

平成23年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年10月14日

上場取引所 大

上場会社名 株式会社プロパスト
 コード番号 3236 URL <http://www.properst.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 津江 真行

問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 (氏名) 齊藤 友子

四半期報告書提出予定日 平成22年10月14日

TEL 03-6685-3100

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年5月期第1四半期の連結業績(平成22年6月1日～平成22年8月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年5月期第1四半期	11,643	27.8	298	—	335	—	341	—
22年5月期第1四半期	9,110	△61.2	△2,651	—	△3,191	—	△2,794	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
23年5月期第1四半期	983.75	—
22年5月期第1四半期	△8,055.96	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年5月期第1四半期	11,844	△29,750	△251.2	△85,755.10
22年5月期	27,877	△30,091	△107.9	△86,738.85

(参考) 自己資本 23年5月期第1四半期 △29,750百万円 22年5月期 △30,091百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
22年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00
23年5月期	—	—	—	—	—
23年5月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成23年5月期の連結業績予想(平成22年6月1日～平成23年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	19,409	△15.5	548	—	571	—	26,866	—	77,441.36
通期	21,740	△23.0	1,403	—	1,386	—	27,680	—	79,787.72

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 有

業績予想の1株当たり当期純利益の算定の基礎となる期中平均株式数は、当第1四半期末発行済株式数である346,925株を用いております。

4. その他（詳細は、【添付資料】P. 3「その他の情報」をご覧ください。）

- (1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無
新規 一社（社名 _____）、除外 一社（社名 _____）
（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

- (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有
（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

- (3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無
（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

- (4) 発行済株式数（普通株式）
- | | | | | |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） | 23年5月期1Q | 346,925株 | 22年5月期 | 346,925株 |
| ② 期末自己株式数 | 23年5月期1Q | —株 | 22年5月期 | —株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 23年5月期1Q | 346,925株 | 22年5月期1Q | 346,925株 |

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）3ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	3
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 継続企業の前提に関する注記	10
(5) セグメント情報	12
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	14

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、アジアを中心とする海外経済の回復を背景に輸出が堅調に推移したほか、猛暑による夏物商品の需要増やエコカー減税の終了に伴う駆け込み需要等の効果から、持ち直しの動きが続いておりました。但し、世界経済の回復の鈍化により、輸出や生産は減速傾向にあり、景気の回復ペースは鈍化してきております。

当社グループが属する不動産業界は、分譲マンションにおいては価格調整の動きや住宅ローン減税といった政府による住宅購入支援策といったものを背景に、首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目である70%を越えて推移すると共に在庫圧縮も進展しており、回復の兆しは出てきております。

このような経済環境のもと、当社グループは、事業再生に向けた再建計画に沿って保有物件の売却を進めると共に、業務委託契約及び販売代理契約の締結を進めて参りました。この結果、売上高は11,643百万円（前年同期比27.8%増）、営業利益は298百万円（前年同期は営業損失2,651百万円）、経常利益は335百万円（前年同期は経常損失3,191百万円）、四半期純利益は341百万円（前年同期は四半期純損失2,794百万円）となりました。

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、個別分譲として販売を開始した「Feeth水天宮前（東京都江東区）」の他、「カーサ・ダルテ（埼玉県川口市）」の残住戸の引渡しを行ないました。また、建築途中で開発を断念して売却を行なった「横浜富士見町プロジェクト」を売上に計上しております。結果としまして、売上高は1,144百万円、セグメント利益は347百万円となりました。

(資産活性化事業)

資産活性化事業は、再建計画に沿って売却を進め、13物件の引渡しを行ないました。結果としまして、売上高は10,448百万円、セグメント利益は134百万円となりました。

(不動産業務受託事業)

不動産業務受託事業は、不動産企画業務や販売代理業務による手数料収入として、3物件から収益を確保いたしました。結果としましては、売上高50百万円、セグメント利益50百万円となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業は、平成21年5月期において賃貸物件を全て売却済であります。しかし、平成23年5月期においては当社の再建計画に沿って一部の販売用不動産を固定資産へ変更した上で賃貸物件として保有する方針であることから、当該セグメントを残しております。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間末における資産は、前連結会計年度末から16,032百万円減少し、11,844百万円となりました。負債については、前連結会計年度末から16,374百万円減少し、41,595百万円となりました。また、純資産については、前連結会計年度末から341百万円増加し、△29,750百万円となりました。前連結会計年度末からの主な変動要因は、以下のとおりであります。

