

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年7月30日
【会社名】	株式会社プロパスト
【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
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 300,000,000円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	75,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない提出会社における標準となる株式です。 当社は単元株式制度を採用しておりません。

(注) 1 平成22年7月30日(金)付の取締役会決議によります。なお、本第三者割当による新株式の発行については、平成22年8月17日(火)開催予定の定時株主総会(以下「本定時株主総会」といいます。)の特別決議による承認が得られること、当社の民事再生手続における再生計画案(以下「本再生計画案」といいます。)が平成22年8月25日(水)開催予定の債権者集会において可決され、かつ、当該再生計画(以下、当該債権者集会において可決された後の当該再生計画を「本再生計画」といいます。)について東京地方裁判所において認可決定が出された後、当該認可決定が確定すること、及び当社普通株式の上場が維持されていることが条件となります。

2 当社は、普通株式と異なる種類の株式として、A種優先株式及びB種優先株式についての定めを定款に定めています。ただし、本定時株主総会において、A種優先株式及びB種優先株式についての定めについては廃止され、本定時株主総会及び本定時株主総会と同日に開催予定の当社の普通株主を構成員とする種類株主総会の決議に基づき、新たに第1種優先株式を創設する予定です。

A種優先株式及びB種優先株式を有する株主は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有していません。これは、普通株式との関係でA種優先株式及びB種優先株式は配当金や残余財産の分配について優先権を持つ代わりに、既存株主への影響を考慮して議決権がない内容としたことによるものです。また、第1種優先株式を有する株主は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しないこととする予定です。これは、普通株式との関係で第1種優先株式は配当金や残余財産の分配について優先権を持つ代わりに既存株主への影響を考慮して、議決権がない内容とするによるものです。

#### 2【株式募集の方法及び条件】

##### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	75,000株	300,000,000	150,000,000
一般募集	-	-	-
計(総発行株式)	75,000株	300,000,000	150,000,000

(注) 1 第三者割当の方法によります。

2 発行価額の総額は会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は会社法上の増加する資本金の額の総額であります。また、増加する資本準備金の額の総額は、150,000,000円であります。

## (2)【募集の条件】

発行価格(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
4,000	2,000	1株	平成22年10月1日	該当事項なし	平成22年10月1日

(注) 1 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。

- 2 発行価格は会社法上の払込金額であり、資本組入額は会社法上の増加する資本金の額であります。
- 3 申込期間及び払込期日は、当社の民事再生手続における本再生計画案が平成22年8月25日(水)開催予定の債権者集会において可決され、かつ、同日、本再生計画について東京地方裁判所において認可決定が出された後、平成22年9月25日(土)に当該認可決定が確定することを想定して設定しております。
- 4 払込期日までに、新株式の各割当予定先との間で総数引受契約を締結しない場合は、新株式に係る割当は行われなないこととなります。
- 5 申込みの方法は、総数引受契約を締結し、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものとし、

## (3)【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社プロパスト 経営企画部	東京都渋谷区恵比寿一丁目30番1号

## (4)【払込取扱場所】

店名	所在地
あすか信用組合 恵比寿支店	東京都渋谷区恵比寿四丁目27番6号

## 3【株式の引受け】

該当事項はありません。

## 4【新規発行による手取金の使途】

## (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
300,000,000	3,500,000	296,500,000

(注) 1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2 発行諸費用の概算額は、以下のとおりであります。

株式評価費用	1,500,000円
登記費用	1,050,000円
増資手数料	450,000円
割当予定先調査費用その他諸費用	500,000円

**(2)【手取金の使途】**

上記差引手取概算額296,500,000円は、運転資金に充当する予定であります。具体的には、以下の表のとおり、平成22年10月1日に予定しております当社の本社ビル売却に伴う本社移転関連費用(本社改装費10,000,000円、本社移転費10,000,000円、敷金17,103,000円)として合計37,103,000円を充当し、その残額である259,397,000円を平成22年10月以降、平成23年2月までに発生する地代家賃、給与及び業務委託手数料、監査法人報酬などの諸経費に充当する予定であります。

具体的な使途	金額(円)	支出予定時期
本社移転関連費用	37,103,000	平成22年10月
地代家賃	12,545,000	平成22年10月(～平成23年2月)
給与	157,971,000	平成22年10月(～平成23年2月)
諸経費	88,881,000	平成22年10月(～平成23年2月)

(注) 上記支出予定時期までの資金管理につきましては、銀行預金として管理する予定であります。

**第2【売出要項】**

該当事項はありません。

**【募集又は売出しに関する特別記載事項】**

当社は、今後の当社の事業継続に向けた強固な収益体質の確立と財務体質の抜本的な改善を図るため、再建計画(以下「本再建計画」といいます。)を策定し、上場を維持しながら民事再生手続を利用することで事業再生を図ることとしております。本再建計画は、株式会社大阪証券取引所が定めるJASDAQ等における株券上場廃止基準の特例(以下「上場廃止基準」といいます。)第4条第1項に規定する再建計画として、平成22年4月に株式会社大阪証券取引所に提出しており、本再建計画の内容を平成22年5月14日に公表しております。また、平成22年7月7日付で本再建計画の更新を行い、更新後の本再建計画についても株式会社大阪証券取引所に提出しております。

本第三者割当は、本再建計画に基づいて実施されるものでありますが、本再建計画においては、本第三者割当のほか、大要以下の施策を実施することを予定しております。なお、民事再生手続における本再生計画案は、本再建計画において遂行していく事項を民事再生法の定めに従って規定するものであり、本再建計画の内容と本再生計画案の内容は異なります。

**(1) 全体方針**

当社は、平成22年5月期第3四半期において36,412百万円、同年5月期末において30,091百万円の大幅な債務超過に陥っております。もっとも、当社のコアビジネスである首都圏を中心としたデザインマンション事業は、その地域・土地に調和した個性的な企画設計がマンション購買層の強い支持を受けており、当社のコアビジネス自体には依然として強い収益力があるものと考えております。

そこで、当社としましては、本再建計画において、当社の民事再生手続における本再生計画に基づき再生債権者に対して一定の弁済及びデット・エクイティ・スワップ(以下「DES」といいます。)による第1種優先株式の発行(以下「本優先株式第三者割当」といいます。)を行なう一方で、債務免除を受けることで債務超過を解消し、財務内容を改善した上で、信用力の確保や本第三者割当による資金調達を可能にすること等の株券上場によるメリットを活かし、コアビジネスであるデザインマンション事業において従前より高い評価を受けていた企画力、デザイン力、販売力を最大限に活用して当社の企業価値を高め、さらには地域社会と融合した開発を行い社会に貢献できる不動産開発業者として再生を果たすことを事業再生の基本方針として企図しております。

**法人税の還付と同還付金残金を原資とした弁済について**

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

**前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について**

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

#### 債務免除の実施及び債務超過の解消

当社は、上記のとおり、平成22年5月期第3四半期において36,412百万円、同年5月期末において30,091百万円という大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。そこで、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、本再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いする予定です(ただし、弁済した部分及びD E Sのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額(別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額)が無担保債権となります。)

#### 本優先株式第三者割当の実施

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

最終的に発行する第1種優先株式の数にもよりますが、本優先株式第三者割当により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、本第三者割当による希釈化率を合わせますと、約221.6%の希釈化が生じる可能性があります。なお、本優先株式第三者割当につきましては、本定時株主総会において、株主の皆様により第1種優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行すること等に係るご承認が得られること並びに当社の民事再生手続における本再生計画案に係る再生計画認可決定が確定することを条件として、平成22年10月末ころに実施することを想定しています。また、本優先株式第三者割当は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への第1種優先株式の割当てを行う前提条件となります。

#### 減資等の実施

本第三者割当、債務免除(上記)及び本優先株式第三者割当(上記)を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しており、減資については、平成22年6月21日付で、東京地方裁判所に対して減資を定める本再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。したがって、減資を定める本再生計画案について裁判所の認可決定がなされ、それが確定すれば、資本金の額は4,100百万円減少されることとなります。ただし、当該減資の時期は平成23年5月31日を予定しておりますので、本第三者割当及び本優先株式第三者割当(上記)の実行により、減少前の資本金の額は現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行わず、資本金の額のみ減少する方法を予定しており、いわゆる100%減資には該当しません。資本準備金の減少については、本定時株主総会において、株主の皆様のご承認を得て実行することを予定しています。なお、これらの減資・減準備金に加えて、第1種優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、会社法所定の手続を経た上で減少させる予定です。

#### 株主責任

本定時株主総会において、株主の皆様によりご承認が得られることを条件として、本第三者割当及び本優先株式第三者割当(上記)を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲(希釈化率300%以内の範囲)で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることとなります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくことになり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありませんが、本第三者割当及び本優先株式第三者割当は、本再生計画について債権者の皆様の賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えております。なお、既存株主が保有する株式全部の無償取得(いわゆる100%減資)や株式併合は予定しておりません。

