

【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21年8月28日
【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）
【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】	株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町1丁目5番8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18期 平成16年11月	第19期 平成17年5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
売上高 (百万円)	-	23,414	42,904	80,406	110,783	85,563
経常利益又は経常損失() (百万円)	-	812	3,171	9,331	17,338	20,006
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	-	753	1,777	4,901	10,932	26,596
純資産額 (百万円)	-	1,614	3,413	16,226	26,409	1,706
総資産額 (百万円)	-	39,571	83,133	142,493	177,282	81,711
1株当たり純資産額 (円)	-	1,760.317.26	337,988.29	49,743.55	74,843.95	4,920.15
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失() (円)	-	798,872.01	195,229.75	17,228.61	32,166.40	76,664.44
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	4.1	11.3	14.6	2.1
自己資本利益率 (%)	-	59.7	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)	-	13,656	30,353	53,793	14,567	37,812
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	-	22	1,122	14	773	5,050
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	-	10,660	31,918	55,498	15,176	46,926
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	-	1,306	1,749	3,469	4,851	786
従業員数 (人)	-	54	68	117	144	55
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(29)	(20)	(15)	(23)	(9)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は第19期より連結財務諸表を作成しております。

3. 第19期から第21期まで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。

4. 第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。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。

5. 第19期及び第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。

6. 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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第18期 平成16年11月	第19期 平成17年5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
売上高 (百万円)	28,612	23,414	42,758	72,400	102,158	91,609
経常利益又は経常損失 () (百万円)	274	901	3,329	9,176	17,646	19,674
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	662	800	1,905	4,869	11,080	26,859
資本金 (百万円)	50	50	82	4,120	4,169	4,169
発行済株式総数 (株)	1,000	910	10,100	323,500	346,925	346,925
純資産額 (百万円)	924	1,677	3,605	16,251	26,272	1,662
総資産額 (百万円)	41,142	35,772	76,137	131,621	168,825	81,561
1株当たり純資産額 (円)	924,808.87	1,829,130.61	356,940.43	50,236.92	75,729.26	4,791.10
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)	662,384.50	848,766.38	209,378.74	17,116.79	32,600.48	77,420.70
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 (%)	2.2	4.7	4.7	12.3	15.6	2.0
自己資本利益率 (%)	52.7	61.5	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)	45 (31)	54 (29)	68 (20)	117 (15)	139 (20)	50 (9)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

- 第18期及び第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。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。
- 第18期から第20期まで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。
- 第19期から第21期まで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が、第18期の財務諸表については、監査を受けておりません。第23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。
- 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。

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。

3【事業の内容】

当社グループは平成21年5月31日現在、当社及び連結子会社10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います。

これまで都心エリアを中心に、DINKS向けデザインマンションの企画・開発・販売を手掛けてまいりましたが、現在、周辺の首都圏エリアにも積極的に進出し、地域特性を活かし機能性を重視した郊外型ハイクオリティマンションの企画・販売も行なっております。

(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す。

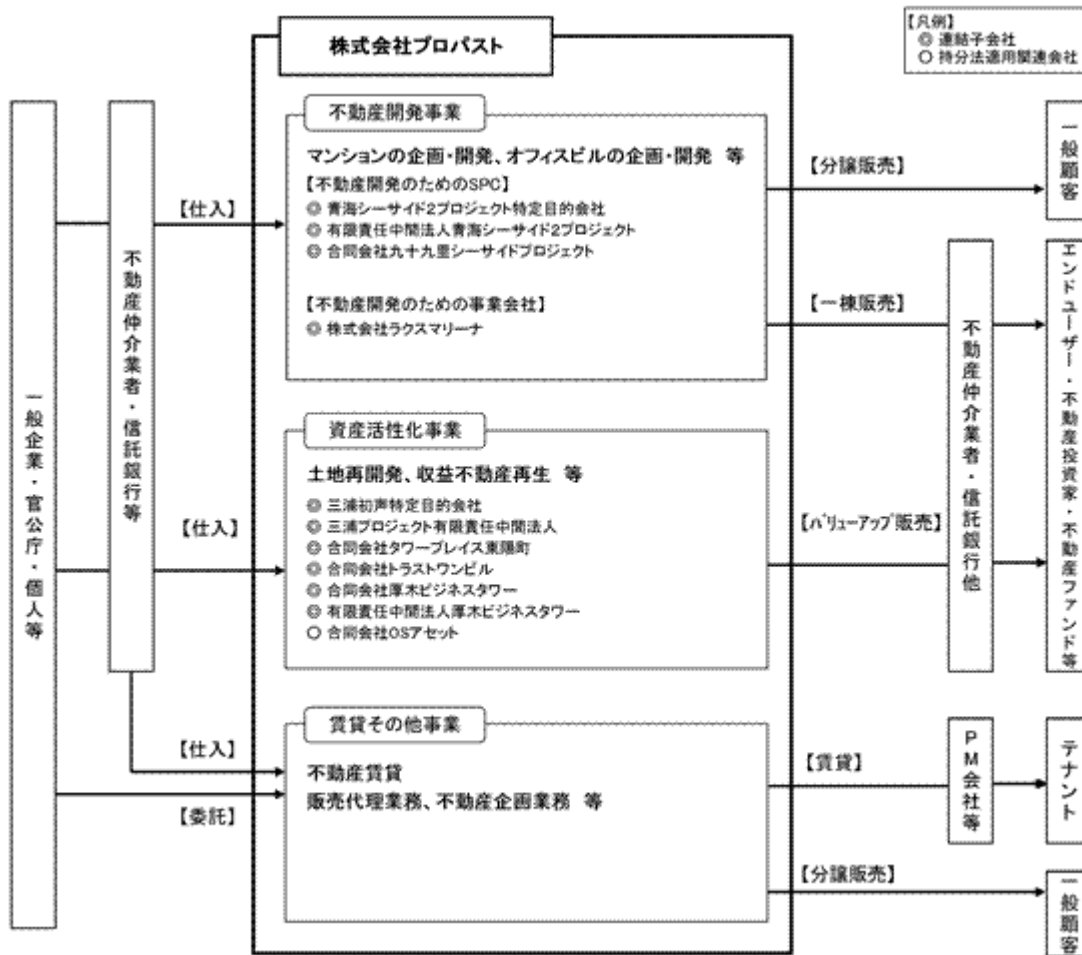
土地再開発は、複数の地権者ごとに個別に直接対応し、地道な調整作業に自ら関わることで、地権者毎に権利調整を行い、地権者にも利益を還元する形で調整を進めてまいります。収益不動産再生は、必要な修繕・リニューアル・コンバージョン等のハード再生とリーシング・管理システムの構築・警備防災設備等の強化を図るソフト再生により、コストパフォーマンスを重視した再生プランを施しております。

(3) 賃貸その他事業

当社グループの賃貸その他事業は、他社物件に関する販売代理業務に加え、他社が手掛けるプロジェクトに参画し、当社の強みの1つである企画力を提供することで企画手数料を獲得する不動産企画業務を主たる事業領域としております。

なお、従前、主たる事業領域であった首都圏を中心としたオフィスビル・マンション・戸建住戸の賃貸及び管理業務については、既に賃貸物件を全て売却していることから実施しておりません。今後の外部環境の変化等を勘案しつつ、改めて取組み時期を検討してゆく予定です。

[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) 三浦プロジェクト有限責任中間法人(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	-	三浦プロジェクト有限責任中間法人の全額出資会社
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
合同会社トラストワンビル	東京都千代田区	0	資産活性化事業	100.0	当社全額出資 当社は匿名組合出資しております。
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
有限責任中間法人厚木ビジネスタワー(注)1	東京都千代田区	3	資産活性化事業	-	当社全額出資
合同会社厚木ビジネスタワー(注)1	東京都千代田区	1	資産活性化事業	-	有限責任中間法人厚木ビジネスタワーの全額出資会社 当社は匿名組合出資しております。
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
有限責任中間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	-	有限責任中間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) 有限責任中間法人多摩永山情報教育センター研究会	東京都千代田区	6	資産活性化事業	-	当社全額出資 平成20年12月17日清算終了
(有)多摩永山情報教育センター	東京都千代田区	3	資産活性化事業	-	有限責任中間法人多摩永山情報教育センター研究会の全額出資会社 平成20年11月13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。

当連結会計年度において、次の連結子会社及び持分法適用関連会社の持分を売却したため、連結の範囲及び持分法の適用範囲から除いております。

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) 有明東雲レジデンシャルタワー	東京都千代田区	3	不動産開発事業	-	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の全額出資会社 当社は匿名組合出資しておりました。
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	東京都千代田区	5	不動産開発事業	-	当社全額出資
SSP特定目的会社	東京都千代田区	0	不動産開発事業	-	有限責任中間法人SSPの全額出資会社 優先出資割合：90.0%
有限責任中間法人SSP	東京都千代田区	3	不動産開発事業	-	当社全額出資
有限責任中間法人青海シーサイドプロジェクト	東京都千代田区	3	不動産開発事業	-	当社全額出資
合同会社青海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	-	有限責任中間法人青海シーサイドプロジェクトの全額出資会社 当社は匿名組合出資しておりました。
(持分法適用関連会社) 有明プロジェクト有限責任中間法人	東京都千代田区	7	不動産開発事業	-	出資割合：35.0%
有明開発特定目的会社	東京都千代田区	0	不動産開発事業	-	有明プロジェクト有限責任中間法人の全額出資会社 優先出資割合：35.0%

(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21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	41(4)
資産活性化事業	
賃貸その他事業	
全社(共通)	14(5)
合計	55(9)

- (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、執行役員4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、従業員数が大幅に減少しております。

(2) 提出会社の状況

平成21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)
50(9)	34.6	4.6	5,944

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、執行役員4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、従業員数が大幅に減少しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、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