資産の減少の主な要因は、保有物件の売却を推進したことにより、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合計で10,783百万円減少したこと、及び法人税の繰戻し還付により未収還付法人税等が5,350百万円減少したことによるものであります。負債の減少の主な要因としては、保有物件の売却資金を借入金返済に充当したことにより、借入金金が10,770百万円減少したこと、及び未払法人税等が4,068百万円減少したことによるものであります。また、純資産の増加の主な要因としては、資本剰余金が4,119百万円減少する一方、利益剰余金が4,460百万円増加したことによるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第1四半期連結会計期間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10,945百万円増加した他、投資活動においても43百万円増加いたしました。一方、財務活動においては10,772百万円減少いたしました。結果としまして、資金は期首残高に比べて216百万円増加し、当第1四半期末残高は290百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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10,945百万円（前年同期は5,765百万円の獲得）となりました。主な収入としましては、物件売却を推進したことによるたな卸資産の減少に伴う10,783百万円と法人税等の還付による5,350百万円であります。一方、主な支出としましては、法人税等の支払に伴う4,024百万円と仕入債務の減少による1,089百万円であります。

(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43百万円(前年同期は17百万円の獲得)となりました。主な収入は、定期預金の払戻による59百万円であります。

(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10,772百万円(前年同期は6,211百万円の支出)となりました。主な支出は、借入金の返済による10,770百万円です。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当社グループが属する不動産業界においては、分譲マンションにおいては価格調整の動きや住宅ローン減税といった政府による住宅購入支援策といったものを背景に、首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目である70%を越えて推移すると共に在庫圧縮も進展しており、回復の兆しは出てきております。但し、雇用や所得環境の改善度合いは引き続き鈍いものとなることが想定され、不動産業界の本格的な市況回復に関しても相当程度の時間を要する可能性があります。

このような環境見通しのもと、当社グループは、平成22年7月15日付「平成22年5月期決算短信」において公表いたしました平成23年5月期第2四半期連結累計期間及び通期の業績予想を修正しております。詳細は、本日別途公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、発表日現在において入手可能な情報に基づいて当社が判断したものであり、実際の業績は今後発生する様々な要因により、結果が異なる可能性があります。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

① 簡便な会計処理

(たな卸資産の評価方法)

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積もり、簿価切下げを行う方法によっております。

(固定資産の減価償却費の算定方法)

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

② 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

・会計処理基準に関する事項の変更

資産除去債務に関する会計基準の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これによる、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

当社グループが属する不動産業界においては、分譲マンションにおいては価格調整の動きや住宅ローン減税といった政府による住宅購入支援策といったものを背景に、首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目である70%を越えて推移すると共に在庫圧縮も進展しており、回復の兆しは出てきております。

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。その後は、民事再生手続における再生計画案が債権者集会において可決された後、東京地方裁判所においても認可決定が確定しております。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、再建計画に沿った事業運営を行なうことで上場を維持しながら事業再生を図ってまいります。

なお、当社グループは当第1四半期連結会計期間においては、341百万円の四半期純利益を計上したものの、前期に引続き、29,750百万円の債務超過となっております。

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、当連結会計年度で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とおりです。

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し、当該還付金を滞納していた租税債務（延滞税を含みます。）に充当いたしました。この法人税還付金から支払い済みの租税債務額を差し引いた残額の3分の2に下記②の前代表取締役森俊一氏からの70百万円の私財提供分を加えた金額を弁済原資として、債権者に弁済を行います。また、当該還付金の残余（上記残額の3分の1）については当社の運転資金として活用させていただきます。

② 前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について

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

③ 第三者割当増資の実施

上記①の法人税還付金の一部を当面の運転資金に充当しておりますが、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、当社の資本が強化され、財務内容も強化されることとなります。

