

平成23年5月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年7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
問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長
定時株主総会開催予定日 平成23年8月30日
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 津江 真行
(氏名) 齊藤 友子
TEL 03-6685-3100
有価証券報告書提出予定日 平成23年8月31日

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年5月期	17,496	△38.0	1,153	—	1,036	—	27,375	—
22年5月期	28,217	△67.0	△32,245	—	△33,828	—	△28,384	—

(注) 包括利益 23年5月期 27,375百万円 (—%) 22年5月期 —百万円 (—%)

	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	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年5月期	68,481.06	34,522.43	—	—	6.6
22年5月期	△81,818.70	—	—	△61.7	△114.3

(参考) 持分法投資損益 23年5月期 △2百万円 22年5月期 △23百万円

(注) 23年5月期は連結貸借対照表を作成しておりませんので自己資本当期純利益率、総資産経常利益率を記載しておりません。

(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	—	—	—	—
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 —百万円 22年5月期 △30,091百万円

(注) 23年5月期は連結貸借対照表を作成しておりませんので記載しておりません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年5月期	14,823	△34	△14,425	437
22年5月期	22,866	23	△23,603	73

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
22年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	—
24年5月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	—

(注) 1 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

2 23年5月期は連結貸借対照表を作成しておりませんので純資産配当率(連結)を記載しておりません。

3. 平成24年5月期の連結業績予想(平成23年6月1日～平成24年5月31日)

現時点において連結子会社がなく、平成24年5月期に係る連結財務諸表を作成する予定はありませんので、連結業績予想はしておりません。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 一社 （社名） 、 除外 一社 （社名）

(2) 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) 詳細は、添付資料20ページ「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」をご覧ください。

(3) 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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

23年5月期	421,925 株	22年5月期	346,925 株
23年5月期	— 株	22年5月期	— 株
23年5月期	396,857 株	22年5月期	346,925 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年5月期の個別業績（平成22年6月1日～平成23年5月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年5月期	17,446	△38.0	1,141	—	1,026	—	27,349	—
22年5月期	28,130	△69.3	△32,266	—	△33,849	—	△28,403	—

	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
	円 銭	円 銭
23年5月期	68,416.13	34,489.93
22年5月期	△81,873.47	—

(2) 個別財政状態

	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	8,196	299	3.7	△6,197.04
22年5月期	27,838	△30,066	△108.0	△86,664.57

(参考) 自己資本 23年5月期 299百万円 22年5月期 △30,066百万円

2. 平成24年5月期の個別業績予想（平成23年6月1日～平成24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		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	1,701	△90.0	215	△78.3	215	△99.2	274.94
通期	7,012	△59.8	548	△46.6	547	△98.0	826.02

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る 1 株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

第 1 種優先株式	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	－	－	－	－	－
23年 5 月期	－	－	－	00 00	00 00
24年 5 月期（予想）	－	－	－	00 00	00 00

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益及び包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	17
(7) 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	20
(8) 表示方法の変更	21
(9) 追加情報	22
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益及び包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(開示の省略)	27
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33
5. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	37
(3) 株主資本等変動計算書	41
(4) 継続企業の前提に関する注記	43
(5) 個別財務諸表に関する注記事項	44
(貸借対照表関係)	44
(1株当たり情報)	45
6. その他	46
(1) 役員の異動	46
(2) その他	46

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度の我が国経済は、アジア向け輸出の増加や政府による大規模な経済対策等を背景とした個人消費の持ち直し及び企業収益の改善に伴う設備投資の増加により、緩やかに回復の兆しをみせておりますが、東日本大震災によるサプライチェーンの寸断や電力不足による生産の減少及び消費マインドの悪化等といったリスク要因が内在しており、実体経済は依然として先行き不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界においては、住宅ローン減税や贈与税の非課税枠の拡充及び住宅版エコポイント制度の拡充等の住宅取得促進政策が奏功し、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%を上回って推移する等、比較的堅調な動きが続いておりました。但し、所得・雇用環境は依然として本格的な回復には至っていない上、不動産各社に対する金融機関の貸出態度も依然として厳しい状況が続いています。

このような状況の中、当社グループは、当初の再建計画に基づき保有不動産の売却を進めると共に、不動産開発事業の再開に向けた開発用地の取得を実施してまいりました。併せて、不動産企画業務・販売代理業務といった不動産業務受託事業を推進してまいりました。