当連結会計年度における我が国経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な経済危機の影響を受けて、急速に減速いたしました。海外経済の悪化や既往の円高の影響から企業収益が減少しており、設備投資の縮小や雇用・所得環境の悪化に繋がっております。また、個人消費についても失業率の上昇などといった雇用環境の悪化により消費マインドが低下しております。

不動産業界においては、世界的な金融市場の混乱と信用収縮に伴い、資金繰り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。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、依然として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など、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。

このような経済環境のもと、当社グループは、資金を確保することを最優先課題として認識し、人員削減や固定費削減といったコスト削減策を推進すると共に、一部のプロジェクトに関しては工事進行を見合わせることで資金流出を抑制してまいりました。また、保有物件の早期売却を進めると共に一部の物件に関しては事業主の地位の譲渡を実施することで資金回収を進めてまいりました。

また、「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、計上しております。

これらの結果、当連結会計年度は、売上高85,563百万円（前年同期比22.8%減）、営業損失は16,026百万円（前年同期は営業利益22,595百万円）、経常損失は20,006百万円（前年同期は経常利益17,338百万円）、当期純損失は26,596百万円（前年同期は当期純利益10,932百万円）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、個別分譲案件として「ブラティーク ヴェール（千葉県流山市）」、「ヴェント マーレ（千葉県千葉市）」、「ヴェンティセツテ（埼玉県さいたま市）」、「ケイ・プレイス（千葉県柏市）」、「レジデンシアみなみ野（東京都八王子市）」の引渡しを行ないました。また、「ガレリア・サーラ（千葉県市川市）」、「テラツツァ・ルーチェ（埼玉県川口市）」、「ジモデーロ（神奈川県座間市）」については、一部の引渡しを行ないました。

また、一棟売りとして、「梅島プロジェクト」、「草加氷川町プロジェクト」、「清澄白河プロジェクト」、「高幡不動プロジェクト」の引渡しを行ないました。

なお、「Brillia Mare（プリリアマーレ）有明（東京都江東区）」、「ガレリアヴェール（茨城県つくば市）」、「ブラーサ・ヴェール（千葉県四街道市）」、「千葉みなとプロジェクト」、「青海プロジェクト」、「東雲2プロジェクト」については、事業主の地位の譲渡を実施しました。

個別分譲のプロジェクトを中心に収益を確保できるプロジェクトがあったものの、評価損計上などにより収益が圧迫された他、事業主の地位の譲渡を行なった一部のプロジェクトにおいて譲渡先との価格交渉の中で売却価格が抑えられたことから、損失を計上することとなりました。

結果としまして、同事業における売上高は45,059百万円（前年同期比141.0%増）、営業損失は5,911百万円（前年同期の営業利益は1,192百万円）となりました。

(資産活性化事業)

資産活性化事業は、依然として低迷する市場環境のもと、時期と収益率のバランスを考慮の上、31物件の引渡しを行ないました。保有物件においては、地価下落の影響から評価損を計上したことが収益にはマイナスに働いております。また、第1四半期までに売却を進めたプロジェクトについては収益を確保できたものの、第2四半期以降に売却を実施したプロジェクトについては、資産デフレの影響や資金回収を優先した早期売却の推進により売却価格の引下げを余儀なくされたことから収益率は悪化しました。

結果としまして、同事業における売上高は40,230百万円（前年同期比56.0%減）、営業損失は8,365百万円（前年同期の営業利益は24,301百万円）となりました。

(賃貸その他事業)

賃貸その他事業は、売上高は273百万円（前年同期比53.7%減）、営業利益は95百万円（前年同期比63.6%減）となりました。なお、賃貸を目的とした保有物件については、資金回収を図るために第3四半期までに全物件（10物件）を売却しております。

(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37,812百万円増加した他、投資活動により5,050百万円増加いたしました。一方、財務活動においては46,926百万円減少いたしました。

この結果、資金は4,064百万円の減少となり、当連結会計年度の期末残高は786百万円（前年同期比83.7%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、37,812百万円（前連結会計年度は14,567百万円の支出）となりました。主な支出は、税金等調整前当期純損失25,572百万円と前受金の減少による5,256百万円の支出及び法人税等の支払いによる2,215百万円であります。一方、主な収入は、たな卸資産の減少による63,287百万円の収入と前払費用の減少による4,403百万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、5,050百万円（前連結会計年度は773百万円の獲得）となりました。主な収入は、有形固定資産の売却による4,345百万円の収入と投資有価証券の売却による538百万円の収入であります。

（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、46,926百万円（前連結会計年度は15,176百万円の獲得）となりました。主な要因は、借入金の増加による22,850百万円の収入と、借入金の返済による68,784百万円の支出との差額45,934百万円の流出によるものであります。

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19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21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	11,435	27,897	143.9
	マンション一棟売り	7,261	17,162	136.3
	小計	18,697	45,059	141.0
資産活性化事業		91,494	40,230	56.0
賃貸その他事業		590	273	53.7
合計		110,783	85,563	22.8

(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19年6月1日 至平成20年5月31日)		当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
千駄ヶ谷特定目的会社	11,883	10.7	-	-
チューリップ合同会社	-	-	14,807	17.3

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19年6月1日 至平成20年5月31日)		当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21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)	1,366	40,561	548	16,594	59.1
	マンション一棟売り(棟)	5	8,252	8	17,367	110.5
	小計	-	48,814	-	33,962	30.4
資産活性化事業(件数)		51	95,174	34	23,620	75.2
賃貸その他事業		-	-	-	-	-
合計		-	143,988	-	57,583	60.0

(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19年6月1日 至平成20年5月31日)		当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21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)	1,307	38,802	10	495	98.7
	マンション一棟売り(棟)	1	1,130	-	-	100.0
	小計	-	39,932	-	495	98.8
資産活性化事業(件数)		3	16,784	1	310	98.2
賃貸その他事業		-	-	-	-	-
合計		-	56,716	-	805	98.6

(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。従って、財務体質を強化し安定的な財務基盤を構築すると共に事業環境の変化にも対応できる事業ポートフォリオを構築することが、喫緊の対処すべき課題であると認識しております。

(1) 財務体質の強化

当社グループの資金調達には、主に金融機関からの借入金に依存しております。今後は財務健全性の向上を経営の最優先課題と認識し、保有しているたな卸資産の早期売却により流動性資金を確保し、有利子負債依存度を低減させることで財務体質の健全化を進めてまいります。また、事業環境に応じて、多様な資金調達手段を模索してまいります。

(2) 事業環境の変化に対応した事業ポートフォリオの構築

当社グループの販売物件の進捗については、昨今の厳しい事業環境においても比較的順調に推移しております。今後については、こうした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デザイン力を活かした不動産企画業務に取組んでゆく方針であります。こうした取り組みに基づき、借入負担を抑制しつつ、収益確保を図ることが可能な事業ポートフォリオを構築して行く方針であります。

(3) 内部統制体制の強化

人員削減による経営合理化により相当数の人員削減を実施いたしました。今後、内部統制体制に影響を生じさせないよう、厳選した人員の増強等により内部統制体制の強化・改善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、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

(1) 有利子負債への依存と金利変動の影響について

当社グループは、用地及び物件の取得資金及び建築資金を主に金融機関からの借入により調達しており、有利子負債の依存度が高い水準にあります。このため、当社グループの資金調達能力並びに金利水準等の調達条件の変動により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 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。また、用地の仕入原価や建築原価が上昇した場合には、当社グループの収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 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。

(4) 販売用不動産等について

当社グループは、仕入から販売までが1年以上と長期にわたる物件も含めて、用地及び物件の取得を行なっております。そのため、平成21年5月末現在においても、たな卸資産の総資産に占める割合は高くなっております。

したがって、販売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、当社グループが当初計画した販売計画が遂行困難となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用していることから、販売用不動産の正味売却価額の評価額によっては評価損が発生する可能性があります。

(5) 建築工事等について

当社グループは、建設工事及びリニューアル工事を外注しております。外注先の選定にあたっては品質、建築工期及びコスト等を勘案して決定しており、特定の外注先に依存しないように努めております。

当社グループは、品質維持及び工期遅延防止のため、当社の設計部が定期的に現場監理を行い、外注先との定例会を毎週開催し、施工図及び工期スケジュール等の確認を行なっております。しかし、工事中の事故、外注先の倒産、請負契約の不履行及びその他の予期せぬ事象が発生した場合には、工事の中止又は遅延及び建築コストの上昇等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 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す。しかし、足下では金融機関に対する元利金の支払いが遅延している状況であり、現状においては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。

(7) 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。

(8) 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	平成19年9月28日から 平成22年9月27日まで

今後、これら免許・登録が取消された場合、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。

(9) ストック・オプションと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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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、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。

(13) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、平成21年5月期において、不動産市況の急速且つ大幅な悪化により当期純損失が26,596百万円と多額の損失を計上したことにより一時的に債務超過の状態となっております。また、保有物件の売却推進により資金の早期回収を図ってはおりますが、金融機関に対する元利金の遅延及び建設業者に対する建築費の未払いが発生しております。未払法人税等についても一部が未納の状態となっております。このような状況の中で今後の金融・不動産環境の動向によっては、資金繰り等に悪影響を及ぼす可能性があることから、継続企業の前提に関する不確実性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、当連結会計年度末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95,571百万円減少し、81,711百万円となりました。主な要因は、一部の仕掛販売用不動産のプロジェクトの推進を中断して販売用不動産に切り替えたことにより、販売用不動産が25,898百万円増加したものの、仕掛販売用不動産において不動産市況の下落を背景に評価損を計上したことに加え、保有物件の販売を推進したことにより107,460百万円減少したことによるものです。また、物件販売を進めたことで前払費用が4,606百万円減少したことも影響しております。

(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67,455百万円減少し、83,418百万円となりました。主な要因は、個別分譲物件の販売や事業主の地位の譲渡の実施に加え、資産活性化案件の早期売却を実施したことで回収した資金を返済に充当したことにより、有利子負債が60,834百万円減少したことによるものです。また、個別分譲での販売予定物件において事業主の地位の譲渡を実施したこと等により前受金が5,256百万円減少したこと及び未払法人税等が2,278百万円減少したことが影響しております。