そこで、当社は、事業継続のための資金調達のために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」といいます。）を引受先として、平成22年10月1日付で300百万円の第三者割当増資を実施いたしました。スポンサーからは、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、上場を維持しながらの再生を目指す所存です。また、スポンサーによる増資引受けに際しては、第三者割当増資において特に有利な価格での発行が条件となることから、既存発行株式の価値が希釈化することとなります。これについては、当社の平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において特に有利な価格での発行をご承認頂いております。下記⑤の優先株式の発行による潜在的な既存株主の普通株式の希釈化と合わせると、希釈化率は約217.6%となる予定です。なお、スポンサーにつきましては、払込みに要する財産の存在、並びにスポンサーと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、当第1四半期連結会計期間末において29,750百万円と大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。そこで、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いしておりましたが、平成22年8月25日開催の債権者集会において再生計画案が可決され、同日付で東京地方裁判所において再生計画の認可決定が出されました。また、平成22年9月22日には、再生計画の認可決定が確定しております。今後は再生計画の定めに従い、平成22年10月末日を効力発生日として債務免除が実施されます（但し、弁済した部分及びDESのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額（別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額）が無担保債権となります。）。

⑤ 債務の株式化 (DES) の実施

再建計画においては、一定額以上の債権を有する債権者の皆様、具体的には100万円以上の無担保債権を有する債権者の皆様に対しては、無担保債権を現物出資していただくことによって、その100万円以上の無担保債権額に応じた第1種優先株式の割当てを行うことを予定しています。第1種優先株式の上限としては、当第1四半期連結会計期間末時点の普通株式の発行済株式総数である346,925株としています。第1種優先株式に対しては、分配可能額が発生した場合には、目標として、再生計画認可決定確定後3期に亘り、配当性向30%の配当を実施することを考えております。また、当該第1種優先株式の内容としては、無議決権株式とした上で、第1種優先株式1株につき普通株式2株を取得できる取得請求権を付すものとし、第1種優先株式の発行価格は8,000円としております。また、第1種優先株式の譲渡には当社の取締役会の承認を必要としております。

最終的に発行する第1種優先株式の数にもよりますが、第1種優先株式の発行により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、上記③の第三者割当増資による希釈化率を合わせますと、約217.6%の希釈化が生じる可能性があります。なお、当該第1種優先株式の発行につきましては、平成22年8月17日に開催しました第24期定時株主総会において、第1種優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行することについて承認可決されたことに加え、平成22年8月25日付で東京地方裁判所において再生計画案に係る再生計画の認可決定も出され、平成22年9月22日付で再生計画の認可決定も確定しております。当該第1種優先株式の発行については、平成22年10月末に実施する予定です。なお、この第1種優先株式の発行は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への第1種優先株式の割当てを行う前提条件となります。

⑥ 減資等の実施

上記の通り増資(上記③)、債務免除(上記④)及びDES(上記⑤)を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しております。資本準備金の減少については、平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において承認可決され、同日付で実行されました。なお、これらの減資・減準備金に加えて、第1種優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、第24期定時株主総会において資本金600百万円、資本準備金1,280百万円を繰越損失の填補のために減少させることを決議しております。減資については、平成22年6月21日付で東京地方裁判所に対して減資を定める再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。また、平成22年8月25日付で公表しました「債権者集会における再生計画案の可決及び東京地方裁判所による再生計画の認可決定のお知らせ」で記載の通り、減資を定める再生計画案について裁判所の認可決定がなされた上、平成22年9月22日付で再建計画の認可決定が確定したことから、平成23年5月31日付で資本金の額を4,100百万円減少させる予定です。但し、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当第1四半期連結会計期間末現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行わず、資本金の額のみ減少する方法であり、いわゆる100%減資には該当しません。

⑦ 株主責任

再建計画では、第三者割当増資(上記③)及び優先株式の割当て(上記⑤)を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲(希釈化率300%以内の範囲)で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることになります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくことになり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありませんが、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当ては、再生計画について債権者の皆様の賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えております。なお、普通株式による第三者割当増資及び優先株式の割当てを含む再生計画については、平成22年8月25日開催の債権者集会において可決されており、普通株式の第三者割当増資については、平成22年10月1日付で実施しております。