#### D I P ファイナンスについて

当社は、本再建計画において、民事再生手続により信用力が低下する局面において、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの間で金銭消費貸借契約を締結し、当社が再生手続を円滑に遂行するために合理的に必要な費用を支払う

ことができるように、平成22年5月24日付で、D I Pファイナンス(以下「本D I Pファイナンス」といいます。)の実行を受けました。本D I Pファイナンスの概要は以下のとおりです。

貸付人：株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ

実行日：平成22年5月24日

貸付金額：70百万円

最終返済日：平成22年7月末日

## (2) 事業戦略

当社の今後の事業戦略といたしましては、当社が保有する棚卸資産を、マンション計画再開案件(12件)、宅地造成再開案件(1件)、単純売却案件(13件)及び固定資産化長期保有案件(3件)の不動産にそれぞれ仕分けした上、当面は固定資産化長期保有案件に係る不動産から安定的な収入を得る一方、マンション計画再開案件、宅地造成再開案件、単純売却案件及びその他の案件において支出の少ないフィービジネスを展開して参ります。そして、当社の財務状況が改善した後に、新規企画案件及び新規取得案件に係るビジネスを展開して参る予定です。

当社は、業界において、かねてより企画力・デザイン力・販売力を高く評価されており、現在でもかかる企画力・デザイン力・販売力を発揮し得る人材を内包しております。

今後は再生を果たす中でその力を更に高め発揮し、企業価値を増すことにより、少しでも多く、債権者の皆様への弁済を実現し、かつ、株主の皆様のご期待に沿えるよう尽力して参る所存です。

### マンション計画再開案件(12件)

都心のマンション用地を中心にマンション計画を再開いたします。鑑定評価額を基に最も高い価格を提示するディベロッパーを選定し、売却を進めると共に当該ディベロッパーとの間で業務委託契約を締結して参ります。この業務委託契約は、企画監修(近隣対策を含みます。)、設計監修、デザイン監修及び販売企画監修を内容とするものであり、それぞれ成果品の提出に併せて収益を得るものであります。売上総額の概ね4%程度を標準として取り組みます。何れも当社が熟知している案件であり、当社の強みが発揮できます。更に相手先であるディベロッパーとの交渉により、販売業務にも携わり手数料を確保いたします。

### 宅地造成再開案件(1件)

当該案件に該当する案件は、三浦プロジェクトであり、既に取り組み先との間で契約を締結しております。三浦プロジェクトに係る不動産は広大な土地であり、開発を要するものであります。当社は既に開発許可を取得し造成に取り組んでおりました。今般、取り組み先の希望で開発計画を変更し再度開発許可を取得します。すなわち、ここでの業務委託はこの開発許可を中心とするものであり、そのための役所打ち合わせ、近隣調整を行い、併せて前提としてのランドデザインに参加し、全事業規模に対するフィーを2.5年に亘って得るものであります。

#### 単純売却案件(13件)

郊外に位置する、商業性が高すぎる等の理由で、現在の当社では開発に携わる事は不合理であると判断し、単純に売り切る案件であります。しかし、当社が進めてきた企画も伴うものであり、そのプレゼンにより少しでも価値を上げ、高く売却することができるものであります。取得した鑑定評価額の概ね10%増しの価格での売却を目指します。

#### 固定資産化長期保有案件(3件)

既にテナントが入居している案件、入居を進めることにより安定収益が得られる見込みが高い案件であり、合理的に管理ができ得る案件を固定資産に切り替え、長期保有することにより安定収入を確保するものであります。その過程で、テナントの強化、管理の合理化を図って参ります。長期の借りに切り替え、概ね元利返済をした後で賃料収入の概ね3分の1をアセット・マネジメントフィー、プロパティ・マネジメントフィーとして確保して参ります。

#### その他の案件(2件)

青海プロジェクトは既に平成21年3月に事業譲渡したものでありますが、その時にテナント募集を業務として受託しており、その収益を得ております。また、この物件を売却した利益の一部を取得できる旨の協定も締結しております。

東雲プロジェクトも同様に平成21年2月に事業譲渡しました。マンション市況と建築費の動向に鑑み、暫く着工を止めておりましたが、平成22年6月より着工を開始しており、販売準備にも取りかかります。このプロジェクトについても事業利益の一部を取得できる協定を締結しております。

#### 新規企画案件

当社の強みである企画力、デザイン力、販売力を活かし、現在保有の案件と同様に新規案件と同時に提携先を確定し、業務委託契約を締結し、収益を得ることを目指します。現在の案件の進捗に合わせて、平成23年3月に3件、同年5月に3件、平成24年3月に3件、同年5月に3件を見込んでおります。

#### 新規取得案件

手元流動資金の余力が増大した後、新規案件を取得し、自社での開発に取り組みます。時期としては全体のキャッシュフローを見ながら、平成23年11月ころから1件、平成25年3月ころより2件を見込んでおります。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

## 1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要	名称	株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ	
	本店の所在地	東京都新宿区四谷一丁目15番地	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 河井 良成	
	資本金	10百万円	
	事業の内容	第二種金融商品取引業 投資助言・代理業 登録番号：関東財務局長(金商)第2198号 登録年月日：平成21年5月28日	
	主たる出資者及びその出資比率	河井 良成(70.0%) 井上 利男(30.0%)	
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している当社の株式の数	該当事項はありません。
	人事関係	該当事項はありません。	
	資金関係	当社は、当該割当予定先より一時的な資金の融資(DIPファイナンス)を受けております。 借入金額：70百万円 借入実行日：平成22年5月24日 借入金利：年利10% 返済期日：平成22年7月末日	
	技術又は取引関係	該当事項はありません。	

(注) 1 河井良成氏は、割当予定先である株式会社ユーラシア旅行社の社外取締役に就任しております。

2 井上利男氏は、割当予定先である株式会社ユーラシア旅行社の代表取締役社長に就任しております。

3 割当予定先の概要及び提出者と割当予定先との関係の欄は、平成22年7月30日現在におけるものであります。



a. 割当予定先の概要	名称	株式会社ユーラシア旅行社	
	本店の所在地	東京都千代田区平河町二丁目7番4号	
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 第24期(自平成20年10月1日至平成21年9月30日) 平成21年12月24日関東財務局長に提出  四半期報告書 第25期第1四半期(自平成21年10月1日至平成21年12月31日) 平成22年2月12日関東財務局長に提出  四半期報告書 第25期第2四半期(自平成22年1月1日至平成22年3月31日) 平成22年5月13日関東財務局長に提出	
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している当社の株式の数	該当事項はありません。
	人事関係	該当事項はありません。	
	資金関係	該当事項はありません。	
	技術又は取引関係	該当事項はありません。	

(注) 割当予定先の概要及び提出者と割当予定先との関係の欄は、平成22年7月30日現在におけるものであります。

#### c. 割当予定先の選定理由

当社は、昭和62年12月、個人向けの不動産の管理を目的として設立され、設立以来、順次業容を拡大し、平成18年12月には現在、株式会社大阪証券取引所が開設する「JASDAQ市場」(以下「JASDAQ市場」といいます。)への上場を果たしました。しかしながら、平成20年9月に発生したリーマンショックを契機とする世界的な金融危機の影響により不動産市況が大幅に悪化し、平成20年5月期において連結売上高110,783百万円、連結経常利益17,338百万円を確保していた事業も、従来どおりの利益を上げることができなくなった結果、平成21年5月期には、連結売上高85,563百万円、連結経常利益20,006百万円となり、1,706百万円の債務超過に陥り、平成22年5月期末においては30,091百万円の大幅な債務超過に陥りました。当社は、財務状況の悪化を克服するために、平成20年12月以降、人員削減による経営合理化や保有不動産の売却等により財務体質の改善を図りましたが、財務状況を完全に回復するには至りませんでした。また、平成22年3月ころまで、事業再生ADRを活用した私的整理による再生を試みましたが、事業再生ADRの場合には、対象となる債権者全員の同意の取得が必要であり、また、事業再生ADRの申立てが法人税の欠損金の繰戻しによる還付の要件として明示的に規定されていないことから、平成22年3月末ころには事業再生ADRを利用した当社の事業の再建は困難であると考えに至り、最終的には、平成22年5月14日、民事再生手続開始申立てを行い、平成22年5月18日に東京地方裁判所より民事再生手続開始決定を受けました。

当社は、上場を維持しながら民事再生手続を利用することで事業再生を図るため、民事再生手続開始申立てに先立ち、本再建計画を策定の上、上場廃止基準第4条第1項に規定する再建計画として、平成22年4月に本再建計画を株式会社大阪証券取引所に提出し、平成22年5月14日付で本再建計画の内容を公表しております。さらに、平成22年7月7日付で本再建計画の更新を行い、更新後の本再建計画についても株式会社大阪証券取引所に提出しております。なお、本再建計画の内容については、前記「募集又は売出しに関する特別記載事項」をご参照下さい。