(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28,116百万円減少し、1,706百万円となりました。主な要因は利益剰余金が27,672百万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25,220百万円減少（前連結会計年度比22.8%減）し、85,563百万円となりました。不動産開発事業は、郊外の大型案件の引渡しを実施したことから前連結会計年度比26,361百万円増加（同141.0%増）し、45,059百万円となりました。一方、資産活性化事業は、これまで主たる購入者層であった投資ファンド等の購入意欲が大きく減退したことにより需給環境が急速に悪化したため、前連結会計年度比51,264百万円減少（同56.0%減）し、40,230百万円となりました。賃貸その他事業は、資金回収を図るために第3四半期までに保有物件の売却を進めたため、前連結会計年度比317百万円減少（同53.7%減）し、273百万円となりました。

売上原価については、前連結会計年度比12,592百万円増加（前連結会計年度比16.1%増）し、91,022百万円となりました。主な要因としては、「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14,130百万円計上したことによるものです。

この結果、売上総利益は前連結会計年度の32,353百万円から37,812百万円減少し、5,458百万円の売上総損失となっております。

(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809百万円増加（前連結会計年度比8.3%増）し、10,567百万円となりました。主な要因は、人員削減等によるリストラ効果はあったものの、販売促進に関わる広告費及び販売促進費が前連結会計年度と比較して3,821百万円増加したことによるものです。

この結果、営業利益は前連結会計年度の22,595百万円から38,621百万円減少し、16,026百万円の営業損失となっております。

(営業外損益・経常損失)

営業外収益は、違約金収入の増加等により、前連結会計年度と比較して236百万円増加(前連結会計年度比667.0%増)し、272百万円となりました。営業外費用は、前連結会計年度と比較して1,040百万円減少(前連結会計年度比19.7%減)し、4,252百万円となりました。主な要因としては、保有物件の売却を促進し回収資金を借入金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1,808百万円減少したことによるものです。

この結果、経常利益は前連結会計年度の17,338百万円から37,345百万円減少し、20,006百万円の経常損失となりました。

(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、固定資産売却益や債務免除益等により、前連結会計年度と比較して3,048百万円増加(前連結会計年度比204.5%増)し、4,539百万円となりました。特別損失は、前連結会計年度と比較して9,456百万円増加(前連結会計年度比1458.5%増)し、10,105百万円となりました。主な要因としては、たな卸資産評価損が前連結会計年度と比較して4,395百万円増加したことに加えて、子会社出資金売却損が2,776百万円、違約損失が1,120百万円発生したことによるものです。

この結果、税金等調整前当期純利益は前連結会計年度の18,180百万円から43,753百万円減少し、25,572百万円の税金等調整前当期純損失となりました。また、当期純利益は前連結会計年度の10,932百万円から37,529百万円減少し、26,596百万円の当期純損失となりました。

(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37,812百万円増加したほか、投資活動により5,050百万円増加いたしました。一方、財務活動においては、46,926百万円減少いたしました。この結果、資金は4,064百万円の減少となり、当連結会計年度の期末残高は786百万円(前連結会計年度末比83.7%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 (13) 継続企業の前提に関する重要事象等」に記載のとおり、当社グループには、将来にわたって事業活動を継続するとの前提に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。

資産圧縮の推進と事業効率の改善

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

キャッシュ・フローの改善

(ア) 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。

(イ) 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で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。

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。

(6) 中長期的な経営戦略

当社グループは、これまで掲げてきた当社の強みである創造デザイン力や販売マネジメント力等の専門性を発揮することで、安定的な収益を確保してゆくことを実現するために、以下の中長期戦略を展開してまいります。

まず、第1に、他社が手掛けるプロジェクトに参画し、共同で事業を推進する中で当社の創造デザイン力等の企画力を提供することにより、企画手数料収入の獲得といった不動産企画業務を推進してまいります。

第2に、他社が開発・販売を断念したプロジェクトを取得した投資ファンド等と共同で事業推進を図ってまいります。販売力を有していないファンド等に対して、当社が強みの1つである販売代理業務を請け負うことにより、シナジー効果を発揮し、プロジェクトを速やかに推進することで販売代理手数料を獲得してまいります。

第3に、外部環境の変化を睨みながらではありますが、競合優位性である企画力を活かした開発事業への回帰を検討してまいります。従来からの当社の強みである企画力を駆使し、デザイン性を重視したマンション開発により特化してゆくつもりです。多くの同業他社が消えつつあり、生き残ったデベロッパーは以前に比べて独自性を如何なく発揮できる環境が期待できます。割安な物件取得を行なうと共に、徹底的な作りこみによって他社との差別化を図ってゆくことで、高い収益率の確保を目指します。

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
計	977,500

(注) 平成21年8月28日開催の第23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、1,377,500株とし、普通株式の発行可能種類株式総数は977,500株、A種優先株式の発行可能種類株式総数は300,000株、B種優先株式の発行可能種類株式総数は100,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成21年5月31日)	提出日現在発行数(株) (注) (平成21年8月28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	ジャスダック証券取引所	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21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21年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成21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	普通株式
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	(1株当たり)124,000
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	平成20年11月1日～ 平成25年10月31日
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	発行価格 124,000 資本組入額 62,000
新株予約権の行使の条件	(注)5	(注)5
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。	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。
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	(注)6

(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。

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

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株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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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1月5日 (注)1	90	910	-	50	-	-
平成17年6月1日 (注)2	8,190	9,100	-	50	-	-
平成18年5月31日 (注)3	1,000	10,100	32	82	32	32
平成18年9月14日 (注)4	40,400	50,500	-	82	-	32
平成18年12月12日 (注)5	11,500	62,000	3,315	3,397	3,315	3,347
平成19年1月12日 (注)6	2,500	64,500	720	4,118	720	4,068
平成19年3月1日 (注)3	200	64,700	1	4,120	1	4,070
平成19年4月1日 (注)7	258,800	323,500	-	4,120	-	4,070
平成19年6月15日 (注)3	11,125	334,625	14	4,134	14	4,084
平成19年9月20日 (注)3	1,125	335,750	1	4,135	1	4,085
平成19年12月21日 (注)3	10,750	346,500	32	4,168	32	4,118
平成20年2月28日 (注)3	425	346,925	1	4,169	1	4,119

- (注) 1. 株式会社フォレスト・アイとの合併により承継した自己株式を消却したことによる減少であります。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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
6. 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)
7. 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。

(5) 【所有者別状況】

平成21年5月31日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	3	12	37	12	10	7,093	7,168	-
所有株式数(株)	15	12,738	3,757	35,407	9,409	814	284,785	346,925	-
所有株式数の割合(%)	0.00	3.67	1.08	10.21	2.72	0.23	82.09	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

平成21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	東京都稲城市向陽台1-18-5	25,000	7.20
森 ひとみ	東京都稲城市	13,500	3.89
株式会社トータル・ライフ・クリエイト	東京都千代田区鍛冶町1-9-15	9,295	2.67
日本証券金融株式会社	東京都中央区茅場町1-2-10	9,022	2.60
垣本 栄一	東京都台東区	5,630	1.62
斉藤 毅	神奈川県川崎市中原区	4,321	1.24
齊藤 友子	東京都新宿区	3,750	1.08
海老澤 和博	埼玉県川口市	3,680	1.06
大阪証券金融株式会社	大阪府大阪市中央区北浜2-4-6	3,423	0.98
藤本 伸也	神奈川県鎌倉市	3,200	0.92
計	-	80,821	23.30

(注) 前事業年度末において主要株主であった森俊一は、当事業年度末現在において主要株主ではなくなりました。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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21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	-	-	-	-	-

(8)【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】

当社グループは、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。

当社グループは、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21年5月期の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、当期業績が多額の損失を計上する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22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。当社グループを取り巻く環境は厳しいものがありますが、当社グループとしましては、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	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成16年11月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月	平成20年5月	平成21年5月
最高(円)	-	-	-	1,360,000 242,000	248,000	77,100
最低(円)	-	-	-	712,000 201,000	63,900	622

(注)1. 最高・最低株価は、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20年12月	平成21年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	15,100	8,660	1,685	2,840	2,040	2,495
最低(円)	6,660	1,670	622	926	1,124	1,259

(注) 最高・最低株価は、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. 監査役のうち、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21年8月28日より第24期定時株主総会の終結時までの約1年間。

3. 平成18年9月15日より第24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】

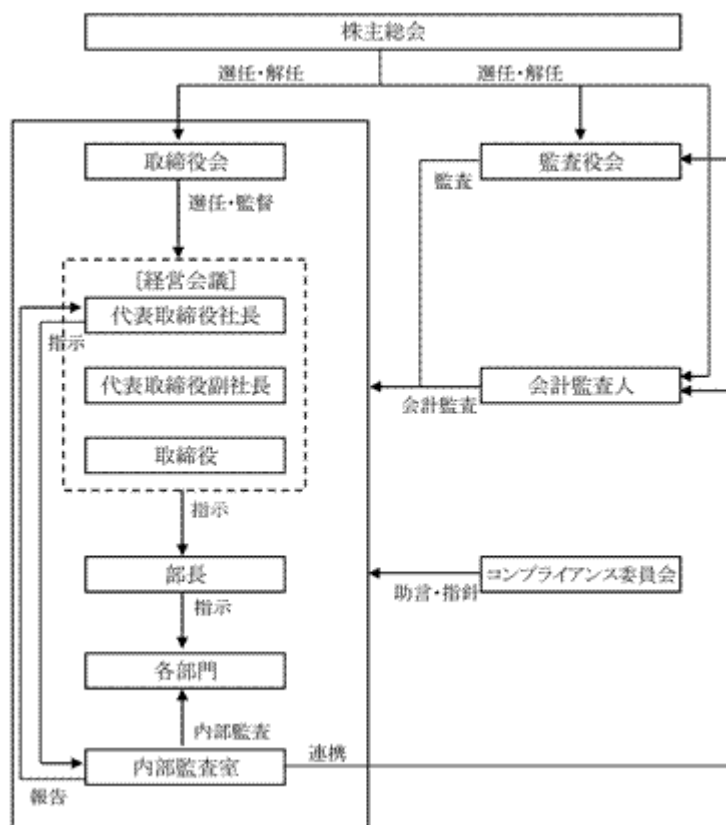
(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、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。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