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。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年8月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	292	136
受取手形及び売掛金	105	71
販売用不動産	7,023	17,158
仕掛販売用不動産	4,376	5,024
貯蔵品	0	0
その他	24	5,401
貸倒引当金	△11	△5
流動資産合計	11,810	27,787
固定資産		
有形固定資産	0	0
無形固定資産	0	0
投資その他の資産		
その他	36	92
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	34	90
固定資産合計	34	90
資産合計	11,844	27,877
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,590	2,680
短期借入金	3,074	4,390
1年内返済予定の長期借入金	28,138	40,849
未払金	3,016	3,032
未払費用	2,241	2,309
未払法人税等	3	4,071
引当金	8	1
その他	72	437
流動負債合計	38,146	57,773
固定負債		
長期借入金	3,255	—
引当金	25	24
その他	167	172
固定負債合計	3,448	196
負債合計	41,595	57,969

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年8月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22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	—	4,119
利益剰余金	△33,920	△38,380
株主資本合計	△29,750	△30,091
純資産合計	△29,750	△30,091
負債純資産合計	11,844	27,877

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年6月1日 至平成21年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年6月1日 至平成22年8月31日)
売上高	9,110	11,643
売上原価	11,277	10,815
売上総利益又は売上総損失(△)	△2,167	828
販売費及び一般管理費	484	529
営業利益又は営業損失(△)	△2,651	298
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	5	50
その他	0	0
営業外収益合計	6	50
営業外費用		
支払利息	412	1
融資手数料	3	—
持分法による投資損失	0	2
遅延損害金	—	9
その他	130	0
営業外費用合計	546	13
経常利益又は経常損失(△)	△3,191	335
特別利益		
前期損益修正益	—	42
債務免除益	368	—
その他	30	—
特別利益合計	398	42
特別損失		
投資有価証券売却損	—	69
特別損失合計	—	69
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△2,792	308
法人税、住民税及び事業税	—	0
過年度法人税等	—	33
過年度法人税等戻入額	—	△67
法人税等合計	1	△33
少数株主損益調整前四半期純利益	—	341
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,794	341

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△2,792	308
減価償却費	7	—
持分法による投資損益(△は益)	0	2
投資有価証券売却損益(△は益)	—	69
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	412	1
融資手数料	3	—
売上債権の増減額(△は増加)	△6	△33
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△0	1
たな卸資産の増減額(△は増加)	10,949	10,783
前払費用の増減額(△は増加)	17	△2
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,002	△1,089
未払金の増減額(△は減少)	△723	△13
賞与引当金の増減額(△は減少)	△12	7
前受金の増減額(△は減少)	△7	△35
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△178	△5
その他	159	△369
小計	5,826	9,624
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△57	△4
法人税等の支払額	△1	△4,024
法人税等の還付額	—	5,350
その他の支出	△3	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,765	10,945
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	7	59
投資有価証券の売却による収入	—	1
貸付金の回収による収入	—	0
敷金の差入による支出	—	△17
敷金の回収による収入	10	—
その他	0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	17	43
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△733	△616
長期借入金の返済による支出	△5,477	△10,154
リース債務の返済による支出	△0	△0
配当金の支払額	△0	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,211	△10,772
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△428	216
現金及び現金同等物の期首残高	786	73
現金及び現金同等物の四半期末残高	358	290

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループが属する不動産業界においては、分譲マンションにおいては価格調整の動きや住宅ローン減税といった政府による住宅購入支援策といったものを背景に、首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目である70%を越えて推移すると共に在庫圧縮も進展しており、回復の兆しは出てきております。

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。その後は、民事再生手続における再生計画案が債権者集会において可決された後、東京地方裁判所においても認可決定が確定しております。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、再建計画に沿った事業運営を行なうことで上場を維持しながら事業再生を図ってまいります。

なお、当社グループは当第1四半期連結会計期間においては、341百万円の四半期純利益を計上したものの、前期に引続き、29,750百万円の債務超過となっております。

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、当連結会計年度で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し、当該還付金を滞納していた租税債務（延滞税を含みます。）に充当いたしました。この法人税還付金額から支払い済みの租税債務額を差し引いた残額の3分の2に下記②の前代表取締役森俊一氏からの70百万円の私財提供分を加えた金額を弁済原資として、債権者に弁済を行います。また、当該還付金の残余（上記残額の3分の1）については当社の運転資金として活用させていただきます。