本再建計画については、平成22年4月ころから民事再生手続開始申立てまでの間に、金融機関等の大口債権者を対象に説明を行っており、民事再生手続の下で本再建計画を進めることに関して、既に多数の債権者の同意を取得しております。また、民事再生手続における本再生計画案は、本再建計画において遂行していく事項を民事再生法の定めに従って規定したものであり、その基本方針として、強い収益力がある当社のコアビジネスであるデザインマンション事業につき、従前より高い評価を頂いていた企画力、デザイン力、販売力を最大限に活用することで企業価値を高め、地域社会と融合した開発を行うことで社会に貢献できる不動産開発業者として再生を果たすことを掲げております。当社は、本再生計画案におけるかかる基本方針を実現し、当社の財務内容の抜本的な改善を図るべく、本再生計画に基づき、債務免除と併せて、100万円を超える再生債権を有する再生債権者を対象としたDESによる本優先株式第三者割当を行う予定であります。

しかしながら、当社の再建のためには、本再生計画に基づく債務免除及び本優先株式第三者割当に加えて、運転資金確保のための資金調達が必要であることから、当社は、民事再生手続開始の申立てを行う前の平成21年12月末ころから、財務状況を改善し、当社再建のために当社に出資を行うスポンサーを募って参りました。当初は、事業再生ADRを活用した私的整理

による再生を前提としたスポンサーを募っておりましたが、平成22年3月末以降は、事業再生ADRを活用した私的整理が困難であるとの考えに至ったため、民事再生手続の下でスポンサーとなってくれる者の選定を行って参りました。

スポンサーの選定につきましては平成21年12月末ころ、当社の不動産仲介業の取引先を介して、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズの紹介を受け、以降、当社は株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズの代表取締役である河井良成氏と協議を行って参りました。株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズからは、同社自身による当社への出資に加えて、資金出資者の紹介という方法によって協力が可能である旨、説明を受けており、当社としましては、当初は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ自身による出資というよりも、主として同社により資金拠出者の紹介を受けることを想定して同社と協議を進めておりました。このような中、平成22年1月ころに、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズからスポンサー候補として外資企業の紹介を受けましたが、かかるスポンサー候補については、当社の再建の方法に関して方針が異なり、結局、ご支援を頂くには至りませんでした。また、この頃、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズを経由せずに、スポンサー候補として他の会社とも接触をいたしました。同様に、当社の再建の方法に関して方針が異なり、スポンサーとしてご支援頂くには至りませんでした。

平成22年4月ころからは、事業再生ADRを利用した当社の事業の再建は困難であると考えに至ったため、当社は、民事再生手続による再建を想定して本再建計画の策定作業を行うとともに、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズに対して、本再建計画の内容を前提としてスポンサーとなってくれる企業の紹介を依頼しておりました。その中で、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズには、上場を維持しつつ民事再生手続により当社再建を図るといふ本再建計画の基本的なコンセプト及び本再建計画の内容に興味を持って頂き、同社自身による出資についてより強い関心を持って頂くようになりました。

当社が本再建計画を策定し、民事再生手続開始の申立てを行った後においては、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ以外にもいくつかの会社から、当社のスポンサーになる者として申し出がありました。これらのスポンサー候補からの申し出の内容は、当社が既に策定し、多数の債権者の皆様に承諾頂いていた本再建計画の内容に沿うものではありませんでした。当社としては、特段の合理的な理由がない限り、既に多数の債権者の皆様に承諾頂き、株式会社大阪証券取引所に提出しておりました本再建計画に変更をすることは、変更について債権者の皆様に説明を行い、場合によっては当該変更について承諾を頂かなければならないことを考慮すると、困難な状況にあったため、これらスポンサー候補からの申し出については受け入れることは困難と判断し、最終的に、これらスポンサー候補からもご支援を頂くには至りませんでした。

かかる状況において、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズには、当社の本再建計画の内容について十分にご理解の上、ご賛同頂いていたこと、スポンサー候補として後述する株式会社ユーラシア旅行社をご紹介頂けたこと、また、民事再生手続開始申立て後において、法的整理手続中のため融資を受けることが極めて困難な状況の中、平成22年5月24日付で、当社が再生手続を円滑に遂行するために合理的に必要となる費用を支払うために70百万円の本DIPファイナンスを実行して頂く等、当社の再建に向けたご支援を頂けたこと、さらに、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ及び株式会社ユーラシア旅行社以外には、当社が策定した本再建計画に十分にご理解を頂いた上で出資をして頂けるスポンサー候補が他にいなかったことから、当社としては、最終的に、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズを当社のスポンサーとして選定することが適切と判断し、払込みに要する資金の確認等、必要な確認を行った上で、本第三者割当の割当予定先に選定いたしました。

株式会社ユーラシア旅行社につきましては、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズを介して紹介されたスポンサー候補であり、平成22年5月ころから、同社の取締役兼管理部長の出口桂太郎氏を通じて、当社のスポンサーとしての出資に関して検討をして頂いておりました。株式会社ユーラシア旅行社には、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズと同様、当社の経営方針及び本再建計画の内容について十分にご理解を頂いた上で、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの共同スポンサーとして強い関心を持って頂いておりました。当社としましては、株式会社ユーラシア旅行社は、当社の本再建計画の内容について十分にご理解の上、ご賛同頂いていたこと、また、JASDAQ市場に上場する上場会社であり、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの人的関係(株式会社ユーラシア旅行社においては、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズの大株主である井上利男氏が代表取締役社長に就任しており、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズの代表取締役兼大株主である河井良成氏が社外取締役に就任する等しております。)もあり、信頼できる会社であると判断していたこと、さらに、前述のとおり、最終的には、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ及び株式会社ユーラシア旅行社以外には、当社が策定した本再建計画に十分にご理解を頂いた上で出資をして頂けるスポンサー候補がいなかったことから、株式会社ユーラシア旅行社が、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの共同スポンサーとして適切であると判断し、払込みに要する資金の確認等、必要な確認を行った上で、本第三者割当の割当予定先に選定いたしました。

d. 割り当てようとする株式の数

株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ 37,500株  
株式会社ユーラシア旅行社 37,500株

e. 株券等の保有方針

株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズは、本第三者割当により取得した当社普通株式を取得価額より高い金額で売却することによって売却益を得る目的(純投資目的)で保有するものでありますが、少なくとも払込期日から9か月は譲渡、担保提供、その他処分(以下「譲渡等」といいます。)を行う意図を有していないことを確認しております。なお、当社は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズが、本第三者割当の払込みのために、その業務を通じて知り合いとなった有限会社麻布ビルディングの代表取締役である矢吹満氏個人より貸付実行日を平成22年10月1日、返済日を平成23年9月30日、利息を年12%として150百万円を上限とした貸付(以下「本個人貸付」といいます。)を受ける場合があり、その場合には当該貸付金により本第三者割当の払込みを行う予定であること及び本個人貸付の返済を当社普通株式の売却代金により行う予定であることを確認しておりますが、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズより、本個人貸付の元本及び利息は返済日(平成23年9月30日)に一括返済するものであり、少なくとも払込期日から9か月間は当社普通株式の譲渡等を行う必要はなく、その意図も有していない旨、説明を受けております。また、当社は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズより、同社が平成22年7月30日現在、81百万円の預金残高を有していること、さらに、払込期日までの手数料収入として約80百万円の収入が見込める旨の説明を受けており、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズの資金繰りとして、払込期日から9か月の期間において当社普通株式を売却しなければならなくなる状況は予測されていない旨、説明を受けております。

株式会社ユーラシア旅行社につきましても、本第三者割当により取得した当社普通株式を取得価額より高い金額で売却することによって売却益を得る目的(純投資目的)で保有するものでありますが、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズを除く第三者に対して、少なくとも払込期日から9か月は譲渡等を行う意図を有していないことを確認しております。ただし、株式会社ユーラシア旅行社によれば、払込期日から9か月以内であったとしても、当社普通株式の株価が下がった場合のリスクを減少させるために、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズと協議の上、その保有する当社普通株式の一部を株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズに対して売却をする場合があるとのことであります。

また、当社は各割当予定先が払込期日から2年間において、割当新株式の全部又は一部を譲渡した場合には、譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡の方法等の内容を直ちに書面にて当社へ報告すること、当社が当該報告内容を株式会社大阪証券取引所に報告すること、並びに当該報告内容が公衆縦覧に供されることに同意することにつき、各割当予定先から払込期日までに確約書を得る予定であります。