(ア) 会社の機関・内部統制の関係図表



(イ) 取締役会

当社の取締役の員数は3名であり、その任期は1年であります。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迅速化を図っております。取締役会においては、経営の妥当性・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。

(ウ) 経営会議

経営会議は、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、重要案件に関するスピーディーな意思決定を実行する機関であります。経営会議は、毎日開催され、取締役以上の役員を常時構成メンバーとし、決議の適法性を確保するため常勤監査役が出席しております。

(エ) 監査役会

当社の監査役の員数は現在常勤監査役1名、非常勤監査役2名の合計3名であり、その任期は4年であります。監査役会は毎月1回開催されております。各監査役が取締役会に常時出席するほか、常勤監査役は経営会議にも出席しております。

(オ) コンプライアンス委員会

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。

(カ) 全社定時ミーティング

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。

(キ) 内部統制システムの整備の状況

具体的な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。

(ク) 会計監査の状況

当社は、会社法に基づく会計監査人および金融商品取引法に基づく会計監査につきましても明誠監査法人と契約しております。同監査法人およ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	武田 剛	明誠監査法人
	高尾 秀四郎	

(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7名の計8名であります。

(ケ) 社外監査役との関係

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おります。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

当社が当事業年度に取締役及び監査役に支払った報酬等は以下の通りであります。

区 分	支 給 人 員	支 給 額
取 締 役 (うち社外取締役)	7名 (2名)	130百万円 (1百万円)
監 査 役 (うち社外監査役)	4名 (3名)	14百万円 (7百万円)
合 計	11名 (5名)	145百万円 (8百万円)

(注) 1. 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。

2. 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。

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。

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。

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、第23期定時株主総会においてA種優先株式及びB種優先株式の発行に備えて発行可能種類株式総数を設定する旨を定款に記載しております。A種優先株式及びB種優先株式ともに、原則として議決権を有しないものとしておりますが、B種優先株式については、優先配当が支払われない期間中は、議決権を行使できることとしております。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A種優先株式及びB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	-
連結子会社	-	-	-	-
計	-	-	55	-

【その他重要な報酬の内容】

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】

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。

前連結会計年度（平成19年6月1日から平成20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20年6月1日から平成21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。

前事業年度（平成19年6月1日から平成20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20年6月1日から平成21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19年6月1日から平成20年5月31日まで）の連結財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けており、当連結会計年度（平成20年6月1日から平成21年5月31日まで）の連結財務諸表については、明誠監査法人により監査を受けております。

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、前事業年度（平成19年6月1日から平成20年5月31日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けており、当事業年度（平成20年6月1日から平成21年5月31日まで）の財務諸表については、明誠監査法人により監査を受けております。

当社の監査公認会計士等は、平成21年1月16日付で明誠監査法人が当社一時会計監査人に選任されたことに伴い、次のとおり交代しております。

第22期連結会計年度の連結財務諸表及び第22期事業年度の財務諸表 新日本有限責任監査法人

第23期連結会計年度の連結財務諸表及び第23期事業年度の財務諸表 明誠監査法人

当該異動について臨時報告書を提出しております。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、当社の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20年5月31日)	当連結会計年度 (平成21年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 4,894	2 848
受取手形及び売掛金	220	16
販売用不動産	2 33,877	2 59,776
仕掛販売用不動産	2, 3 127,545	2 20,085
貯蔵品	6	1
前払費用	4,642	36
繰延税金資産	886	-
その他	739	290
貸倒引当金	19	12
流動資産合計	172,793	81,040
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,765	4
減価償却累計額	509	4
建物及び構築物(純額)	2 1,255	0
機械装置及び運搬具	115	99
減価償却累計額	97	93
機械装置及び運搬具(純額)	18	5
工具、器具及び備品	204	83
減価償却累計額	103	64
工具、器具及び備品(純額)	100	19
土地	2 1,664	-
リース資産	-	2
減価償却累計額	-	0
リース資産(純額)	-	1
有形固定資産合計	3,039	26
無形固定資産	75	58
投資その他の資産		
投資有価証券	1 595	1 96
長期貸付金	0	0
繰延税金資産	157	-
その他	620	2 488
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	1,374	586
固定資産合計	4,488	670
資産合計	177,282	81,711

	前連結会計年度 (平成20年5月31日)	当連結会計年度 (平成21年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4 6,117	2 5,788
短期借入金	2 17,040	2 4,690
1年内返済予定の長期借入金	2 38,589	2 53,400
リース債務	-	1
未払金	1,606	2 2,053
未払法人税等	5,679	2 3,401
前受金	5,423	167
賞与引当金	555	28
役員賞与引当金	97	-
訴訟損失引当金	-	226
違約損失引当金	-	579
その他	647	2 1,673
流動負債合計	75,758	72,011
固定負債		
長期借入金	2 74,294	2 10,999
長期預り敷金	691	285
退職給付引当金	26	27
その他	102	94
固定負債合計	75,115	11,406
負債合計	150,873	83,418
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	17,676	9,995
株主資本合計	25,965	1,706
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4	-
繰延ヘッジ損益	4	-
評価・換算差額等合計	0	-
少数株主持分	444	-
純資産合計	26,409	1,706
負債純資産合計	177,282	81,711

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
売上高		
不動産開発事業売上高	18,697	45,059
資産活性化事業売上高	91,494	40,230
賃貸その他事業売上高	590	273
売上高合計	110,783	85,563
売上原価		
不動産開発事業原価	14,736	43,821
資産活性化事業原価	63,401	47,062
賃貸その他事業原価	293	138
売上原価合計	78,430	91,022 ₁
売上総利益又は売上総損失()	32,353	5,458
販売費及び一般管理費	9,757 ₂	10,567 ₂
営業利益又は営業損失()	22,595	16,026
営業外収益		
受取利息	15	7
違約金収入	11	206
その他	8	57
営業外収益合計	35	272
営業外費用		
支払利息	3,673	3,120
金利スワップ費用	5	1
融資手数料	1,489	233
持分法による投資損失	53	160
その他	70	736
営業外費用合計	5,292	4,252
経常利益又は経常損失()	17,338	20,006
特別利益		
固定資産売却益	564 ₃	1,638 ₃
解約違約金収入	926 ₄	145 ₄
債務免除益	-	1,232
補助金収入	-	731
その他	-	790
特別利益合計	1,490	4,539

	前連結会計年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
特別損失		
販売用不動産評価損	104	-
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 0	6 145
固定資産処分損	7 285	-
本社移転費用	83	-
減損損失	8 174	-
子会社出資金売却損	-	2,776
違約損失	-	1,120
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	648	10,105
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	18,180	25,572
法人税、住民税及び事業税	7,787	4
過年度法人税等	-	22
法人税等調整額	493	1,043
法人税等合計	7,293	1,069
少数株主損失()	45	45
当期純利益又は当期純損失()	10,932	26,596

【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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,120	4,169
当期変動額		
新株の発行	49	-
当期変動額合計	49	-
当期末残高	4,169	4,169
資本剰余金		
前期末残高	4,070	4,119
当期変動額		
新株の発行	49	-
当期変動額合計	49	-
当期末残高	4,119	4,119
利益剰余金		
前期末残高	7,894	17,676
当期変動額		
剰余金の配当	1,150	1,075
当期純利益又は当期純損失()	10,932	26,596
当期変動額合計	9,782	27,672
当期末残高	17,676	9,995
株主資本合計		
前期末残高	16,084	25,965
当期変動額		
新株の発行	98	-
剰余金の配当	1,150	1,075
当期純利益又は当期純損失()	10,932	26,596
当期変動額合計	9,880	27,672
当期末残高	25,965	1,706
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	13	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9	4
当期変動額合計	9	4
当期末残高	4	-
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	6	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1	4
当期変動額合計	1	4
当期末残高	4	-

	前連結会計年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
評価・換算差額等合計		
前期末残高	7	0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7	0
当期変動額合計	7	0
当期末残高	0	-
少数株主持分		
前期末残高	134	444
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	309	444
当期変動額合計	309	444
当期末残高	444	-
純資産合計		
前期末残高	16,226	26,409
当期変動額		
新株の発行	98	-
剰余金の配当	1,150	1,075
当期純利益又は当期純損失（ ）	10,932	26,596
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	301	443
当期変動額合計	10,182	28,116
当期末残高	26,409	1,706

【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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21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利益又は税金等調整前当期純損失（ ）	18,180	25,572
減価償却費	176	115
のれん償却額	-	4
減損損失	174	-
株式交付費	2	-
持分法による投資損益（ は益）	53	160
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）	564	1,561
固定資産除却損	0	145
固定資産処分損益（ は益）	285	-
解約違約金収入	926	-
受取利息及び受取配当金	16	8
支払利息	3,673	3,120
金利スワップ費用	5	1
融資手数料	1,489	233
売上債権の増減額（ は増加）	114	203
仮払金の増減額（ は増加）	81	-
退職給付引当金の増減額（ は減少）	1	0
たな卸資産の増減額（ は増加）	30,384	63,287
未収入金の増減額（ は増加）	143	159
前払費用の増減額（ は増加）	2,843	4,403
仕入債務の増減額（ は減少）	4,472	328
未払金の増減額（ は減少）	361	448
賞与引当金の増減額（ は減少）	213	526
違約損失引当金の増減額（ は減少）	-	579
訴訟損失引当金の増減額（ は減少）	-	226
前受金の増減額（ は減少）	4,192	5,256
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	688	406
長期未払金の増減額（ は減少）	1,133	-
その他	31	501
小計	4,140	42,317
利息及び配当金の受取額	16	7
利息の支払額	3,544	2,062
法人税等の支払額	6,044	2,215
その他	854	234
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,567	37,812

