr><td>    減価償却費</td><td style="text-align: right;">90</td></tr> <tr><td>    退職給付費用</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> </table> <p>3. 関係会社との取引により発生した営業外費用は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>    匿名組合投資損失</td><td style="text-align: right;">824百万円</td></tr> </table> <p>4. 匿名組合投資損失の内容は、有限会社東雲レジデンスシャルタワーとの匿名組合契約に基づく当期に帰属する損失の当社持分相当額83百万円、合同会社青海シーサイドプロジェクトとの匿名組合契約に基づく当期に帰属する損失の当社持分相当額125百万円、合同会社厚木ビジネスタワーとの匿名組合契約に基づく当期に帰属する損失の当社持分相当額611百万円、その他4百万円であります。</p> <p>5. 固定資産売却益は、土地1,638百万円であります。</p> <p>6. 特別利益に計上されている「解約違約金収入」は、当社が売主となっていた、土地の売買契約の解約による違約金を計上しております。</p> <p>8. 固定資産売却損は、建物0百万円、車両運搬具5百万円、工具、器具及び備品2百万円、土地67百万円、その他1百万円であります。</p> <p>9. 固定資産除却損は、建物113百万円、工具、器具及び備品32百万円であります。</p> <p>10. 関係会社清算損は、有限責任中間法人多摩永山情報教育センター研究会の清算損失であります。</p> <p>11. 関係会社出資金評価損は、有限責任中間法人厚木ビジネスタワーの減損処理によるものであります。</p>	広告宣伝費	4,215百万円	販売促進費	1,637	その他販売経費	1,886	従業員給与及び賞与	838	役員報酬	145	賞与引当金繰入額	23	減価償却費	90	退職給付費用	3	匿名組合投資損失	824百万円	<p>1. 期末たな卸資産は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">23,788百万円</p> <p>2. 販売費に属する費用のおおよその割合は26.1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は73.9%であります。</p> <p>    主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>    その他販売経費</td><td style="text-align: right;">241百万円</td></tr> <tr><td>    従業員給与及び賞与</td><td style="text-align: right;">376</td></tr> <tr><td>    役員報酬</td><td style="text-align: right;">73</td></tr> <tr><td>    退職給付費用</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>    支払手数料</td><td style="text-align: right;">106</td></tr> <tr><td>    租税公課</td><td style="text-align: right;">138</td></tr> <tr><td>    事務委託費</td><td style="text-align: right;">95</td></tr> <tr><td>    減価償却費</td><td style="text-align: right;">14</td></tr> <tr><td>    貸倒引当金繰入</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> </table> <p>3. 関係会社との取引により発生した営業外収益は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>    受取利息</td><td style="text-align: right;">3百万円</td></tr> </table> <p>5. 固定資産売却益は、その他の投資その他の資産0百万円であります。</p> <p>6. 同左</p> <p>7. 債務免除益には、関係会社に係るもの260百万円が含まれております。</p> <p>9. 固定資産除却損は、工具、器具及び備品1百万円あります。</p> <p>10. 関係会社清算損は、合同会社タワープレイス東陽町、合同会社トラストワンビル、合同会社厚木ビジネスタワー及び一般社団法人厚木ビジネスタワーの清算損失であります。</p> <p>11. 関係会社出資金評価損は、合同会社九十九里シーサイドプロジェクト、一般社団法人青海シーサイド2プロジェクト及び三浦プロジェクト一般社団法人の減損処理によるものであります。</p>	その他販売経費	241百万円	従業員給与及び賞与	376	役員報酬	73	退職給付費用	4	支払手数料	106	租税公課	138	事務委託費	95	減価償却費	14	貸倒引当金繰入	10	受取利息	3百万円
広告宣伝費	4,215百万円																																						
販売促進費	1,637																																						
その他販売経費	1,886																																						
従業員給与及び賞与	838																																						
役員報酬	145																																						
賞与引当金繰入額	23																																						
減価償却費	90																																						
退職給付費用	3																																						
匿名組合投資損失	824百万円																																						
その他販売経費	241百万円																																						
従業員給与及び賞与	376																																						
役員報酬	73																																						
退職給付費用	4																																						
支払手数料	106																																						
租税公課	138																																						
事務委託費	95																																						
減価償却費	14																																						
貸倒引当金繰入	10																																						
受取利息	3百万円																																						