#### f. 払込みに要する資金等の状況

株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズについては、平成22年7月30日現在、現預金等として同社による払込みに要する資金等の全額(150百万円)を有していることは確認できておりませんが、当社は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズが、矢吹満氏個人から運転資金として150百万円を上限に金銭の貸付を受けることができる融資確約書の提供を受けていること、また、同融資確約書に基づく本個人貸付により払込期日と同日の平成22年10月1日に上限として150百万円の貸付を矢吹満氏より受けることができることを確認しております。さらに、当社は、矢吹満氏が平成22年7月22日時点において本個人貸付に基づく貸付金額の上限である150百万円を有していることを同氏の預金通帳の写しにより確認しておりますので、当社としては、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズは、本第三者割当の払込みに要する資金等を確保できるものと考えております。なお、矢吹満氏との間の本個人貸付においては、融資条件としては、貸付金額は150百万円を上限とし、貸付実行日は平成22年10月1日、返済日は平成23年9月30日、利息は年12%とされ、その担保については、両当事者協議の上、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ又は代表取締役である河井良成氏の所有する不動産に担保を設定することとされております。もっとも、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズは不動産を有しておらず、また、河井良成氏の所有する不動産については先順位の担保権が設定されていることから担保余剰がほとんどないことが見込まれ、また、本第三者割当により株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズに対して割り当てられる当社普通株式については担保設定がされないとのことを確認しております。また、本個人貸付における年12%という利息に関して、当社は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズより、かかる利率については、上記貸付の条件、本再建計画の内容、当社の将来性を勘案の上、最終的には、矢吹満氏との合意に基づいて決定したものである旨、説明を受けております。

なお、当社は、矢吹満氏より、本個人貸付の原資としての150百万円については、矢吹満氏が代表取締役に就任する有限会社麻布ビルディングや会長として就任する東京レストランホールディングス株式会社等、矢吹満氏の経営する会社から提供を受けた資金であるとの説明を受けております。また、当社は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズに対して、本DIPファイナンスの返済として70百万円を支払う予定ですが、本DIPファイナンスの際にも矢吹満氏が株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズに対して貸付を行っていたことを確認しております。

株式会社ユーラシア旅行社については、同社が関東財務局長へ提出した直近の有価証券報告書及び四半期報告書に記載の売上高、総資産額、純資産額及び現預金等の状況を確認した結果、本第三者割当の払込みに要する財産について問題のないことを確認しております。また、当社は株式会社ユーラシア旅行社において本第三者割当の引受けに関して、同社取締役兼管理部長の出口桂太郎氏を通じて、会社の意思決定として本第三者割当の引受けを行うものであり、払込みに要する資金等について問題のないことを確認しております。

g . 割当予定先の実態

株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズは、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を行う金融商品取引業者であり、当社は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズより、同社、同社の役員又は株主が反社会的勢力とは一切関係ないことの説明を受けております。また、当社は、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズについて、株式会社日本商工リサーチに調査を依頼し、同社が反社会的勢力とのつながりはないとの調査結果を得ております。

株式会社ユーラシア旅行社は、JASDAQ市場に上場している会社であり、当社は、株式会社ユーラシア旅行社より、同社、同社の役員又は株主が反社会的勢力とは一切関係ないことの説明を受けております。また、当社は、株式会社ユーラシア旅行社について、株式会社日本商工リサーチに調査を依頼し、同社が反社会的勢力とのつながりはないとの調査結果を得ております。

なお、割当予定先ではないものの、矢吹満氏及び同氏が代表取締役役に就任する有限会社麻布ビルディング、会長として就任する東京レストランホールディングス株式会社その他兼任企業等については、割当予定先である株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズが、矢吹満氏より貸付の実行を受けて当該貸付金により本第三者割当の払込みを行う場合があることから、株式会社J P リサーチ & コンサルティングに調査を依頼し、反社会的勢力との関与の有無等を調査いたしました。これに該当する事実は確認されなかったという調査結果を得ております。

2 【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

### 3【発行条件に関する事項】

#### (1) 発行価格の算定根拠及び発行条件の合理性に関する考え方

発行価格は、発行決議日である平成22年7月30日の直前2か月間(平成22年5月28日から平成22年7月29日まで)のJASDAQ市場における当社普通株式終値の平均値(1円未満は切り捨てます。)である6,450円を参考価格として、4,000円(ディスカウント率37.98%)といたしました。

上記参考価格を採用いたしました理由は以下のとおりです。

当社普通株式の株価の参考値として、発行決議日から一定期間の平均値を参考としたのは、当社普通株式の民事再生手続開始の申立日以降の株価変動性(ボラティリティ)の高さ(なお、民事再生手続開始の申立日の前日の当社普通株式の時価(終値)は1,280円である一方で、本第三者割当の発行決議日の前日の当社普通株式の時価(終値)は7,490円であり、およそ5.85倍となっています。)を考慮して、特定の一時点を参考とするよりも、一定期間の平均値とするのが妥当と判断したためです。また、平成22年5月28日から平成22年7月29日までの2か月間を平均値の算定期間としたのは、平成22年5月14日に公表いたしました当社の民事再生手続開始の申立て及び本再建計画の内容が株価に反映される期間として適切と考えたことによります。

発行価格を参考価格より37.98%ディスカウントした理由は以下のとおりです。

当社は、第三者評価機関である寺山公認会計士事務所に対して当社普通株式の価値の算定を依頼し、第三者割当増資における普通株式評価報告書(以下「本評価報告書」といいます。)を取得しております。本評価報告書においては、各種手法(DCF法、市場株価法、類似会社比準法及び時価純資産法)の採否を検討した結果、当社の普通株式の算出に当たっては、DCF法によることが適当であると判断の上、一定の前提(当社の財務資料、事業計画等)に基づいてDCF法により当社普通株式1株当たりの価値を3,166円から5,024円と算定しております。当社としては、発行価格である4,000円(ディスカウント率37.98%)は、かかる算定結果の範囲内であり、妥当なものと判断しております。また、37.98%というディスカウント率は、民事再生手続中の会社である当社に対して出資することのリスク、民事再生手続開始の申立日以降の株価変動性(ボラティリティ)の高さ、本第三者割当の発行決議日から払込期日までの期間、さらには、本優先株式第三者割当による普通株式に対する剰余金の配当の劣後化及び大規模な希薄化の影響等を考慮の上、割当予定先との交渉の結果、決定したものであり、外部からの資金調達条件として合理的な内容であると考えております。

もっとも、37.98%のディスカウントは、外部からの資金調達のために必要と考えられるものの、割当予定先に対して特に有利な価額と考えられることから、本定時株主総会における特別決議による承認を条件に本第三者割当を実施します。

#### (2) 発行数量及び株式の希薄化の規模の合理性に関する考え方

平成22年7月30日現在の当社の発行済株式数は346,925株であり、本第三者割当により約21.61%の希薄化が見込まれますが、以下の点から、本第三者割当は、当社の事業継続・企業価値向上に資するものであり合理的な規模での発行であると考えております。

当社は、民事再生手続開始決定を理由として、平成22年5月18日付で法人税の欠損金の繰戻しによる還付を請求しております。当社は、かかる請求による還付金の見込額である5,350百万円を未納租税債権の支払い及び予定納税資金に充てた後、残りの約250百万円(以下「本還付金残金」といいます。)の約3分の2にあたる額を原資として、本再生計画に従い再生債権者に対して現金で弁済を行うこととし、本還付金残金の約3分の1にあたる額は当社の事業における必要最低限の運転資金として用いることを計画しております。

しかしながら、本還付金残金の3分の1を当面の運転資金に充てても、当社事業の再生を図るためには更なる資金調達が不可欠なところ、金融機関を含む再生債権者に対してDESによる本優先株式第三者割当と本再生計画に基づく債務免除による支援を要請する一方で、民事再生手続により信用力が低下した当社が、当該金融機関等から借入等により資金調達を行うことは期待し難く、当社の上場維持によるメリットを生かして、新株式の発行により資金調達を行うことは合理的であると判断しております。さらに、本第三者割当により調達される資金は、平成22年10月1日に予定しております当社の本社ビル売却に伴う本社移転関連費用(本社改装費、本社移転費及び敷金)に約37百万円を充当し、その残額を地代家賃、給与及び諸経費などに充当する予定であります。本社移転関連費用については、現在の本社ビルを適正な価格で早期に売却することは、当社の財務体質を改善し本再生計画に従った当社再建を円滑に進めるために必要不可欠なものであり、当社の地代家賃、給与及び諸経費についても当社の運転資金として必要不可欠なものであります。

したがって、本第三者割当により、希薄化が生じる結果、既存株主の株式価値に影響が生じることは否定できないものの、当社の再建のための必要不可欠な運転資金に充てられるものであり、当社の事業継続・企業価値向上に資するものとして、合理的と判断しております。