当連結会計年度については、売上高17,496百万円（前年同期比38.0%減）、営業利益1,153百万円（前年同期は営業損失32,245百万円）、経常利益1,036百万円（前年同期は経常損失33,828百万円）、当期純利益27,375百万円（前年同期は当期純損失28,384百万円）となりました。

当連結会計年度の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、前連結会計年度に販売を開始した「カーサ・ダルテ（埼玉県川口市）」の残住戸の引渡しを実施した他、「横浜富士見プロジェクト」、「Feeth水天宮前（東京都江東区）」及び「霞ヶ浦プロジェクト」の引渡分を売上高に計上しております。この結果、同事業における売上高は4,310百万円（前年同期比38.7%減）、セグメント利益は625百万円（前年同期はセグメント損失3,478百万円）となりました。

(資産活性化事業)

資産活性化事業は、当初の計画に基づき19件の引渡しを実施しました。この結果、売上高は12,289百万円（前年同期比40.7%減）、セグメント利益は561百万円（前年同期はセグメント損失28,203百万円）となりました。

(不動産業務受託事業)

不動産業務受託事業では、不動産企画業務や販売代理業務による手数料として、15物件からの収益を計上いたしました。この結果、売上高は781百万円（前年同期比61.9%増）、セグメント利益は769百万円（前年同期比67.6%増）となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業は、3物件から賃料収入を確保しております。売上高は113百万円、セグメント利益は46百万円となりました。なお、当事業については、平成21年5月期において賃貸物件をすべて売却していたことから、平成22年5月期における売上高及び利益の計上がございません。したがって、前年同期比での比較は記載しておりません。

② 次期の見通し

日本経済は、東日本大震災の影響から企業の生産活動や個人消費などが一時的に大幅な落ち込みを示したものの、足下ではサプライチェーンの復旧に伴う生産や輸出に持ち直しの動きが見られるなど再浮揚の兆しも見え始めています。しかし、夏場に向けては電力不足から生産サイドに制約が生じる可能性がある上、これまで好調であった米国経済も住宅価格の二番底懸念や原油価格の高騰に伴うガソリン価格の上昇等を背景に個人消費を中心に先行き不透明感が強くなる等、日本経済にはいくつかの下振れ要因が存在していると思われます。

当社が属する不動産業界に関しては、徐々に回復基調にはあるものの、住宅版エコポイント制度が7月末には期限切れとなる上、東日本大震災の影響から不動産市場全体における取引の停滞や資材不足による工事遅延や引渡しの延期といったことも懸念されることから、本格的な回復には暫く時間を要するものと思われます。

このような経済環境のもと、当社としましては、不動産業務受託事業において、コスト負担を抑制しつつ、当社の強みである創造デザイン力やプレゼンデザイン力を活かして不動産企画業務を推進すると共に、当社の販売マネジメント力を活かした販売代理業務を展開する方針です。また、不動産開発事業においては、共同事業のスタイルによりコスト負担を抑制しつつ、当社のこれまで培ってきた強みを活かして開発事業での事業再開を図ります。

平成24年5月期の業績予想につきましては、売上高7,012百万円、営業利益700百万円、経常利益548万円、当期純利益547百万円を予想しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当社は、当連結会計年度において連結子会社の株式を売却したこと等により連結貸借対照表を作成していないため、前年比較については当事業年度末と前連結会計年度末との比較としております。なお、連結子会社の連結決算に与える影響は僅少であったことから、連結決算から個別決算への変更に伴う影響はほとんどありません。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は、前連結会計年度末と比較して22,981百万円減少し、4,805百万円となりました。これは、法人税の還付を受けたことにより未収還付法人税等が5,352百万円減少したことに加えて、再建計画に基づいて保有物件の販売を推進したことにより、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が前期比17,887百万円減少したことによるものです。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前連結会計年度末と比較して3,301百万円増加し、3,391百万円となりました。これは主に、販売用不動産の一部を保有目的の変更により有形固定資産に振り替えたこと等により、建物が925百万円、土地が2,433百万円増加したことによるものです。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前連結会計年度末と比較して53,199百万円減少し、4,573百万円となりました。これは、保有物件の売却代金を借入金の返済に充当したこと及び債務免除を受けたことにより、1年内返済予定の長期借入金及び短期借入金が41,519百万円減少したこと及び未払金や未払費用が5,207百万円減少したことによるものです。また、法人税の還付を受けたことで未払法人税等の支払いを行なったことに伴い、未払法人税等も4,059百万円減少しております。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は、前連結会計年度末と比較して3,127百万円増加し、3,323百万円となりました。これは、金融機関が既に返済期日の到来していた借入金を長期返済のスケジュールに変更したことにより、長期借入金が3,198百万円増加したことによるものです。