② 前代表取締役森俊一氏の私財を原資とした弁済について

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

③ 第三者割当増資の実施

上記①の法人税還付金の一部を当面の運転資金に充当しておりますが、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、当社の資本が強化され、財務内容も強化されることとなります。

そこで、当社は、事業継続のための資金調達のために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」といいます。）を引受先として、平成22年10月1日付で300百万円の第三者割当増資を実施いたしました。スポンサーからは、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、上場を維持しながらの再生を目指す所存です。また、スポンサーによる増資引受けに際しては、第三者割当増資において特に有利な価格での発行が条件となることから、既存発行株式の価値が希釈化することになります。これについては、当社の平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において特に有利な価格での発行をご承認頂いております。下記⑤の優先株式の発行による潜在的な既存株主の普通株式の希釈化と合わせると、希釈化率は約217.6%となる予定です。なお、スポンサーにつきましては、払込みに要する財産の存在、並びにスポンサーと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、当第1四半期連結会計期間末において29,750百万円と大幅な債務超過に陥っており、かかる債務超過を解消するためには、債権者の皆様に債務超過に相当する金額の金融支援をいただくことが必要となっております。そこで、債権者の皆様に対しては、無担保債権について、再生計画に基づき、民事再生手続に従った債務免除をお願いしていましたが、平成22年8月25日開催の債権者集会において再生計画案が可決され、同日付で東京地方裁判所において再生計画の認可決定が出されました。また、平成22年9月22日には、再生計画の認可決定が確定しております。今後は再生計画の定めに従い、平成22年10月末日を効力発生日として債務免除が実施されます（但し、弁済した部分及びDESのために現物出資した部分は除きます。なお、不動産等によって担保されている別除権付再生債権については、確定した別除権不足額（別除権の目的物からの弁済を受けることができない債権の額）が無担保債権となります。）。

⑤ 債務の株式化（DES）の実施

再建計画においては、一定額以上の債権を有する債権者の皆様、具体的には100万円以上の無担保債権を有する債権者の皆様に対しては、無担保債権を現物出資していただくことによって、その100万円以上の無担保債権額に応じた第1種優先株式の割当てを行うことを予定しています。第1種優先株式の上限としては、当第1四半期連結会計期間末時点の普通株式の発行済株式総数である346,925株としています。第1種優先株式に対しては、分配可能額が発生した場合には、目標として、再生計画認可決定確定後3期に亘り、配当性向30%の配当を実施することを考えております。また、当該第1種優先株式の内容としては、無議決権株式とした上で、第1種優先株式1株につき普通株式2株を取得できる取得請求権を付すものとし、第1種優先株式の発行価格は8,000円としております。また、第1種優先株式の譲渡には当社の取締役会の承認を必要としております。

最終的に発行する第1種優先株式の数にもよりますが、第1種優先株式の発行により、潜在的には既存株主の普通株式が約200%希釈化されることが想定され、上記③の第三者割当増資による希釈化率を合わせますと、約217.6%の希釈化が生じる可能性があります。なお、当該第1種優先株式の発行につきましては、平成22年8月17日に開催しました第24期定時株主総会において、第1種優先株式に関する定款変更及び特に有利な価格をもって発行することについて承認可決されたことに加え、平成22年8月25日付で東京地方裁判所において再生計画案に係る再生計画の認可決定も出され、平成22年9月22日付で再生計画の認可決定も確定しております。当該第1種優先株式の発行については、平成22年10月末に実施する予定です。なお、この第1種優先株式の発行は、再生債権を現物出資することにより行われるため、割当ての対象となる債権者が当社との間で株式引受契約を締結することも、当該債権者への第1種優先株式の割当てを行う前提条件となります。