### 4【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

## 5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	総議決権数に 対する所有議 決権数の割合	割当後の所有 株式数(株)	割当後の総議 決権数に対す る所有議決権 数の割合
株式会社ヘキサゴンキャ ピタルパートナーズ	東京都新宿区四谷 1 - 15	-	-	37,500	8.89%
株式会社ユーラシア旅行 社	東京都千代田区平河町 2 - 7 - 4	-	-	37,500	8.89%
有限会社ツイン・ウッズ	東京都江東区有明 1 - 3 - 14 - 2601	25,000	7.20%	25,000	5.93%
中村 英樹	神奈川県横浜市港北区	14,067	4.05%	14,067	3.33%
森 ひとみ	東京都江東区	13,500	3.89%	13,500	3.20%
株式会社エッグプラント	東京都千代田区鍛冶町 1 - 9 - 15	9,295	2.67%	9,295	2.20%
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川 4 - 12 - 3	8,058	2.32%	8,058	1.91%
鎌田 信隆	熊本県熊本市	7,600	2.19%	7,600	1.80%
株式会社中村	東京都渋谷区渋谷 3 - 5 - 1	7,200	2.07%	7,200	1.71%
齊藤 友子	東京都新宿区	3,750	1.08%	3,750	0.89%
計	-	88,470	25.50%	163,470	38.74%

(注) 割当前の所有株式数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成22年5月31日現在における数値です。

## 6【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

## 7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

## 8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

### 第1【公開買付けの概要】

該当事項はありません。

### 第2【統合財務情報】

該当事項はありません。

### 第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約】

該当事項はありません。

## 第三部【追完情報】

### 1 臨時報告書の提出について

「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第23期事業年度）の提出日以降、本有価証券届出書の提出日までの間に、下記の臨時報告書を提出しております。

（平成22年4月19日提出の臨時報告書）

当社が、霞が関開発特定目的会社より提訴されておりました訴訟（平成21年3月12日提起）について、平成22年3月12日付で判決が出ましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の規定に基づき、臨時報告書を提出するものであります。

#### 1．訴訟を提起した者の概要

- (1) 名称 霞が関開発特定目的会社
- (2) 所在地 東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
- (3) 代表者 代表取締役 堀川 朋善

#### 2．訴訟の経緯

平成19年9月20日、霞が関開発特定目的会社は、当社との間で霞が関コモンゲート（所在：千代田区霞が関三丁目90番地、91番地、92番地、93番地）の32階部分（以下「本貸室」）について、霞が関開発特定目的会社を賃貸人、当社を賃借人として賃貸借契約を締結いたしました。

当社が本貸室の賃料・共益費について平成21年1月から同年3月までの支払いを怠り、その延滞が3ヶ月以上となったことから、同年3月6日付けで本契約は解除されました。

平成21年3月12日、霞が関開発特定目的会社は、当社に対して、賃料金、共益費、賃料等相当損害金、残存期間相当賃料等、2,186百万円のうち、敷金380百万円を除いた1,806百万円の支払いを求めて、提訴いたしました。

当社は、賃料金や共益費等の支払いは認められたものの、賃料等相当損害金及び残存期間相当賃料の額における支払規定の有効性を争点に、支払額一部減額を主張して参りました。

#### 3．判決の内容

- (1) 被告は、原告に対し、18億647万3916円を支払え。
- (2) 訴訟費用は被告の負担とする。
- (3) この判決は仮に執行することができる。



#### 4. 今後の見通し

当社としては、控訴期日である本日まで控訴を行なうか否かを検討して参りましたが、本判決を受け入れ、控訴は行わないことと致しました。

また、本判決により、平成22年5月期第3四半期連結会計期間においては、既に違約損失引当金として計上している金額を除いた960百万円を特別損失として追加計上する見込みです。

(平成22年5月14日提出の臨時報告書)

当社は、平成22年5月14日開催の取締役会において、民事再生法の規定による再生手続開始の申立てを行うことを決議し、同日、東京地方裁判所に対し再生手続開始の申立てをいたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第10号の規定に基づき、臨時報告書を提出するものであります。

(1) 当該民事再生手続開始の申立て等を行った者の名称、住所及び代表者の氏名

名称 株式会社プロパスト  
住所 東京都渋谷区恵比寿一丁目30番1号  
代表者の氏名 代表取締役社長 津江 真行

(2) 当該民事再生手続開始の申立て等を行った年月日

平成22年5月14日

(3) 当該民事再生手続開始の申立て等に至った経緯

当社は、首都圏を中心とした不動産開発を主要な事業として行っており、戸建て建て売りから、小規模マンション、中規模マンション、タワー型マンションへと業容を拡大してまいりました。平成18年12月にはジャスダック市場への上場を果たし、平成19年5月期には、連結売上高80,406百万円、連結経常利益9,331百万円を計上するに至りました。

しかし、平成20年の中盤から、少しずつ不動産市場の潮目も変わりつつあり、リーマンショックに象徴される様に、バブル崩壊の様相を呈するようになってまいりました。マンション市況においてもデフレ感が顕在化し、概ね20%程度の上昇が見られました。地価については、高騰しつつあった建築費の負荷も受け、ピーク時から40%の下落が発生しつつありました。

こうした環境の中、当社では平成20年5月期には膨大な利益を確保していた資産活性化事業がデフレの影響を受けて、業績に対して著しいダメージを与えることとなりました。また、これまで順調に推移していた不動産開発事業の郊外大規模マンションの販売がデフレの影響から不振に陥りました。併せて、事業拡大を背景とした本社移転や人員増加といったコスト負担の増加も収益を悪化させる要因となりました。

その結果、平成22年5月期第3四半期連結会計期間末において、36,412百万円の債務超過となっており、棚卸資産(不動産)、賃料債権、預金債権等の差押えを受けた結果、事業の継続が困難な状況となったことから、やむを得ず、民事再生手続により、再建を図ることを決断いたしました。

なお、当社は、上場を維持しつつ民事再生手続を進めるため、平成22年5月14日付で、JASDAQ等における株券上場廃止基準の特例第4条第1項に規定する再建計画等の審査に係る申請を株式会社大阪証券取引所に行っております。

## (4) 当該民事再生手続開始の申立て等の内容

裁判所 東京地方裁判所

事件名 東京地方裁判所平成22年(再)第62号 民事再生手続開始申立事件

申立代理人 東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル

西村あさひ法律事務所

弁護士 鈴木 学

弁護士 福岡 真之介

弁護士 森 浩志

弁護士 湯川 雄介

弁護士 新保 勇一

弁護士 山田 慎吾

弁護士 煎田 勇二

弁護士 眞榮城 大介

弁護士 大西 雄太

弁護士 上尾 洋平

弁護士 土佐林 真琴

弁護士 藤 浩太郎

## 2 事業等のリスクについて

組込情報の有価証券報告書「第一部 企業情報 - 第2 事業の状況 - 4 事業等のリスク」に記載の事業等のリスクについて、本有価証券届出書提出日(平成22年7月30日)までの間において変更がありました。以下の内容は当該「第一部 企業情報 - 第2 事業の状況 - 4 事業等のリスク」を一括して記載したものであり、追加箇所は以下の記載となります(下線は追加箇所)。

当該有価証券報告書「事業等のリスク」には将来に関する事項が記載されておりますが、本書提出日現在においてもその判断に変更はありません。

## (1) 経済状況及び不動産市況の影響について

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

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

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

## (3) 販売用不動産等について

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

## (4) 資金調達について

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

## (5) 法的規制について

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

## (6) 免許・登録について

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

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

免許・登録等の別	番号	有効期間
不動産鑑定業免許	東京都知事免許 (5)第1135号	平成19年2月20日から 平成24年2月19日まで
宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (5)第61084号	平成19年4月13日から 平成24年4月12日まで
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第52707号	平成18年10月26日から 平成23年10月25日まで
第二種金融商品取引業登録	関東財務局長(金商) 第1675号	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・登録が取り消された場合、あるいは有効期間の更新ができなかった場合等には、当社グループの業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

## (7) 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。

## (8) 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。

## (9) 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。

## (10) 災害の発生及び地域偏在について

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

## (11) 継続企業の前提に関する重要事象等

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

そのような状況の中、当社は、私的整理の一環として、資産の圧縮、固定費の削減等を行うことで、財務体質の改善に努めて参りましたが、財務状況を完全に回復するには至らず、やむを得ず、平成22年5月14日に東京地方裁判所に対し、民事再生手続開始を申し立てるに至りました。また、当社グループは当連結会計年度において、28,384百万円の当期純損失を計上した結果、30,091百万円の債務超過になっており、これにより、当社グループには継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当社は、上場を維持しながら、民事再生手続における再生計画に基づき再生債権者に対して一定の弁済及びデット・エクイティ・スワップによる第1種優先株式発行を行なう一方で、債務免除を受けることにより、平成23年5月期においては債務超過を解消する方針です。