前事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)																						
	<p>12. 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="790 246 1396 622"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">東京都 渋谷区</td> <td rowspan="6">本社設備</td> <td>車両運搬具</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>計</td> <td>74</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は従来、賃貸を目的とした保有物件ごとをキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として捉え、資産のグルーピングを行っておりましたが、前事業年度に全保有物件を売却したことにより、本社設備のみを保有するに至っております。当事業年度において当社は、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであり、今後の業績見込も不透明であることから上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、回収可能価額は使用価値とし備忘価額により評価しております。</p>	場所	用途	種類	減損損失額 (百万円)	東京都 渋谷区	本社設備	車両運搬具	0	工具、器具 及び備品	13	リース資産	1	ソフトウェア	45	電話加入権	2	長期前払費用	10			計	74
場所	用途	種類	減損損失額 (百万円)																				
東京都 渋谷区	本社設備	車両運搬具	0																				
		工具、器具 及び備品	13																				
		リース資産	1																				
		ソフトウェア	45																				
		電話加入権	2																				
		長期前払費用	10																				
		計	74																				

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)				当事業年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)			
<b>ファイナンス・リース取引(借主側)</b> 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 主として、本社におけるコピー複合機(工具、器具及び備品)であります。 リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 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5月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。  (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、及び期末残高相当額				<b>ファイナンス・リース取引(借主側)</b> 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 同左  リース資産の減価償却の方法 同左  同左  (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
工具、器具及び備品	11	4	6	工具、器具及び備品	11	8	2
合計	11	4	6	合計	11	8	2
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いと見做されるため、支払利子込み法により算定しております。 (2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 3百万円 1年超 2 合計 6				同左  (2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 2百万円 1年超 - 合計 2			
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いと見做されるため、支払利子込み法により算定しております。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 6百万円 減価償却費相当額 6百万円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左  (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 3百万円 減価償却費相当額 3百万円 (4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年5月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年5月31日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年5月31日)	当事業年度 (平成22年5月31日)																																														
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">10,830 百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>違約損失引当金</td> <td style="text-align: right;">235</td> </tr> <tr> <td>訴訟損失引当金</td> <td style="text-align: right;">91</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">116</td> </tr> <tr> <td>不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">31</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,341</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">11,341</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-</td> </tr> </table>	繰延税金資産		繰越欠損金	10,830 百万円	賞与引当金	11	違約損失引当金	235	訴訟損失引当金	91	未払事業税	116	不動産取得税	8	たな卸資産評価損	11	退職給付引当金	3	その他	31	繰延税金資産小計	11,341	評価性引当額	11,341	繰延税金資産合計	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">19,781 百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">117</td> </tr> <tr> <td>不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">29</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,951</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">19,951</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-</td> </tr> </table>	繰延税金資産		繰越欠損金	19,781 百万円	未払事業税	117	不動産取得税	1	退職給付引当金	1	減価償却超過額	18	その他	29	繰延税金資産小計	19,951	評価性引当額	19,951	繰延税金資産合計	-
繰延税金資産																																															
繰越欠損金	10,830 百万円																																														
賞与引当金	11																																														
違約損失引当金	235																																														
訴訟損失引当金	91																																														
未払事業税	116																																														
不動産取得税	8																																														
たな卸資産評価損	11																																														
退職給付引当金	3																																														
その他	31																																														
繰延税金資産小計	11,341																																														
評価性引当額	11,341																																														
繰延税金資産合計	-																																														
繰延税金資産																																															
繰越欠損金	19,781 百万円																																														
未払事業税	117																																														
不動産取得税	1																																														
退職給付引当金	1																																														
減価償却超過額	18																																														
その他	29																																														
繰延税金資産小計	19,951																																														
評価性引当額	19,951																																														
繰延税金資産合計	-																																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>当事業年度は、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																														

( 1株当たり情報 )

項目	前事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当事業年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
1株当たり純資産額	4,791円10銭	86,664円57銭
1株当たり当期純損失金額	77,420円70銭	81,873円47銭
潜在株式調整後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については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの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は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当事業年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
1株当たり当期純損失金額		
当期純損失 (百万円)	26,859	28,403
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損失(百万円)	26,859	28,403
普通株式の期中平均株式数(株)	346,925	346,925
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)	-	-
(うち新株予約権)	(-)	(-)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年8月28日定時株主総会決議 ストックオプション (第5回新株予約権) (株式の数 2,775株)	同左