⑥ 減資等の実施

上記の通り増資（上記③）、債務免除（上記④）及びDES（上記⑤）を実施したとしても、多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことから、当社は、優先株主を含む全株主の皆様への配当を容易にするために、資本金及び資本準備金の額の減少を実施することを計画しております。資本準備金の減少については、平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会において承認可決され、同日付で実行されました。なお、これらの減資・減準備金に加えて、第1種優先株式の発行に伴い増加する資本金及び資本準備金についても、第24期定時株主総会において資本金600百万円、資本準備金1,280百万円を繰越損失の填補のために減少させることを決議しております。減資については、平成22年6月21日付で東京地方裁判所に対して減資を定める再生計画案提出の許可申請を行い、同日、同裁判所から許可を得ております。また、平成22年8月25日付で公表しました「債権者集会における再生計画案の可決及び東京地方裁判所による再生計画の認可決定のお知らせ」で記載の通り、減資を定める再生計画案について裁判所の認可決定がなされた上、平成22年9月22日付で再建計画の認可決定が確定したことから、平成23年5月31日付で資本金の額を4,100百万円減少させる予定です。但し、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当第1四半期連結会計期間末現在の当社の資本金の額である4,169百万円とは異なる予定です。また、当該減資につきましては、発行済株式総数の変更は行わず、資本金の額のみ減少する方法であり、いわゆる100%減資には該当しません。

⑦ 株主責任

再建計画では、第三者割当増資（上記③）及び優先株式の割当て（上記⑤）を行った場合、上場廃止基準に反しない範囲（希釈化率300%以内の範囲）で、潜在ベースでの議決権の希釈化が生じることになります。既存株主の皆様には一定の株主責任を負担していただくことになり、大変なご負担とご迷惑をおかけするものではありませんが、かかる第三者割当増資及び優先株式の割当ては、再生計画について債権者の皆様の賛同を得て、当社の事業を継続するために必要なものと考えております。なお、普通株式による第三者割当増資及び優先株式の割当てを含む再生計画については、平成22年8月25日開催の債権者集会において可決されており、普通株式の第三者割当増資については、平成22年10月1日付で実施しております。

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。

上記諸施策により当第1四半期連結会計期間末において存在する29,750百万円の債務超過の解消を図りますが、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が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、四半期連結財務諸表は、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四半期連結財務諸表には反映しておりません。

(5) セグメント情報

(セグメント情報等)

[事業の種類別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間（自平成21年6月1日 至平成21年8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)
I 売上高及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する売上高	4,026	4,890	192	9,110	—	9,110
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,026	4,890	192	9,110	—	9,110
営業利益又は営業損失（△）	32	△2,663	114	△2,516	△134	△2,651

(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

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間（自平成21年6月1日 至平成21年8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]

前第1四半期連結累計期間（自平成21年6月1日 至平成21年8月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

[セグメント情報]

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「不動産開発事業」「資産活性化事業」「不動産業務受託事業」「賃貸事業」の4つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産業務受託事業・・・販売代理業務、不動産企画業務、その他不動産に関するコンサルティング業務

賃貸事業・・・オフィスビル・マンションの賃貸

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自平成22年6月1日 至平成22年8月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産開発 事業	資産活性 化事業	不動産業務 受託事業	賃貸事業			
売上高							
外部顧客への売上高	1,144	10,448	50	—	11,643	—	11,643
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	1,144	10,448	50	—	11,643	—	11,643
セグメント利益	347	134	50	—	532	△234	298

(注) 1. セグメント利益の調整額△234百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等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20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

平成22年8月17日開催の定時株主総会決議により、準備金の額の減少及び剰余金の処分を行い、次のとおり欠損填補に充てております。

1. 準備金の額の減少の内容

会社法第448条第1項の規定に基づき、平成22年5月31日現在の資本準備金及び利益準備金の額を次のとおり減少させ、減少する額の全額を、それぞれ、その他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えております。

①減少する準備金の項目及びその額

資本準備金の額 4,119百万円

利益準備金の額 3百万円

②準備金の額の減少の効力発生日

平成22年8月17日

2. 剰余金の処分の内容

上記1の資本準備金の額の減少後、会社法第452条の規定に基づき、次のとおり剰余金を処分することにより、繰越損失を填補しております。

①減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 4,119百万円

別途積立金 395百万円

②増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 4,514百万円

③剰余金の処分の効力発生日

平成22年8月17日