	前連結会計年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	9	35
有形固定資産の取得による支出	274	7
有形固定資産の売却による収入	1,317	4,345
無形固定資産の取得による支出	36	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	70	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	56	286
投資有価証券の売却による収入	-	538
連結子会社取得に伴う収入	² 16	-
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	-	³ 509
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	-	³ 217
敷金の差入による支出	275	6
敷金の回収による収入	138	78
その他	3	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	773	5,050
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	47,897	18,947
短期借入金の返済による支出	45,068	30,647
長期借入れによる収入	79,573	3,902
長期借入金の返済による支出	66,534	38,137
リース債務の返済による支出	-	0
株式の発行による収入	96	-
少数株主からの払込みによる収入	355	82
配当金の支払額	1,142	1,074
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,176	46,926
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	1,382	4,064
現金及び現金同等物の期首残高	3,469	4,851
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 4,851	¹ 786

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

前連結会計年度（自 平成19年6月1日 至 平成20年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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1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、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19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 16社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>合同会社タワーブレイス東陽町 有限責任中間法人多摩永山情報教育センター研究会 有限会社多摩永山情報教育センター 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 有限会社東雲レジデンシャルタワー 有限責任中間法人SSP SSP特定目的会社 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 有限責任中間法人青海シーサイドプロジェクト 合同会社青海シーサイドプロジェクト 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 有限責任中間法人青海シーサイドプロジェクト、合同会社青海シーサイドプロジェクト、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>株式会社ラクスマリーナについては、当連結会計年度において新たに持分を取得したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>従来まで連結子会社であった有限責任中間法人立川・武蔵村山レジデンシャルパーク開発研究会は平成19年9月20日をもって清算し、連結決算日において連結子会社ではなくなっておりますが、連結子会社であった期間の損益計算書は連結の範囲に含めております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 10社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>合同会社タワーブレイス東陽町 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>

項目	前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
	<p>従来まで連結子会社であった有限会社東山レジデンシャルタワーズは平成19年9月14日をもって清算し、連結決算日において連結子会社ではなくなっておりますが、連結子会社であった期間の損益計算書は連結の範囲に含めております。</p> <p>合同会社タワープレイス東陽町は平成19年4月30日をもって解散を決議しております。</p> <p>有限責任中間法人多摩永山情報教育センター研究会は平成19年10月12日をもって解散を決議しております。</p> <p>有限会社多摩永山情報教育センターは平成19年10月12日をもって解散を決議しております。</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>(2) 非連結子会社の名称等 該当事項はありません。</p>
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 2社 持分法適用の関連会社の名称 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</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>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>
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、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、有限責任中間法人SSP、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及びSSP特定目的会社の決算日は2月29日であります。</p>	<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>

項目	前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
	<p>連結子会社のうち合同会社トラストワ ピル、有限責任中間法人青海シーサイド プロジェクト、合同会社青海シーサイド プロジェクト、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及び合 同会社厚木ビジネスタワーの決算日は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>なお、当連結会計年度より、SSP特定 目的会社の決算日を4月30日から2月29 日へと変更しております。これによりSSP 特定目的会社の当連結会計年度に含ま れる月数は、平成19年5月1日から平成 20年2月29日までの10ヶ月となつて おります。</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>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>	<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 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 貯蔵品 最終仕入原価法</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 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) 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>

項目	前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)																
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産</p> <p>建物（建物附属設備は除く）</p> <p>イ 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p> <p>ロ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率法</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>船舶</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>（追加情報）</p> <p>当社及び連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これに伴う損益への影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産</p> <p>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>	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>有形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>建物（建物附属設備は除く）</p> <p>イ 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p> <p>ロ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率法</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>船舶</td> <td>2～7年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>リース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3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>	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
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																	
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																	

項目	前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>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>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。</p> <p>役員賞与引当金 役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。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、「退職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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>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>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>
(5) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>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>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>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>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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>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>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>のれん及び負ののれんの償却については、投資効果の発現すると見積もられる期間で償却しております。</p> <p>なお、株式会社ラクスマリーナに係るのれんについては、株式取得時に検討した事業計画において、当初想定していた収益が見込めなくなったことにより、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しております。</p>	のれん及び負ののれんの償却については、投資効果の発現すると見積もられる期間で償却しております。
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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19年6月1日 至 平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)
	<p>(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19年6月1日 至 平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)
	<p>(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>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年5月31日)	当連結会計年度 (平成21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) 121百万円</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;">150 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">33,635</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">113,739</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,083</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,539</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">150,147</td> </tr> </table> <p>なお、上記の他に連結上相殺消去されているその他の関係会社有価証券2百万円を担保に供しています。</p> <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%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,226 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">34,257</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">67,873</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">117,357</td> </tr> </table> <p>なお、上記の他に短期借入金1,200百万円、1年内返済予定の長期借入金3,632百万円、長期借入金4,250百万円に対して仕掛販売用不動産8,873百万円を登記留保として提供しております。</p> <p>3. 有形固定資産の保有目的の変更 当連結会計年度において、有形固定資産(土地652百万円)を保有目的の変更により、仕掛販売用不動産に振り替えております。</p> <p>4. 連結会計年度末日満期手形 連結会計年度末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理をしております。なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形が連結会計年度末残高に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払手形</td> <td style="text-align: right;">354 百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	150 百万円	販売用不動産	33,635	仕掛販売用不動産	113,739	建物	1,083	土地	1,539	合計	150,147	短期借入金	15,226 百万円	1年内返済予定の長期借入金	34,257	長期借入金	67,873	合計	117,357	支払手形	354 百万円	<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%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,653 百万円</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>買掛金</td> <td style="text-align: right;">5,120</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>	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	短期借入金	3,653 百万円	1年内返済予定の長期借入金	52,965	買掛金	5,120	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
現金及び預金	150 百万円																																																
販売用不動産	33,635																																																
仕掛販売用不動産	113,739																																																
建物	1,083																																																
土地	1,539																																																
合計	150,147																																																
短期借入金	15,226 百万円																																																
1年内返済予定の長期借入金	34,257																																																
長期借入金	67,873																																																
合計	117,357																																																
支払手形	354 百万円																																																
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																																																
短期借入金	3,653 百万円																																																
1年内返済予定の長期借入金	52,965																																																
買掛金	5,120																																																
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																																																

前連結会計年度 (平成20年5月31日)	当連結会計年度 (平成21年5月31日)																		
<p>5. 偶発債務</p> <p>(1) 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" data-bbox="177 331 743 421"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(百万円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般顧客 13件</td> <td>307</td> <td>住宅ローン</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>307</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) その他</p> <p>当社は、株式会社フレグインターナショナルに対する事業用不動産販売取引に関して、同社より当該契約の解除を理由とする売買代金等(777百万円)の返還請求訴訟を平成20年5月20日に東京地方裁判所に提起されました。当社としては、解除事由は存在しないものと認識しており、現在係争中であります。</p>	保証先	金額(百万円)	内容	一般顧客 13件	307	住宅ローン	計	307		<p>5. 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" data-bbox="826 331 1393 421"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(百万円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般顧客 85件</td> <td>2,539</td> <td>住宅ローン</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,539</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	
保証先	金額(百万円)	内容																	
一般顧客 13件	307	住宅ローン																	
計	307																		
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																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
	1. 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。 14,130百万円
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。	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。
広告宣伝費 1,680百万円	広告宣伝費 4,272百万円
販売促進費 408	販売促進費 1,637
その他販売経費 2,393	その他販売経費 1,886
従業員給与及び賞与 1,828	賞与引当金繰入額 25
租税公課 882	退職給付費用 4
減価償却費 102	
賞与引当金繰入額 530	
役員賞与引当金繰入額 97	
貸倒引当金繰入額 17	
退職給付費用 2	
3. 固定資産売却益の内訳	3. 固定資産売却益の内訳
建物及び構築物 50百万円	土地 1,638百万円
土地 514	
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。	4. 同左
	5. 固定資産売却損の内訳
	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
6. 固定資産除却損の内訳	6. 固定資産除却損の内訳
工具、器具及び備品 0百万円	建物及び構築物 113百万円
	工具、器具及び備品 32
7. 特別損失に計上されている「固定資産処分損」は、建物の取り壊しに係る費用を計上しております。	

前連結会計年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	
8. 当連結会計年度において、以下の資産について減損損失を計上いたしました。			
場所	用途	種類	減損損失額 (百万円)
東京都 中央区	賃貸用 不動産	建物	137
	その他	のれん	36
<p>当連結会計年度において、従来賃貸事業目的に保有していた固定資産を販売目的に変更し、翌連結会計年度において建物については取り壊す計画であるため、正味売却価額を零として評価し、帳簿価額全額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>のれんについては、株式取得時に検討した事業計画において、当初想定していた収益が見込めなくなったことにより、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しております。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は使用価値を零として減損損失を測定しております。</p>			

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年6月1日至平成20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	323,500	23,425		346,925
合計	323,500	23,425		346,925
自己株式				
普通株式				
合計				

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加23,425株は新株予約権の行使によるものであります。

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19年8月29日 定時株主総会	普通株式	647	2,000	平成19年5月31日	平成19年8月30日
平成20年1月15日 取締役会	普通株式	503	1,500	平成19年11月30日	平成20年2月18日

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

決議日	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	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	利益剰余金	3,100	平成20年5月31日	平成20年8月29日