(純資産)

当事業年度末における純資産は、前連結会計年度末と比較して30,391百万円増加し、299百万円となりました。これは、債務免除益が発生したこと等により利益剰余金が33,375百万円増加したことによるものです。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により14,823百万円増加しました。一方、資金は投資活動により34百万円減少すると共に、財務活動においても14,425百万円減少いたしました。この結果、資金は364百万円の増加となり、期末残高は437百万円（前連結会計年度末比492.7%増）となりました。

当連結会計年度における各活動別の主な要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、14,823百万円（前連結会計年度は22,866百万円の獲得）となりました。主な収入としては、たな卸資産の減少による14,721百万円の収入によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により支出した資金は、34百万円（前連結会計年度は23百万円の獲得）となりました。主な支出としては、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出が51百万円発生したことによるものです。

(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、14,425百万円（前連結会計年度は23,603百万円の支出）となりました。主な要因は、株式の発行により284百万円、短期借入れにより633百万円の収入がありましたが、借入金の返済により15,338百万円の支出が発生したことによるものです。

当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移は下記のとおりであります。

	平成19年5月期	平成20年5月期	平成21年5月期	平成22年5月期	平成23年5月期
自己資本比率 (%)	11.3	14.6	△2.1	△107.9	3.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	49.7	14.3	0.9	4.0	31.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	1.8	2.0	0.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	11.3	16.2	194.4

(注) 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも、連結ベースの財務数値により計算しております。ただし、平成23年5月期は連結貸借対照表を作成していないため、自己資本比率の算定の基準となる自己資本及び総資産、時価ベースの自己資本比率の算定の基準となる総資産及びキャッシュ・フロー対有利子負債比率の算定の基準となる有利子負債につきましては、単体ベースの財務数値により計算しております。

1. 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

2. キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

3. キャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、平成20年5月期まではキャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

しかしながら、平成23年5月期においては黒字化を実現したものの、再生・復活の緒に就いたばかりであることから当面は内部留保を図ることで財務体質の強化と今後の事業活動に備えるため、平成23年5月期の普通株式及び第1種優先株式に対する配当金については、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、平成24年5月期の配当につきましても、上記理由から、無配とさせていただきたいと考えております。当社としましては、安定的に収益が確保できる収益構造を確保した上で、配当の復活及び配当性向の維持・向上に努めてまいります。

(4) 事業等のリスク

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

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末において当社が判断したものであります。

① 経済状況及び不動産市況の影響について

当社は、不動産開発事業や不動産業務受託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他、想定した売上及び収益が翌事業年度にずれ込む場合があり、当社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す。今後、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、不動産業務受託事業及び賃貸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	—

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、当社の業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 株式の希薄化について

当社は、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、当社の1株あたりの株式価値は希薄化する可能性があります。

また、当社は平成22年10月31日付で第1種優先株式339,485株を発行しており、当該優先株式には普通株式を対価として取得できる取得請求権が付与されております。また、当該優先株式には、平成25年12月1日以降において、当社が普通株式を対価として強制的に取得することができる取得条項も付与されております。したがって、将来において、当社が当該優先株式の取得と引き換えに普通株式を交付した場合には、当社普通株式の既存持分の希釈化を通じて株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 訴訟の可能性について

当社が開発、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、当社の業績と財務内容に影響を及ぼす可能性があります。

なお、平成23年5月期第3四半期会計期間に引渡を受けた不動産に対して、前売主らと売主との売買契約における所有権移転の適法性に瑕疵があるとの主張がなされ、平成23年3月24日付で前売主らが売主及び当社に対して所有権移転登記の抹消登記手続訴訟を提起しております。当該訴訟事件については、既に当社が適法に取得した物件に関するものであることから、当社としても裁判において自社の正当性を主張して争ってゆく方針であります。