(重要な後発事象)

<p>前事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)</p>
	<p>平成22年 8月17日開催の第24期定時株主総会において、準備金の額の減少及び剰余金の処分について決議しております。</p> <p>(1) 目的 財務体質の改善が喫緊の課題であること及び多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことに鑑み、準備金の額の減少及び剰余金の処分を行い、欠損を填補するものであります。</p> <p>(2) 準備金の額の減少の内容 会社法第448条第 1 項の規定に基づき、平成22年 5月31日現在の資本準備金及び利益準備金の額を次のとおり減少させ、減少する額の全額を、それぞれ、その他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えるものであります。</p> <p>減少する準備金の項目及びその額 資本準備金の額 4,119百万円 利益準備金の額 3百万円 準備金の額の減少の効力発生日 平成22年 8月17日</p> <p>(3) 剰余金の処分の内容 上記(2)の資本準備金の額の減少後、会社法第452条の規定に基づき、次のとおり剰余金を処分することにより、繰越損失を填補するものであります。</p> <p>減少する剰余金の項目及びその額 その他資本剰余金 4,119百万円 別途積立金 395百万円 増加する剰余金の項目及びその額 繰越利益剰余金 4,514百万円 剰余金の処分の効力発生日 平成22年 8月17日</p>



【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差 引 当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
船舶	1	-	-	1	1	-	0
車両運搬具	8	-	-	8	8	0 (0)	0
工具、器具及び備品	73	-	33	40	40	17 (13)	0
リース資産	2	-	-	2	2	1 (1)	0
有形固定資産計	85	-	33	52	52	19 (15)	0
無形固定資産							
電話加入権	2	-	-	2	2	2 (2)	0
ソフトウェア	104	-	-	104	104	55 (45)	0
無形固定資産計	106	-	-	106	106	57 (47)	0
長期前払費用	22	-	-	22	22	13 (10)	-
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 「当期償却額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 「当期末減価償却累計額又は償却累計額」の欄には、減損損失累計額が含まれております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	11	15	6	5	15
賞与引当金	27	-	27	-	-
訴訟損失引当金	226	-	226	-	-
違約損失引当金	579	-	579	-	-

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、貸倒引当金の洗い替えによる取崩しであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	23
預金	
普通預金	9
定期預金	60
別段預金	6
小計	75
合計	99

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)イマス	25
正友地所(株)	14
(株)ユアー・パーキング	4
(株)ノア	4
(株)福久	2
その他	12
合計	64

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D)
					2
					(B)
					365
8	95	39	64	38.3	140

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ．販売用不動産

品目	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)
清澄白河2プロジェクト	1,160.36	1,690
恵比寿プロジェクト	1,002.27	1,409
月島2プロジェクト	1,515.06	1,382
上板橋プロジェクト	5,103.53	1,377
箱崎2プロジェクト	1,054.10	1,200
その他	19,496.66	10,099
合計	29,331.98	17,158

(注) 面積欄には、敷地面積を記載しております。

ニ．仕掛販売用不動産

品目	面積 (㎡)	金額 (百万円)
三浦プロジェクト	194,504.25	3,150
霞ヶ浦プロジェクト	51,401.28	1,290
横浜富士見町プロジェクト	1,462.51	583
合計	247,368.04	5,023

(注) 面積欄には、敷地面積を記載しております。

ホ．貯蔵品

品目	金額 (百万円)
契約及び登記用収入印紙	0
その他	0
合計	0

ヘ．未収還付法人税等

品目	金額 (百万円)
法人税欠損金繰戻し還付請求額	5,350
その他	2
合計	5,352

流動負債

イ．買掛金

相手先	金額 (百万円)
(株)ナカノフード建設	1,352
西武建設(株)	425
東京都	316
神奈川県三浦市	195
大成建設(株)	145
その他	245
合計	2,680

ロ．短期借入金

相手先	金額 (百万円)
東京シティ信用金庫	1,299
日本抵当証券(株)	700
(株)東京スター銀行	639
(株)関西アーバン銀行	470
(株)横浜銀行	459
その他	822
合計	4,390

ハ．1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
日本抵当証券(株)	4,138
東京シティ信用金庫	4,073
(株)三菱東京UFJ銀行	3,100
(株)横浜銀行	3,090
興産信用金庫	2,348
その他	24,098
合計	40,849