## (12) 第三者割当による株式価値の希薄化について

平成22年7月30日付の取締役会決議に基づく普通株式の第三者割当により、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズに対して37,500株の普通株式(議決権数37,500個)が発行され、株式会社ユーラシア旅行社に対して37,500株の普通株式(議決権数37,500個)が発行され、当該普通株式の第三者割当における当社の平成22年7月30日時点の総議決権数346,925個に対する希薄化率は合計で約21.61%となります。また、第1種優先株式の第三者割当により、最大で346,925株の第1種優先株式(潜在株式数は693,850株(議決権数693,850個))が発行される可能性があり、この場合における当社の平成22年7月30日時点の総議決権数346,925個に対する希薄化率は200%となります。したがって、当該普通株式の第三者割当及び第1種優先株式の第三者割当を合計すると最大で約221.61%の希薄化が生じる可能性があり、この結果、当社グループの株価・株式価値に影響を及ぼす可能性があります。

## (13) 新株式発行による割当先の支配力について

平成22年7月30日付の取締役会決議に基づく普通株式の第三者割当により、株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズは37,500株(当社普通株式の発行済株式数の約8.89%)及び株式会社ユーラシア旅行社は37,500株(当社普通株式の発行済株式数の約8.89%)を所有することとなるため、株主総会における議決権行使等により、今後当社グループの事業運営のガバナンスに影響を与える可能性があります。

## (14) 上場維持について

当社は、平成21年5月期より債務超過に陥っておりますので、株式会社大阪証券取引所の定めるJASDAQ等における株券上場廃止基準の特例第2条第1項第4号により、原則として平成22年5月末日までに債務超過を解消しなければ当社普通株式は上場廃止となりますが、当社は、同号但書に従い、民事再生手続を行うことにより当社が平成22年5月末日から1年以内に債務超過を解消することを計画し、JASDAQ等における株券上場廃止基準の特例第2条第1項第4号に定める再建計画の公表を行っておりますので、株式会社大阪証券取引所が当該再建計画を適当と認める場合には、債務超過の解消の期限が平成23年5月末日に変更されます。このため、株式会社大阪証券取引所が当該再建計画を適当と認め、当社が平成23年5月末日までに債務超過を解消すれば当社の上場は維持されることとなりますが、株式会社大阪証券取引所が本再建計画を適当と認めない場合には当社普通株式の上場は廃止され、また、株式会社大阪証券取引所が本再建計画を適当と認める場合であっても、当社が平成23年5月末日までに債務超過を解消できない場合には、当社普通株式の上場は廃止されることとなります。

## (15) 他の法的手続への移行について

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

### 3 最近の業績の概要

第24期連結会計年度（自平成21年6月1日 至平成22年5月31日）

平成22年7月30日付の当社取締役会において決議された第24期連結会計年度（自平成21年6月1日 至平成22年5月31日）に係る連結財務諸表は以下のとおりです。

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）に基づいて作成しております。

第24期事業年度（自平成21年6月1日 至平成22年5月31日）

平成22年7月30日付の当社取締役会において決議された第24期事業年度（自平成21年6月1日 至平成22年5月31日）に係る財務諸表は以下のとおりです。

当社の財務諸表は、「財務諸表の用語、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）に基づいて作成しております。

ただし、上記いずれも金融商品取引法第193条の2第1項に基づく監査法人の監査は終了しておりませんので、監査報告書は受領しておりません。

## 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

## (2) 連結損益計算書

(単位:百万円)

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



(単位:百万円)

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

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

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

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

## 継続企業の前提に関する注記

前連結会計年度(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

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

このような環境下において、

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組んでゆく方針です。これにより安定的な新規収益源の確保を図ってまいります。

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

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

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

当連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

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

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

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

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

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

再建計画の具体的内容は以下の通りです。

### 1. 法人税の還付と同還付金残金を原資とした弁済について

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

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

## 2. 前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について

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

## 3. 第三者割当増資の実施

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

そこで、当社は、再建計画において、事業継続のための資金調達を目的として、300百万円の第三者割当増資を実施することを計画し、スポンサー候補として株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ(以下「ヘキサゴンキャピタルパートナーズ」といいます。)及び株式会社ユーラシア旅行社(以下、ヘキサゴンキャピタルパートナーズと併せて「スポンサー候補」といいます。)との間で交渉を進めて参りました。当社は、現在も引き続き、スポンサー候補との間で交渉を継続し、2社共同して300百万円の第三者割当増資を引受ける方向で前向きにご検討いただいております。スポンサー候補からは、交渉開始当初から上場維持の要請を受けており、当社としても、スポンサー候補からの増資を確保するべく、上場を維持しながらの再生を目指す所存です。増資引受けに関する詳細条件については、引き続き協議を行っておりますので、決定次第ご報告申し上げます。また、スポンサー候補による増資引受けに際しては、第三者割当増資において特に有利な価格での発行が条件となることも想定され、既存発行株式の価値が希釈化する可能性もあります。その場合、当社の平成22年8月開催予定の第24期定時株主総会において特に有利な価格での発行をご承認頂くこととなります。もっとも、その場合であっても、下記5の優先株式の発行による潜在的な既存株主の普通株式の希釈化と合わせても、希釈化率は220~290%の範囲に留まる予定です。なお、スポンサー候補につきましては、スポンサー候補の払込みに要する財産の存在、並びにスポンサー候補、その役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないことを確認しております。

## 4. 債務免除の実施及び債務超過の解消

当社は、平成22年5月期末において大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。そこで、誠に遺憾ではありますが、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いする予定です(但し、弁済した部分及びDESのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額(別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額)が無担保債権となります。)

## 5. 債務の株式化(DES)の実施

再建計画においては、一定額以上の債権を有する債権者の皆様、具体的には100万円以上の無担保債権を有する債権者の皆様に対しては、無担保債権を現物出資していただくことにより、その100万円以上の無担保債権額に応じた優先株式の割当てを行うことを予定しています。優先株式の募集株式数としては、現時点の普通株式の発行済み株式数(346,925株)とほぼ同数の34万株とすることを予定しています。この優先株式に対しては、分配可能額が発生した場合には、目標として、再生計画認可決定確定後3期に亘り、配当性向30%の配当を実施することを考えております。また、当該優先株式の内容としては、無議決権株式とした上で、優先株式1株につき普通株式2株を取得できる取得請求権を付すものとし、優先株式の発行価格は、発行に係る取締役会決議直前の株価の2倍を基礎として算定される価額を想定しております。また、優先株式の譲渡には当社の取締役会の承認を必要とすることを予定しております。

最終的に発行する優先株式の数にもよりますが、この優先株式の発行により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、上記3の第三者割当増資による希釈化率を合わせますと、220~290%の希釈化が生じる可能性があります。なお、当該優先株式の発行につきましては、株主総会において、株主の皆様により当該優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行すること等に係るご承認が得られること並びに当社の民事再生手続における再生計画案に係る再生計画認可決定が確定することを条件として、平成22年10月末頃を実施することを想定しています。また、この優先株式の発行は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への優先株式の割当てを行う前提条件となります。



## 6. 減資等の実施

上記の通り増資(上記3)、債務免除(上記4)及びDES(上記5)を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しており、減資については、平成22年6月21日付で公表しました「減資を定める再生計画案提出許可申請及び許可取得のお知らせ」に記載の通り、同日付で、東京地方裁判所に対して減資を定める再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。したがって、減資を定める再生計画案について裁判所の認可決定がなされ、それが確定すれば、資本金の額は4,100百万円減少されることとなります。但し、当該減資の時期は平成23年5月31日を予定しておりますので、上記3及び5の増資及びDESの実行により、減少前の資本金の額は現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行なわず、資本金の額のみ減少する方法を予定しており、いわゆる100%減資には該当しません。資本準備金の減少については、株主総会において、株主の皆様のご承認を得て実行することを予定しています。なお、これらの減資・減準備金に加えて、優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、会社法所定の手続を経た上で減少させる予定です。

## 7. 株主責任

再建計画では、株主総会において、株主の皆様によりご承認が得られることを条件として、第三者割当増資(上記3)及び優先株式の割当て(上記5)を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲(希釈化率300%以内の範囲)で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることとなります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくこととなり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありませんが、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当ては、再生計画について債権者の皆様のご賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えておりますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

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

## 8. DIPファイナンスについて

当社は、民事再生手続により信用力が低下する局面において、ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの間で金銭消費貸借契約を締結し、当社が再生手続を円滑に遂行するために合理的に必要な費用を支払うことができるように、一時的な資金の融資(DIPファイナンス)を受けることを、再建計画において予定しておりましたが、予定通り、平成22年5月24日付で、DIPファイナンスの実行を受けました。DIPファイナンスの概要は以下の通りです。