⑨ 情報の漏洩について

当社は、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化すると共に、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策にも関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社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、当社が所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、平成23年5月期事業年度末時点においては、継続企業の前提に関して重要な疑義を生じさせるような重要事象は認められないと判断したことから、重要事象等についての記載を削除しております。

2. 企業集団の状況

当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合同会社OSアセット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。また、連結子会社であった三浦プロジェクト一般社団法人、三浦初声特定目的会社、合同会社九十九里シーサイドプロジェクト、一般社団法人青海シーサイド2プロジェクト及び青海シーサイド2プロジェクト特定目的会社が清算したため、連結の範囲から除いております。さらに、当社は連結子会社であった株式会社ラクスマリーナの全株式を売却したため、株式会社ラクスマリーナは連結子会社ではなくなりました。

したがって、平成23年5月31日現在、当社は子会社及び関連会社を有しておりません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、外部環境を分析しつつ、付加価値を高めることのできる素材としての不動産を取得し、周囲の状況や経済の状態に応じた最高レベルの企画を施し、最も高い価値を実現できる方法で提供することを経営理念として掲げています。

当社は、自社の強みである企画力や販売力等を活かして、不動産企画業務や販売代理業務といった不動産業務受託事業を推進すると共に、これまで多くの経験で培ってきたデザイン力等の強みを活かした不動産開発事業を再開することで新たな成長軌道を目指して事業活動に邁進してまいります。

また、今般の東北地方太平洋沖地震による震災被害を踏まえて、住宅産業に関わる一企業として、デザイン性の追及だけでなく、耐震性の強化や安全性の更なる追求も進めてまいり所存です。

(2) 目標とする経営指標

目標とする経営指標といたしましては、強固な財務基盤の確立のため、中長期的には自己資本比率を20～30%の水準にまで向上させるべく、努力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、企業価値を向上させるべく、復活の第一歩となる不動産業務受託事業において、コスト負担を抑制しつつ、当社の強みである創造デザイン力やプレゼンデザイン力を活かして不動産企画業務を推進すると共に、当社の販売マネジメント力を活かした販売代理業務を展開します。

また、当社のこれまで培ってきた強みを活かして自社開発を再開する一方、事業規模の大きなプロジェクトに関しては、共同事業のスタイルによりコスト負担を抑制しつつ、開発事業での事業再開を図ります。

さらに、事業拡大に伴う資産の増加と自己資本の規模とのバランスを考慮しながら、安定的な財務基盤の確立を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は、平成23年2月に民事再生手続きを終結させることができました。同手続きおける再生計画に基づき、債務免除や優先株式の発行によるDESの実施に加えて、第三者割当増資による資本増強策の実施といった各債権者及び株主の皆様のご支援により、平成23年5月期第2四半期末において債務超過を解消しております。

今後は、以下の3点を対処すべき課題として認識し、業績の回復及び財務基盤の強化を目指してまいります。

① フィービジネスの拡充

コスト負担を抑制しつつ、当社の強みである創造デザイン力やプレゼンデザイン力を活かして不動産企画業務を推進すると共に、当社の販売マネジメント力を活かした販売代理業務を推進します。

② 不動産開発事業の再開

当社のこれまで培ってきた強みを活かして自社開発を再開する一方、事業規模の大きなプロジェクト等に関しては、共同事業のスタイルによりコスト負担を抑制しつつ、開発事業の事業再開を図ることで事業拡大を目指します。

③ 財務基盤の強化

資金の回転率を高めることで借入金の増加を抑制すると共に、収益拡大を図ることで自己資本比率を高め、財務基盤の強化を図ってまいります。併せて、事業環境に応じて多様な資金調達方法を模索してまいります。

4. 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22年 5 月 31 日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	※2 136
受取手形及び売掛金	※2 71
販売用不動産	※2 17,158
仕掛販売用不動産	※2 5,024
貯蔵品	0
前払費用	0
未収還付法人税等	※2 5,352
その他	※2 48
貸倒引当金	△5
流動資産合計	27,787
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	4
減価償却累計額	△4
建物及び構築物（純額）	0
機械装置及び運搬具	102
減価償却累計額	※3 △102
機械装置及び運搬具（純額）	0
工具、器具及び備品	50
減価償却累計額	※3 △50
工具、器具及び備品（純額）	0
リース資産	2
減価償却累計額	※3 △2
リース資産（純額）	0
有形固定資産合計	0
無形固定資産	
投資その他の資産	0
投資有価証券	※1 72
長期貸付金	0
その他	※2 18
貸倒引当金	△1
投資その他の資産合計	90
固定資産合計	90
資産合計	27,877