二．未払金

相手先	金額(百万円)
霞が関開発特定目的会社	1,806
東京建物不動産販売(株)	1,043
(株)リクルート	76
みずほ信託銀行(株)	37
明誠監査法人	4
その他	58
合計	3,028

ホ．未払費用

相手先	金額(百万円)
未払利息	2,286
未払給与	12
その他	8
合計	2,307

ヘ．未払法人税等

相手先	金額(百万円)
法人税	2,349
法人事業税及び地方法人特別税	288
法人都道府県民税	804
その他	629
合計	4,071

( 3 ) 【その他】  
該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	8月中
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	5月31日 11月30日
1単元の株式数	-
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	- - - -
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告 によることができないときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.properst.co.jp">http://www.properst.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第23期）（自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日）平成21年8月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成21年8月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第24期第1四半期）（自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日）平成21年10月14日関東財務局長に提出

（第24期第2四半期）（自 平成21年9月1日 至 平成21年11月30日）平成22年1月14日関東財務局長に提出

（第24期第3四半期）（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日）平成22年4月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成22年4月19日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号（訴訟の解決）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年5月14日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第10号（民事再生法の規定による再生手続開始の申立て）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年8月19日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券届出書（第三者割当増資）及びその添付書類

平成22年7月30日関東財務局長に提出

(6) 有価証券届出書の訂正届出書

平成22年8月9日、平成22年8月17日、平成22年8月19日及び平成22年8月25日関東財務局長に提出

平成22年7月30日提出の有価証券届出書（第三者割当増資）に係る訂正届出書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 8月28日

株式会社プロパスト  
取締役会 御中

### 明誠監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	高尾 秀四郎
指定社員 業務執行社員	公認会計士	武田 剛

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの平成20年6月1日から平成21年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プロパスト及び連結子会社の平成21年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は当連結会計年度において営業損失16,026百万円、経常損失20,006百万円、当期純損失26,596百万円を計上して債務超過の状態となっている。また、資金繰りの悪化のため金融機関に対する借入返済期日の延期や金利支払いの遅延が発生している上、建設業者に対しても一部支払期限を超過しており、法人税等も一部未納となっていることから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は連結財務諸表に反映されていない。

2. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4.(1) たな卸資産(会計方針の変更)に記載されているとおり、会社及び連結子会社は当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」が適用されることとなったため、当該会計基準を適用して連結財務諸表を作成している。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社プロパストの平成21年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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

当監査法人は、株式会社プロパストが平成21年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年 8月26日

株式会社プロパスト  
取締役会 御中

### 明誠監査法人

指定社員	公認会計士	高尾 秀四郎
業務執行社員		
指定社員	公認会計士	武田 剛
業務執行社員		

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの平成21年6月1日から平成22年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プロパスト及び連結子会社の平成22年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

1. 継続企業の前提に関する事項に記載されているとおり、会社は平成22年5月14日に東京地方裁判所に対し民事再生手続開始を申し立てるに至ったことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は連結財務諸表に反映されていない。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年8月17日開催の定時株主総会において準備金の額の減少及び剰余金の処分について決議している。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社プロパストの平成22年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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

当監査法人は、株式会社プロパストが平成22年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年 8月28日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

### 明誠監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 高尾 秀四郎

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 武田 剛

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの平成20年6月1日から平成21年5月31日までの第23期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プロパストの平成21年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は当事業年度において営業損失15,304百万円、経常損失19,674百万円、当期純損失26,859百万円を計上して債務超過の状態となっている。また、資金繰りの悪化のため金融機関に対する借入返済期日の延期や金利支払いの遅延が発生している上、建設業者に対しても一部支払期限を超過しており、法人税等も一部未納となっていることから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。

2. 重要な会計方針 2. たな卸資産（会計方針の変更）に記載されているとおり、会社は当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」が適用されることとなったため、当該会計基準を適用して財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年 8月26日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

### 明誠監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 高尾 秀四郎

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 武田 剛

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの平成21年6月1日から平成22年5月31日までの第24期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プロパストの平成22年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

1. 継続企業の前提に関する事項に記載されているとおり、会社は平成22年5月14日に東京地方裁判所に対し民事再生手続開始を申し立てるに至ったことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年8月17日開催の定時株主総会において準備金の額の減少及び剰余金の処分について決議している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。