貸付人：ヘキサゴンキャピタルパートナーズ  
実行日：平成22年5月24日  
貸付金額：70百万円  
最終返済日：平成22年7月末日

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

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

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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

項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>持分法適用の関連会社数 1社 持分法適用の関連会社の名称 合同会社OSアセット</p> <p>合同会社OSアセットについては、当連結会計年度において新たに持分を取得したため、持分法適用の関連会社に含めております。</p> <p>前連結会計年度において持分法適用関連会社でありました有明開発特定目的会社、有明プロジェクト有限責任中間法人は持分を売却したため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>	<p>持分法適用の関連会社数 1社 持分法適用の関連会社の名称 合同会社OSアセット</p> <p>持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち合同会社タワープレイス東陽町、三浦初声特定目的会社及び三浦プロジェクト有限責任中間法人の決算日は4月30日であります。</p> <p>連結子会社のうち合同会社トラストワンプビル、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> <p>連結財務諸表の作成に当たっては、各連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、各子会社の決算日から連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち三浦初声特定目的会社及び三浦プロジェクト一般社団法人の決算日は4月30日であります。</p> <p>連結子会社のうち株式会社ラクスマリーナ、合同会社九十九里シーサイドプロジェクト、青海シーサイド2プロジェクト特定目的会社及び一般社団法人青海シーサイド2プロジェクトの決算日は3月31日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たっては、各連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、各子会社の決算日から連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券              時価のあるもの                  決算日の市場価格等に基づく時価法                  (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)              時価のないもの                  移動平均法による原価法</p>	<p>有価証券          その他有価証券              時価のあるもの                  同左              時価のないもの                  同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)								
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) (会計方針の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。 これにより、営業損失、経常損失は11,234百万円、税金等調整前当期純損失は15,734百万円、それぞれ増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く) 建物(建物附属設備は除く) イ 平成10年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したものの 旧定額法 ハ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定額法 建物以外 イ 平成19年3月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成19年4月1日以降に取得したものの 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="526 1612 877 1747"> <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>	建物	8～50年	船舶	2～7年	車両運搬具	6年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く) 同左</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									

項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>無形固定資産(リース資産を除く)          自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法</p> <p>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> <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>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>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>	<p>無形固定資産(リース資産を除く)          同左</p> <p>リース資産          同左</p> <p>貸倒引当金          同左</p> <p>賞与引当金          同左</p> <p>退職給付引当金          同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
(4) 重要なヘッジ会計の方法	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 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。 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。	ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左
(5) その他連結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
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	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。	同左
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20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これにより損益に与える影響はありません。</p>	

## 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで「販売用不動産評価損」(当連結会計年度3,230百万円)として特別損失に区分表示しておりましたが、EDINETへのXBRL導入を契機として見直しを行い、当連結会計年度より「たな卸資産評価損」に含めて表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローに区分表示していた「仮払金の増減額」(当連結会計年度 40百万円)は、重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払費用」は、負債及び純資産の100分の5を超えたため当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれる「未払費用」は1,299百万円であります。</p>

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

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



## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
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	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。  23,788百万円
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。 広告宣伝費                    4,272百万円 販売促進費                    1,637 その他販売経費                1,886 賞与引当金繰入額              25 退職給付費用                  4	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。 従業員給与及び賞与            385百万円 その他販売経費                241 租税公課                      139 退職給付費用                  5 貸倒引当金繰入額              1
3. 固定資産売却益の内訳 土地                          1,638百万円	3. 固定資産売却益の内訳 その他の投資その他の資産      0百万円
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 建物及び構築物                113百万円 工具、器具及び備品            32	6. 固定資産除却損の内訳 工具、器具及び備品            1百万円

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び総数に関する事項

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

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議日	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年8月28日 定時株主総会	普通株式	1,075	3,100	平成20年5月31日	平成20年8月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

## 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び総数に関する事項

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

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 6月 1日 至 平成21年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 6月 1日 至 平成22年 5月31日)																																
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 5月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">848百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える</td> <td></td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">61</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">786</td> </tr> </table>	現金及び預金	848百万円	預入期間が3ヶ月を超える		定期預金	61	現金及び現金同等物	786	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年 5月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">136百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える</td> <td></td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">62</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">73</td> </tr> </table>	現金及び預金	136百万円	預入期間が3ヶ月を超える		定期預金	62	現金及び現金同等物	73																
現金及び預金	848百万円																																
預入期間が3ヶ月を超える																																	
定期預金	61																																
現金及び現金同等物	786																																
現金及び預金	136百万円																																
預入期間が3ヶ月を超える																																	
定期預金	62																																
現金及び現金同等物	73																																
<p>2. 当連結会計年度に出資金の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 優先出資の売却によりSSP特定目的会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにSSP特定目的会社優先出資の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">5,363百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">4,921</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">44</td> </tr> <tr> <td>出資金売却益</td> <td style="text-align: right;">321</td> </tr> <tr> <td>SSP特定目的会社優先出資の売却価額</td> <td style="text-align: right;">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; border-top: 1px solid black;">210</td> </tr> <tr> <td>差引：売却による収入</td> <td style="text-align: right;">509</td> </tr> </table> <p>匿名組合出資の売却により有限会社東雲レジデンスシャルタワーが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに有限会社東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額と売却による支出は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">7,280百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">209</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">5,500</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">157</td> </tr> <tr> <td>出資金売却損</td> <td style="text-align: right;">1,212</td> </tr> <tr> <td>東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額</td> <td style="text-align: right;">204</td> </tr> <tr> <td>東雲レジデンスシャルタワー現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">334</td> </tr> <tr> <td>差引：売却による支出</td> <td style="text-align: right;">130</td> </tr> </table>	流動資産	5,363百万円	流動負債	4,921	少数株主持分	44	出資金売却益	321	SSP特定目的会社優先出資の売却価額	720	SSP特定目的会社現金及び現金同等物	210	差引：売却による収入	509	流動資産	7,280百万円	固定資産	2	流動負債	209	固定負債	5,500	少数株主持分	157	出資金売却損	1,212	東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額	204	東雲レジデンスシャルタワー現金及び現金同等物	334	差引：売却による支出	130	
流動資産	5,363百万円																																
流動負債	4,921																																
少数株主持分	44																																
出資金売却益	321																																
SSP特定目的会社優先出資の売却価額	720																																
SSP特定目的会社現金及び現金同等物	210																																
差引：売却による収入	509																																
流動資産	7,280百万円																																
固定資産	2																																
流動負債	209																																
固定負債	5,500																																
少数株主持分	157																																
出資金売却損	1,212																																
東雲レジデンスシャルタワー匿名組合出資の売却価額	204																																
東雲レジデンスシャルタワー現金及び現金同等物	334																																
差引：売却による支出	130																																

前連結会計年度 (自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)																
<p>匿名組合出資の売却により合同会社青海シーサイドプロジェクトが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに合同会社青海シーサイドプロジェクト匿名組合出資の売却価額と売却による支出は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="199 398 758 750"> <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>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>差引：売却による支出</td> <td>83</td> </tr> </table>	流動資産	6,482百万円	流動負債	12	固定負債	4,500	少数株主持分	197	出資金売却損	1,557	合同会社青海シーサイドプロジェクト匿名組合出資の売却価額	216	合同会社青海シーサイドプロジェクト現金及び現金同等物	299	差引：売却による支出	83	
流動資産	6,482百万円																
流動負債	12																
固定負債	4,500																
少数株主持分	197																
出資金売却損	1,557																
合同会社青海シーサイドプロジェクト匿名組合出資の売却価額	216																
合同会社青海シーサイドプロジェクト現金及び現金同等物	299																
差引：売却による支出	83																

（開示の省略）

リース取引、金融商品、関連当事者との取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、企業結合等、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

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

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

## 2. 各事業区分の主要な事業の内容

不動産開発事業.....マンション等の開発・販売

資産活性化事業.....収益不動産再生及び土地再開発等

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,844百万円であり、その主なものは総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、1,454百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

## 5. 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

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

当連結会計年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

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

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各事業区分の主要な事業の内容

不動産開発事業.....マンション等の開発・販売

資産活性化事業.....収益不動産再生及び土地再開発等

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は573百万円であり、その主なものは総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,554百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現金及び有価証券)、未収還付法人税等及び管理部門に係る資産であります。

## b. 所在地別セグメント情報

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

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

## c. 海外売上高

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

海外売上高がないため該当事項はありません。

[次へ](#)



## (1株当たり情報)

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

(注) 1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成20年6月1日 至平成21年5月31日)	当連結会計年度 (自平成21年6月1日 至平成22年5月31日)
1株当たり当期純損失金額		
当期純損失 (百万円)	26,596	28,384
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(百万円)	26,596	28,384
普通株式の期中平均株式数(株)	346,925	346,925
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	-
(うち新株予約権)	( - )	( - )
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年8月28日定時株主総会 決議ストックオプション (第5回新株予約権) (株式の数 2,775株)	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。