当連結会計年度（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。

(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19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)																																										
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年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;">4,894百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,851</td> </tr> </table> <p>2. 持分の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 持分の取得により新たに株式会社ラクスマリーナを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社ラクスマリーナ持分の取得価額と株式会社ラクスマリーナ取得による増加(純額)との関係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;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">36</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">47</td> </tr> <tr> <td>持分取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td> </tr> <tr> <td>株式会社ラクスマリーナの現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td>差引：株式会社ラクスマリーナ取得による増加</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16</td> </tr> </table>	現金及び預金	4,894百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	43	現金及び現金同等物	4,851	流動資産	23百万円	固定資産	1	のれん	36	流動負債	14	固定負債	47	持分取得価額	0	株式会社ラクスマリーナの現金及び現金同等物	16	差引：株式会社ラクスマリーナ取得による増加	16	<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ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">61</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">786</td> </tr> </table> <p>3. 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>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>差引：売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">509</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	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
現金及び預金	4,894百万円																																										
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	43																																										
現金及び現金同等物	4,851																																										
流動資産	23百万円																																										
固定資産	1																																										
のれん	36																																										
流動負債	14																																										
固定負債	47																																										
持分取得価額	0																																										
株式会社ラクスマリーナの現金及び現金同等物	16																																										
差引：株式会社ラクスマリーナ取得による増加	16																																										
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																																										
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																																										

前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)																																										
	<p>匿名組合出資の売却により有限会社東雲レジデン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 data-bbox="798 392 1407 784"> <tr><td>流動資産</td><td>7,280百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>2</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>209</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>5,500</td></tr> <tr><td>少数株主持分</td><td>157</td></tr> <tr><td>出資金売却損</td><td>1,212</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>東雲レジデンシャルタワー匿名組合出資の売却価額</td><td>204</td></tr> <tr><td>東雲レジデンシャルタワー現金及び現金同等物</td><td>334</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>差引：売却による支出</td><td>130</td></tr> </table> <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> <table data-bbox="798 963 1407 1328"> <tr><td>流動資産</td><td>6,482百万円</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>12</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>4,500</td></tr> <tr><td>少数株主持分</td><td>197</td></tr> <tr><td>出資金売却損</td><td>1,557</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>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</td><td>216</td></tr> <tr><td>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</td><td>299</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>差引：売却による支出</td><td>83</td></tr> </table>	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	<hr/>		東雲レジデンシャルタワー匿名組合出資の売却価額	204	東雲レジデンシャルタワー現金及び現金同等物	334	<hr/>		差引：売却による支出	130	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	<hr/>		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	<hr/>		差引：売却による支出	83
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																																										
<hr/>																																											
東雲レジデンシャルタワー匿名組合出資の売却価額	204																																										
東雲レジデンシャルタワー現金及び現金同等物	334																																										
<hr/>																																											
差引：売却による支出	130																																										
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																																										
<hr/>																																											
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																																										
<hr/>																																											
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19年6月1日 至平成20年5月31日)				当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (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				ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 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3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。			
	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)
機械装置及び運搬具	3	0	2	工具、器具及び備品	11	4	6
工具、器具及び備品	25	12	12	合計	11	4	6
合計	28	13	15				
(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。				(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				(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 6百万円				1年内 3百万円			
1年超 8				1年超 2			
合計 15				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。				(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				(3)支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料 8百万円				支払リース料 6百万円			
減価償却費相当額 8百万円				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。				(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。			
2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料				2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料			
1年内 1百万円				1年内 3			
1年超 3				合計 4			
合計 4							

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年5月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	56	63	7
	(2) 債券			
	国債・地方債	-	-	-
	等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	56	63	7
	合計	56	63	7

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
優先出資証券	210
匿名組合出資金	199

当連結会計年度(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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当連結会計年度 (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>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成20年5月31日)

すべてのデリバティブ取引について、ヘッジ会計が適用されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(平成21年5月31日)

期末残高がないため、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20年5月31日)	当連結会計年度 (平成21年5月31日)
(1) 退職給付債務(百万円)	26	27
(2) 退職給付引当金(百万円)	26	27

(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19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
退職給付費用(百万円)	2	92
(1) 勤務費用(百万円)	2	5
(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

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19年6月1日至平成20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18年5月期	平成18年5月期	平成18年5月期	平成19年5月期
付与対象者の区分別人数	当社取締役 3名 当社従業員 7名	当社監査役 3名 当社従業員 62名	当社従業員 65名	当社従業員 30名
Stock・オプションの数(注)1	普通株式 12,500株	普通株式 6,250株	普通株式 6,250株	普通株式 4,500株
付与日	平成17年6月30日	平成17年11月30日	平成18年4月30日	平成18年8月31日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2	(注)2
権利行使期間	平成19年6月1日 平成24年5月31日	平成19年12月1日 平成24年11月30日	平成19年12月1日 平成24年11月30日	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18年5月期	平成18年5月期	平成18年5月期	平成19年5月期
権利確定前(株)				
前連結会計年度末残	-	5,425	6,050	4,200
付与	-	-	-	-
失効	-	200	100	500
権利確定	-	5,225	5,950	-
未確定残	-	-	-	3,700
権利確定後(株)				
前連結会計年度末残	12,250	-	-	-
権利確定	-	5,225	5,950	-
権利行使	12,250	5,225	5,950	-
失効	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	-

単価情報

	平成18年5月期	平成18年5月期	平成18年5月期	平成19年5月期
権利行使価格(円)	2,600	6,000	6,000	124,000
行使時平均株価(円)	180,119	113,994	113,994	-
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20年 6月 1日 至 平成21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tock・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tock・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	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。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年5月31日)	当連結会計年度 (平成21年5月31日)																																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</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;">114百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">444</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">225</td> </tr> <tr> <td>国庫等補助金</td> <td style="text-align: right;">117</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">55</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">42</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">63</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,062</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">16</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: 1px solid black;">1,046</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">1,043</td> </tr> </table> <p>(注) 繰延税金資産の純額は連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>流動資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">886百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">157</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</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	繰延税金資産		繰越欠損金	114百万円	未払事業税	444	賞与引当金	225	国庫等補助金	117	減損損失	55	販売用不動産評価損	42	その他	63	繰延税金資産小計	1,062	評価性引当額	16	繰延税金資産合計	1,046	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	2百万円	繰延税金負債合計	2	繰延税金資産の純額	1,043	流動資産 - 繰延税金資産	886百万円	固定資産 - 繰延税金資産	157	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</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;">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: 1px solid 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</p> <p>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	-
繰延税金資産																																																									
繰越欠損金	114百万円																																																								
未払事業税	444																																																								
賞与引当金	225																																																								
国庫等補助金	117																																																								
減損損失	55																																																								
販売用不動産評価損	42																																																								
その他	63																																																								
繰延税金資産小計	1,062																																																								
評価性引当額	16																																																								
繰延税金資産合計	1,046																																																								
繰延税金負債																																																									
その他有価証券評価差額金	2百万円																																																								
繰延税金負債合計	2																																																								
繰延税金資産の純額	1,043																																																								
流動資産 - 繰延税金資産	886百万円																																																								
固定資産 - 繰延税金資産	157																																																								
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	-																																																								

(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19年6月1日至平成20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	18,697	91,494	590	110,783	-	110,783
(2) セグメント間の 内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	18,697	91,494	590	110,783	-	110,783
営業費用	17,505	67,193	329	85,028	3,159	88,188
営業利益	1,192	24,301	261	25,754	3,159	22,595
資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	114,889	54,259	3,101	172,250	5,032	177,282
減価償却費	-	-	74	74	102	176
減損損失	-	-	174	174	-	174
資本的支出	-	0	2	2	309	312

(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3,159百万円であり、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、5,032百万円であり、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。

当連結会計年度（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。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年 6月 1日 至 平成21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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年 6月 1日 至 平成21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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及び主要株主	森 俊一	-	-	当社取締役	被所有直接 36.75	-	-	分譲マンションの販売にかかる手付(注)	90	前受金	90

(取引条件及び取引条件の決定方針等)

(注) 一般顧客に対する価格設定に基づいて取引を行っております。

当連結会計年度（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	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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
1株当たり純資産額	74,843円95銭	4,920円15銭
1株当たり当期純利益又は当期純損失 ()	32,166円40銭	76,664円44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	31,487円78銭	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株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	10,932	26,596
普通株主に帰属しない金額(百万円)		-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失 ()(百万円)	10,932	26,596
普通株式の期中平均株式数(株)	339,879	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)	7,325	-
(うち新株予約権)	(7,325)	(-)
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)

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

【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	17,040	4,690	3.35	-
1年以内に返済予定の長期借入金	38,589	53,400	3.05	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	1	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	74,294	10,999	2.21	平成22年～32年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	129,924	69,092	-	-

(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。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	10,797	20	20	18

(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20年6月1日 至平成20年8月31日	第2四半期 自平成20年9月1日 至平成20年11月30日	第3四半期 自平成20年12月1日 至平成21年2月28日	第4四半期 自平成21年3月1日 至平成21年5月31日
売上高(百万円)	23,451	16,088	16,503	29,520
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)	525	17,462	3,781	4,853
四半期純利益金額又 は四半期純損失金額 ()(百万円)	313	18,316	3,771	4,822
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)	902.52	52,796.70	10,870.34	13,899.92

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20年5月31日)	当事業年度 (平成21年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,487	1 527
売掛金	217	8
販売用不動産	1 33,877	1 59,776
仕掛販売用不動産	1, 2, 3 116,146	1 20,082
貯蔵品	6	1
前渡金	345	-
前払費用	4,621	35
繰延税金資産	886	-
未収入金	165	7
その他	113	288
貸倒引当金	17	11
流動資産合計	159,852	80,716
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,759	-
減価償却累計額	503	-
建物(純額)	1 1,255	-
船舶	1	1
減価償却累計額	0	1
船舶(純額)	0	0
車両運搬具	37	8
減価償却累計額	19	7
車両運搬具(純額)	18	0
工具、器具及び備品	195	73
減価償却累計額	95	55
工具、器具及び備品(純額)	99	18
土地	1 1,664	-
リース資産	-	2
減価償却累計額	-	0
リース資産(純額)	-	1
有形固定資産合計	3,039	20
無形固定資産		
電話加入権	2	2
ソフトウェア	72	55
無形固定資産合計	74	57