## 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

## 売上原価明細書

## イ. 不動産開発事業原価

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## ロ. 資産活性化事業原価

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## ハ. 賃貸その他事業原価

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

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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



## 継続企業の前提に関する注記

前事業年度(自平成20年6月1日至平成21年5月31日)

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

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

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

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

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

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

### 1. 資産圧縮の推進と事業効率の改善

#### (1) 不動産開発事業

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

#### (2) 資産活性化事業

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

#### (3) 賃貸その他事業

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

### 2. キャッシュ・フローの改善

#### (1) 支払条件の緩和

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

## (2) 有利子負債の削減等

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

## 3. 新規収益源の確保

当社の強みの1つである販売力を活かして、他社保有物件の販売代理業務を推進する他、他社の保有するプロジェクトに参画し、共同で事業推進を図る中で当社の企画力を活かした不動産企画業務に取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、事業に取組んでまいります。これにより資金繰りの安定化が実現できるものと考えております。

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

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

当事業年度(自平成21年6月1日至平成22年5月31日)

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

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

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

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

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

再建計画の具体的内容は以下の通りです。

### 1. 法人税の還付と同還付金残金を原資とした弁済について

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

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

### 2. 前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について

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

### 3. 第三者割当増資の実施

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

そこで、当社は、再建計画において、事業継続のための資金調達を目的として、300百万円の第三者割当増資を実施することを計画し、スポンサー候補として株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ(以下「ヘキサゴンキャピタルパートナーズ」といいます。)及び株式会社ユーラシア旅行社(以下、ヘキサゴンキャピタルパートナーズと併せて「スポンサー候補」といいます。)との間で交渉を進めて参りました。当社は、現在も引き続き、スポンサー候補との間で交渉を継続し、2社共同して300百万円の第三者割当増資を引受ける方向で前向きにご検討いただいております。スポンサー候補からは、交渉開始当初から上場維持の要請を受けており、当社としても、スポンサー候補からの増資を確保するべく、上場を維持しながらの再生を目指す所存です。増資引受けに関する詳細条件については、引き続き協議を行っておりますので、決定次第ご報告申し上げます。また、スポンサー候補による増資引受けに際しては、第三者割当増資において特に有利な価格での発行が条件となることも想定され、既存発行株式の価値が希釈化する可能性もあります。その場合、当社の平成22年8月開催予定の第24期定時株主総会(以下「本株主総会」といいます。)において特に有利な価格での発行をご承認頂くこととなります。もっとも、その場合であっても、下記5の優先株式の発行による潜在的な既存株主の普通株式の希釈化と合わせても、希釈化率は220~290%の範囲に留まる予定です。なお、スポンサー候補につきましては、スポンサー候補の払込みに要する財産の存在、並びにスポンサー候補、その役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないことを確認しております。

### 4. 債務免除の実施及び債務超過の解消

当社は、平成22年5月期末において大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。

そこで、誠に遺憾ではありますが、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いする予定です(但し、弁済した部分及びDESのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額(別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額)が無担保債権となります。)

### 5. 債務の株式化(DES)の実施

再建計画においては、一定額以上の債権を有する債権者の皆様、具体的には100万円以上の無担保債権を有する債権者の皆様に対しては、無担保債権を現物出資していただくことによって、その100万円以上の無担保債権額に応じた優先株式の割当てを行うことを予定しています。優先株式の募集株式数としては、現時点の普通株式の発行済み株式数(346,925株)とほぼ同数の34万株とすることを予定しています。この優先株式に対しては、分配可能額が発生した場合には、目標として、再生計画認可決定確定後3期に亘り、配当性向30%の配当を実施することを考えております。また、当該優先株式の内容としては、無議決権株式とした上で、優先株式1株につき普通株式2株を取得できる取得請求権を付すものとし、優先株式の発行価格は、発行に係る取締役会決議直前の株価の2倍を基礎として算定される価額を想定しております。また、優先株式の譲渡には当社の取締役会の承認を必要とすることを予定しております。

最終的に発行する優先株式の数にもよりますが、この優先株式の発行により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、上記3の第三者割当増資による希釈化率を合わせますと、220~290%の希釈化が生じる可能性があります。なお、当該優先株式の発行につきましては、株主総会において、株主の皆様により当該優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行すること等に係るご承認が得られること並びに当社の民事再生手続における再生計画案に係る再生計画認可決定が確定することを条件として、平成22年10月末頃に実施することを想定しています。また、この優先株式の発行は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への優先株式の割当てを行う前提条件となります。

## 6. 減資等の実施

上記の通り増資(上記3)、債務免除(上記4)及びDES(上記5)を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しており、減資については、平成22年6月21日付で公表しました「減資を定める再生計画案提出許可申請及び許可取得のお知らせ」に記載の通り、同日付で、東京地方裁判所に対して減資を定める再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。したがって、減資を定める再生計画案について裁判所の認可決定がなされ、それが確定すれば、資本金の額は4,100百万円減少されることとなります。但し、当該減資の時期は平成23年5月31日を予定しておりますので、上記3及び5の増資及びDESの実行により、減少前の資本金の額は現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行わず、資本金の額のみ減少する方法を予定しており、いわゆる100%減資には該当しません。資本準備金の減少については、本株主総会において、株主の皆様のご承認を得て実行することを予定しています。なお、これらの減資・減準備金に加えて、優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、会社法所定の手続を経た上で減少させる予定です。

## 7. 株主責任

再建計画では、株主総会において、株主の皆様によりご承認が得られることを条件として、第三者割当増資(上記3)及び優先株式の割当て(上記5)を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲(希釈化率300%以内の範囲)で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることとなります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくことになり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありませんが、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当ては、再生計画について債権者の皆様のご賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えておりますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

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

## 8. DIPファイナンスについて

当社は、民事再生手続により信用力が低下する局面において、ヘキサゴンキャピタルパートナーズとの間で金銭消費貸借契約を締結し、当社が再生手続を円滑に遂行するために合理的に必要な費用を支払うことができるように、一時的な資金の融資(DIPファイナンス)を受けることを、再建計画において予定しておりましたが、予定通り、平成22年5月24日付で、DIPファイナンスの実行を受けました。DIPファイナンスの概要は以下の通りです。

貸付人：ヘキサゴンキャピタルパートナーズ  
実行日：平成22年5月24日  
貸付金額：70百万円  
最終返済日：平成22年7月末日

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

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

## 第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	事業年度 (第23期)	自 平成20年6月1日 至 平成21年5月31日	平成21年8月28日 関東財務局長に提出
四半期報告書	(第24期第3四半期)	自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日	平成22年4月14日 関東財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを「開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）」A4-1に基づき本届出書の添付書類としております。

## 第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 第六部【特別情報】

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XBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年3月31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 武田 剛 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 高尾 秀四郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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第3四半期連結会計期間(平成20年12月1日から平成21年2月28日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成20年6月1日から平成21年2月28日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析の手續その他の四半期レビュー手續により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手續により行われた。

「継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況」に記載されているとおり、会社は当第3四半期連結累計期間において21,774百万円の四半期純損失を計上している。また、期限の到来した建設代金や借入元利金及び税金等の支払がなされておらず、一部の棚卸資産に係るプロジェクト融資の借り換えについても実現性は不透明な状態となっており、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。

当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されているが、会社より提示された経営計画等の合理性について十分な心証を得ることができなかった。このため、継続企業を前提として作成されている上記の四半期連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得ることができなかった。

当監査法人は、上記の事項の四半期連結財務諸表に与える影響の重要性に鑑み、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社プロパスト及び連結子会社の平成21年2月28日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が、すべての重要な点において認められなかったかどうかについての結論を表明しない。

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、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 8月28日

株式会社プロパスト  
取締役会 御中

## 明誠監査法人

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

## &lt; 財務諸表監査 &gt;

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。

## &lt; 内部統制監査 &gt;

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。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年4月14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 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 武田 剛 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの平成21年6月1日から平成22年5月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成21年12月1日から平成22年2月28日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成21年6月1日から平成22年2月28日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析の手續その他の四半期レビュー手續により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手續により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社プロパスト及び連結子会社の平成22年2月28日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 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、会社は当第3四半期連結累計期間において営業損失33,432百万円、経常損失34,834百万円、四半期純損失34,705百万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して金利及び一部元本の未払いが発生している他、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いる。法人税等についても平成20年5月期の納付額が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。四半期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四半期連結財務諸表に反映されていない。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は霞が関開発特定目的会社から賃料金、共益費等の支払いを求められていた訴訟に関して、平成22年3月12日付の東京地方裁判所の判決を受け入れた。

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、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

## 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。