	前事業年度 (平成20年 5月31日)	当事業年度 (平成21年 5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	473	-
関係会社株式	0	0
その他の関係会社有価証券	¹ 4,681	265
出資金	6	6
関係会社出資金	29	13
長期貸付金	0	0
長期前払費用	18	13
繰延税金資産	60	-
その他	588	¹ 467
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	5,858	766
固定資産合計	8,972	845
資産合計	168,825	81,561
負債の部		
流動負債		
支払手形	⁴ 3,786	-
買掛金	2,329	¹ 5,788
短期借入金	¹ 17,040	¹ 4,690
1年内返済予定の長期借入金	¹ 38,439	¹ 53,400
リース債務	-	¹
未払金	1,537	¹ 2,020
未払費用	320	¹ 1,287
未払法人税等	5,677	¹ 3,400
前受金	5,407	160
預り金	154	75
賞与引当金	553	27
役員賞与引当金	97	-
訴訟損失引当金	-	226
違約損失引当金	-	579
その他	15	205
流動負債合計	75,359	71,863
固定負債		
長期借入金	¹ 57,579	¹ 10,999
関係会社長期借入金	³ 8,865	-
退職給付引当金	9	9
長期預り敷金	666	285
その他	72	65
固定負債合計	67,193	11,359
負債合計	142,552	83,223

	前事業年度 (平成20年5月31日)	当事業年度 (平成21年5月31日)
純資産の部		
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	17,585	10,349
利益剰余金合計	17,983	9,951
株主資本合計	26,272	1,662
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4	-
繰延ヘッジ損益	4	-
評価・換算差額等合計	0	-
純資産合計	26,272	1,662
負債純資産合計	168,825	81,561

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
売上高		
不動産開発事業売上高	18,697	54,231
資産活性化事業売上高	82,870	37,104
賃貸その他事業売上高	590	273
売上高合計	102,158	91,609
売上原価		
不動産開発事業原価	14,766	53,020
資産活性化事業原価	58,160	43,466
賃貸その他事業原価	293	138
売上原価合計	73,220	96,625 ₁
売上総利益又は売上総損失()	28,938	5,016
販売費及び一般管理費	9,398 ₂	10,287 ₂
営業利益又は営業損失()	19,539	15,304
営業外収益		
受取利息	10	6
受取配当金	115	1
違約金収入	11	206
匿名組合投資利益	2,987 _{3, 4}	-
その他	4	16
営業外収益合計	3,128	231
営業外費用		
支払利息	3,357	2,825
金利スワップ費用	5	1
融資手数料	1,160	213
匿名組合投資損失	435 ₆	824 _{5, 6}
その他	64	736
営業外費用合計	5,022	4,601
経常利益又は経常損失()	17,646	19,674
特別利益		
固定資産売却益	564 ₇	1,638 ₇
解約違約金収入	926 ₈	145 ₈
債務免除益	-	1,232
補助金収入	-	731
その他	-	175
特別利益合計	1,490	3,923

	前事業年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
特別損失		
販売用不動産評価損	104	-
たな卸資産評価損	-	4,499
固定資産売却損	-	9 77
固定資産除却損	10 0	10 145
固定資産処分損	11 285	-
減損損失	12 137	-
関係会社有価証券売却損	-	2,794
関係会社出資金清算損失	13 1	-
関係会社清算損	-	13 0
関係会社出資金評価損	14 0	14 0
本社移転費用	83	-
違約損失	-	1,120
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	613	10,138
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ()	18,523	25,888
法人税、住民税及び事業税	7,784	2
過年度法人税等	-	22
法人税等調整額	341	945
法人税等合計	7,443	970
当期純利益又は当期純損失 ()	11,080	26,859

【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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)		当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21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	6,023	40.8	25,646	48.4
建築費	7,589	51.4	20,287	38.2
その他の経費	1,153	7.8	7,086	13.4
合計	14,766	100.0	53,020	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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)		当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21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	48,034	82.6	23,668	54.5
建物取得費	4,589	7.9	6,973	16.0
その他の経費	5,537	9.5	12,824	29.5
合計	58,160	100.0	43,466	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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)		当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21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	74	25.3	24	17.5
保守管理費	191	65.3	101	72.8
租税公課	27	9.4	13	9.7
合計	293	100.0	138	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19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,120	4,169
当期変動額		
新株の発行	49	-
当期変動額合計	49	-
当期末残高	4,169	4,169
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,070	4,119
当期変動額		
新株の発行	49	-
当期変動額合計	49	-
当期末残高	4,119	4,119
利益剰余金		
利益準備金		
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
その他利益剰余金		
別途積立金		
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
繰越利益剰余金		
前期末残高	7,655	17,585
当期変動額		
剰余金の配当	1,150	1,075
当期純利益又は当期純損失()	11,080	26,859
当期変動額合計	9,929	27,934
当期末残高	17,585	10,349
利益剰余金合計		
前期末残高	8,053	17,983
当期変動額		
剰余金の配当	1,150	1,075
当期純利益又は当期純損失()	11,080	26,859
当期変動額合計	9,929	27,934
当期末残高	17,983	9,951

	前事業年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
株主資本合計		
前期末残高	16,243	26,272
当期変動額		
新株の発行	98	-
剰余金の配当	1,150	1,075
当期純利益又は当期純損失()	11,080	26,859
当期変動額合計	10,028	27,934
当期末残高	26,272	1,662
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	13	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9	4
当期変動額合計	9	4
当期末残高	4	-
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	6	4
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1	4
当期変動額合計	1	4
当期末残高	4	-
評価・換算差額等合計		
前期末残高	7	0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7	0
当期変動額合計	7	0
当期末残高	0	-
純資産合計		
前期末残高	16,251	26,272
当期変動額		
新株の発行	98	-
剰余金の配当	1,150	1,075
当期純利益又は当期純損失()	11,080	26,859
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7	0
当期変動額合計	10,020	27,934
当期末残高	26,272	1,662

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

前事業年度（自 平成19年6月1日 至 平成20年5月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（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、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

とで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。

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21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</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法</p>	<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>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物(建物附属設備は除く)</p> <p>イ 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p>	<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)</p> <p>イ 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法</p>

項目	前事業年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
	<p>□ 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。</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 (追加情報)</p> <p>法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これに伴う損益への影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 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>□ 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。</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) 同左</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3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>
4. 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	
5. 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) 役員賞与引当金 役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>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)
	<p>(4) 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) 退職給付引当金 同左</p> <p>(5) 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>(6) 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>
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
7. 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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. その他財務諸表作成のための重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成19年6月1日 至 平成20年5月31日)	当事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21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19年6月1日 至 平成20年5月31日)	当事業年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21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>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年5月31日)	当事業年度 (平成21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;">150 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">33,635</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">97,840</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,083</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,539</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">134,249</td> </tr> </table> <p>なお、上記の他にその他の関係会社有価証券0百万円を関係会社の長期借入金の担保として差入れております。</p> <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%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,226 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">34,106</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">55,408</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">104,741</td> </tr> </table> <p>なお、上記の他に短期借入金1,200百万円、1年内返済予定の長期借入金3,632百万円に対して仕掛販売用不動産4,511百万円を登記留保として提供しております。</p> <p>2. 有形固定資産の保有目的の変更</p> <p>当事業年度において、有形固定資産(土地 652百万円)を保有目的の変更により、仕掛販売用不動産に振り替えております。</p> <p>3. 不動産流動化</p> <p>当社が、連結子会社であるSSP特定目的会社および合同会社青海シーサイドプロジェクトに対して、当社が保有するたな卸資産を売却した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に準じて、金融取引として会計処理しております。</p> <p>当該処理によって計上された主な資産及び負債は下記の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,865 百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,865</td> </tr> </table>	現金及び預金	150 百万円	販売用不動産	33,635	仕掛販売用不動産	97,840	建物	1,083	土地	1,539	合計	134,249	短期借入金	15,226 百万円	1年内返済予定の長期借入金	34,106	長期借入金	55,408	合計	104,741	仕掛販売用不動産	8,865 百万円	関係会社長期借入金	8,865	<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%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,653 百万円</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>買掛金</td> <td style="text-align: right;">5,120</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>	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	短期借入金	3,653 百万円	1年内返済予定の長期借入金	52,965	買掛金	5,120	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
現金及び預金	150 百万円																																																		
販売用不動産	33,635																																																		
仕掛販売用不動産	97,840																																																		
建物	1,083																																																		
土地	1,539																																																		
合計	134,249																																																		
短期借入金	15,226 百万円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	34,106																																																		
長期借入金	55,408																																																		
合計	104,741																																																		
仕掛販売用不動産	8,865 百万円																																																		
関係会社長期借入金	8,865																																																		
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																																																		
短期借入金	3,653 百万円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	52,965																																																		
買掛金	5,120																																																		
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																																																		

前事業年度 (平成20年5月31日)	当事業年度 (平成21年5月31日)																											
<p>4. 期末日満期手形 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理をしております。なお、当事業年度末日が金融機関の休日であったため、次の期末日満期手形が期末残高に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">支払手形 354 百万円</p> <p>5. 偶発債務 (1)債務の保証 当社は、次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>合同会社トラストワンビル</td> <td style="text-align: center;">415</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">415</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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;"> <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 13件</td> <td style="text-align: center;">307</td> <td>住宅ローン</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">307</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) その他 当社は、株式会社フレグインターナショナルに対する事業用不動産販売取引に関して、同社より当該契約の解除を理由とする売買代金等(777百万円)の返還請求訴訟を平成20年5月20日に東京地方裁判所に提起されました。当社としては、解除事由は存在しないものと認識しており、現在係争中であります。</p>	保証先	金額(百万円)	内容	合同会社トラストワンビル	415	借入債務	計	415		保証先	金額(百万円)	内容	一般顧客 13件	307	住宅ローン	計	307		<p>5. 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;"> <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>	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	
保証先	金額(百万円)	内容																										
合同会社トラストワンビル	415	借入債務																										
計	415																											
保証先	金額(百万円)	内容																										
一般顧客 13件	307	住宅ローン																										
計	307																											
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																											

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)																																												
<p>2. 販売費に属する費用のおおよその割合は47.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は52.3%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;">1,680百万円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">408</td></tr> <tr><td>その他販売経費</td><td style="text-align: right;">2,393</td></tr> <tr><td>従業員給与及び賞与</td><td style="text-align: right;">1,828</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">131</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">530</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">97</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">17</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">102</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">831</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>匿名組合投資利益</td><td style="text-align: right;">2,987百万円</td></tr> </table> <p>4. 匿名組合投資利益の内容は、有限会社多摩永山情報教育センターとの匿名組合契約に基づく当期に帰属する利益の当社持分相当額2,976百万円、合同会社トラスワンビルとの匿名組合契約に基づく当期に帰属する利益の当社持分相当額10百万円であります。</p> <p>6. 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109百万円、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260百万円、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58百万円、その他6百万円であります。</p> <p>7. 固定資産売却益は、建物50百万円、土地514百万円であります。</p> <p>8. 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>	広告宣伝費	1,680百万円	販売促進費	408	その他販売経費	2,393	従業員給与及び賞与	1,828	役員報酬	131	賞与引当金繰入額	530	役員賞与引当金繰入額	97	貸倒引当金繰入額	17	貸倒損失	2	減価償却費	102	退職給付費用	2	租税公課	831	匿名組合投資利益	2,987百万円	<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;">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>5. 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>6. 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>7. 固定資産売却益は、土地1,638百万円であります。</p> <p>8. 同左</p> <p>9. 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>	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
広告宣伝費	1,680百万円																																												
販売促進費	408																																												
その他販売経費	2,393																																												
従業員給与及び賞与	1,828																																												
役員報酬	131																																												
賞与引当金繰入額	530																																												
役員賞与引当金繰入額	97																																												
貸倒引当金繰入額	17																																												
貸倒損失	2																																												
減価償却費	102																																												
退職給付費用	2																																												
租税公課	831																																												
匿名組合投資利益	2,987百万円																																												
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																																												

前事業年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)	当事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)								
<p>10. 固定資産除却損は、工具、器具及び備品0百万円であります。</p> <p>11. 特別損失に計上されている「固定資産処分損」は、建物の取り壊しに係る費用を計上しております。</p> <p>12. 減損損失の内訳は以下のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="151 353 730 481"> <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>東京都 中央区</td> <td>賃貸用 不動産</td> <td>建物</td> <td>137</td> </tr> </tbody> </table> <p>当事業年度において従来賃貸事業目的に保有していた固定資産を販売目的に変更し、翌事業年度において建物については取り壊す計画であるため、正味売却価額を零として評価し、帳簿価額全額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>13. 関係会社出資金清算損失は、有限責任中間法人立川・武蔵村山レジデンシャルパークの清算損失であります。</p> <p>14. 関係会社出資金評価損は、有限責任中間法人多摩永山情報教育センター研究会の減損処理によるものであります。</p>	場所	用途	種類	減損損失額 (百万円)	東京都 中央区	賃貸用 不動産	建物	137	<p>10. 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>13. 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>14. 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>
場所	用途	種類	減損損失額 (百万円)						
東京都 中央区	賃貸用 不動産	建物	137						

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成19年6月1日 至平成20年5月31日)				当事業年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (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				ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 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3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。			
	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)
車両運搬具	3	0	2	工具、器具及び備品	11	4	6
工具、器具及び備品	25	12	12	合計	11	4	6
合計	28	13	15				
(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。				(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				(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 6百万円				1年内 3百万円			
1年超 8				1年超 2			
合計 15				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。				(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				(3)支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料 8百万円				支払リース料 6百万円			
減価償却費相当額 8百万円				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。				(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。			
2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料				2.オペレーティング・リース取引 未経過リース料			
1年内 1百万円				1年内 1百万円			
1年超 3				1年超 3			
合計 4				合計 4			

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年5月31日)及び当事業年度(平成21年5月31日)における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。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年5月31日)	当事業年度 (平成21年5月31日)																																																												
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">225 百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">444</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">55</td> </tr> <tr> <td>不動産取得税</td> <td style="text-align: right;">31</td> </tr> <tr> <td>国庫等補助金</td> <td style="text-align: right;">117</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">42</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">949</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">0</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: 1px solid black;">948</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">946</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 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	繰延税金資産		賞与引当金	225 百万円	未払事業税	444	減損損失	55	不動産取得税	31	国庫等補助金	117	販売用不動産評価損	42	退職給付引当金	3	繰延ヘッジ損益	2	その他	25	繰延税金資産小計	949	評価性引当額	0	繰延税金資産合計	948	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	2	繰延税金負債合計	2	繰延税金資産の純額	946	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</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: 1px solid 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>	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																																																													
賞与引当金	225 百万円																																																												
未払事業税	444																																																												
減損損失	55																																																												
不動産取得税	31																																																												
国庫等補助金	117																																																												
販売用不動産評価損	42																																																												
退職給付引当金	3																																																												
繰延ヘッジ損益	2																																																												
その他	25																																																												
繰延税金資産小計	949																																																												
評価性引当額	0																																																												
繰延税金資産合計	948																																																												
繰延税金負債																																																													
その他有価証券評価差額金	2																																																												
繰延税金負債合計	2																																																												
繰延税金資産の純額	946																																																												
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	-																																																												

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
1株当たり純資産額	75,729円26銭	4,791円10銭
1株当たり当期純利益又は当期純損失()	32,600円48銭	77,420円70銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	31,912円71銭	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株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年 6月 1日 至 平成20年 5月31日)	当事業年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	11,080	26,859
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(百万円)	11,080	26,859
普通株式の期中平均株式数(株)	339,879	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)	7,325	-
(うち新株予約権)	(7,325)	(-)
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)

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

【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							
建物	1,759	-	1,759	-	-	40	-
船舶	1	-	-	1	1	0	0
車両運搬具	37	-	29	8	7	5	0
工具、器具及び備品	195	1	123	73	55	48	18
土地	1,664	-	1,664	-	-	-	-
リース資産	-	2	-	2	0	0	1
有形固定資産計	3,659	3	3,576	85	65	94	20
無形固定資産							
電話加入権	2	-	-	2	-	-	2
ソフトウェア	101	4	0	104	48	20	55
無形固定資産計	103	4	0	106	48	20	57
長期前払費用	26	-	3	22	9	5	13
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 建物及び土地の減少の主な要因は、賃貸収入を得る目的で保有していた物件を売却したことによるものであります。

【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	17	11	-	17	11
賞与引当金	553	27	553	-	27
役員賞与引当金	97	-	97	-	-
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】

現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	-
預金	
当座預金	-
普通預金	362
通知預金	-
定期預金	156
別段預金	8
小計	527
合計	527

売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)フレグインターナショナル	6
(株)ルーム	1
個人入居者5名	1
その他	0
合計	8

(ロ)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)	(C) (A) + (B) × 100	(A) + (D) 2 (B) 365
217	121	330	8	97.4	340

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

品目	面積(m ²)	金額(百万円)
原木中山プロジェクト	21,821.33	6,023
恵比寿プロジェクト	1,038.28	2,672
上板橋プロジェクト	5,103.53	2,600
東雲プロジェクト	3,389.91	2,570
辰巳プロジェクト	3,198.91	2,100
その他	40,458.75	43,810
合計	75,010.71	59,776

(注) 面積欄には、敷地面積を記載しております。

仕掛販売用不動産

品目	面積 (m ²)	金額 (百万円)
三浦プロジェクト	189,723.09	10,450
霞ヶ浦プロジェクト	51,401.28	3,100
月島2プロジェクト	1,515.06	2,900
横浜富士見町プロジェクト	1,462.51	1,817
初台プロジェクト	487.73	912
その他	505.11	900
合計	245,094.78	20,082

(注) 面積欄には、敷地面積を記載しております。

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	1

買掛金

相手先	金額 (百万円)
鹿島建設(株)	1,043
(株)ナカノフード建設	1,015
大成建設(株)	954
多田建設(株)	673
埼玉建興(株)	540
その他	1,561
合計	5,788

短期借入金

相手先	金額 (百万円)
東京シティ信用金庫	1,305
(株)三菱東京UFJ銀行	767
日本抵当証券(株)	700
NTTファイナンス(株)	550
(株)関西アーバン銀行	470
その他	898
合計	4,690

1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(百万円)
オリックス㈱	5,200
日本抵当証券㈱	4,180
東京シティ信用金庫	3,460
みずほ信託銀行㈱	3,049
㈱東日本銀行	2,769
その他	34,740
合計	53,400

長期借入金

相手先	金額(百万円)
㈱三菱東京UFJ銀行	3,100
㈱横浜銀行	1,602
東京シティ信用金庫	1,500
㈱泉州銀行	1,122
城北信用金庫	800
その他	2,874
合計	10,999

(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をす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 http://www.properst.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、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

事業年度（第22期）（自 平成19年6月1日 至 平成20年5月31日）平成20年8月29日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書

（第23期第1四半期）（自 平成20年6月1日 至 平成20年8月31日）平成20年10月14日関東財務局長に提出

（第23期第2四半期）（自 平成20年9月1日 至 平成20年11月30日）平成21年1月29日関東財務局長に提出

（第23期第3四半期）（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）平成21年3月31日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成21年1月16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（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成21年1月20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4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成21年2月23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（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年 8月29日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 渡邊 秀俊

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 倉持 政義

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹本 啓祐

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19年6月1日から平成20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20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。

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

平成20年 8月29日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 渡邊 秀俊

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 倉持 政義

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹本 啓祐

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19年6月1日から平成20年5月31日までの第22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20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。

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XBRL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。