(単位：百万円)

前連結会計年度
(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	※2 2,680
短期借入金	※2 4,390
1年内返済予定の長期借入金	※2 40,849
リース債務	0
未払金	※2 3,032
未払費用	※2 2,309
未払法人税等	※2 4,071
前受金	74
賞与引当金	1
その他	※2 361
流動負債合計	57,773
固定負債	
長期預り敷金	78
退職給付引当金	24
その他	94
固定負債合計	196
負債合計	57,969
純資産の部	
株主資本	
資本金	4,169
資本剰余金	4,119
利益剰余金	△38,380
株主資本合計	△30,091
純資産合計	△30,091
負債純資産合計	27,877

(2) 連結損益及び包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
売上高		
不動産開発事業売上高	7,026	4,310
資産活性化事業売上高	20,707	12,289
賃貸その他事業売上高	482	—
不動産業務受託事業売上高	—	781
賃貸事業売上高	—	113
売上高合計	28,217	17,496
売上原価		
不動産開発事業原価	10,301	3,653
資産活性化事業原価	48,797	11,441
賃貸その他事業原価	10	—
不動産業務受託事業原価	—	22
賃貸事業原価	—	73
売上原価合計	※1 59,109	※1 15,191
売上総利益又は売上総損失 (△)	△30,892	2,304
販売費及び一般管理費	※2 1,353	※2 1,150
営業利益又は営業損失 (△)	△32,245	1,153
営業外収益		
受取利息	1	0
違約金収入	11	50
預り敷金償却益	—	8
その他	7	4
営業外収益合計	20	64
営業外費用		
支払利息	1,406	59
融資手数料	6	16
持分法による投資損失	23	2
遅延損害金	—	86
その他	167	16
営業外費用合計	1,604	181
経常利益又は経常損失 (△)	△33,828	1,036
特別利益		
固定資産売却益	※3 0	※3 0
解約違約金収入	※4 330	—
債務免除益	1,823	26,250
その他	86	138
特別利益合計	2,240	26,388

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
特別損失		
固定資産除却損	※5 1	※5 0
減損損失	※6 82	—
訴訟関連損失	252	—
違約損失	1,533	—
投資有価証券売却損	—	69
債務免除解除条件成就損失引当金繰入	—	12
特別損失合計	1,869	81
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	△33,457	27,343
法人税、住民税及び事業税	5	1
法人税等還付税額	△5,350	—
過年度法人税等	272	33
過年度法人税等戻入額	—	△67
法人税等合計	△5,072	△32
少数株主損益調整前当期純利益	—	27,375
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,384	27,375
少数株主損益調整前当期純利益	—	27,375
包括利益	—	27,375
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	27,375

(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21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23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		
新株の発行	—	1,507
資本金から剰余金への振替	—	△4,700
当期変動額合計	—	△3,192
当期末残高	4,169	977
資本剰余金		
前期末残高	4,119	4,119
当期変動額		
新株の発行	—	1,507
資本金から剰余金への振替	—	4,700
欠損填補	—	△5,999
当期変動額合計	—	208
当期末残高	4,119	4,327
利益剰余金		
前期末残高	△9,995	△38,380
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,384	27,375
欠損填補	—	5,999
当期変動額合計	△28,384	33,375
当期末残高	△38,380	△5,005
株主資本合計		
前期末残高	△1,706	△30,091
当期変動額		
新株の発行	—	3,015
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,384	27,375
当期変動額合計	△28,384	30,391
当期末残高	△30,091	299
純資産合計		
前期末残高	△1,706	△30,091
当期変動額		
新株の発行	—	3,015
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,384	27,375
当期変動額合計	△28,384	30,391
当期末残高	△30,091	299

(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21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	△33,457	27,343
減価償却費	14	29
減損損失	82	—
債務免除益	—	△26,250
株式交付費	—	15
持分法による投資損益 (△は益)	23	2
子会社株式売却損益 (△は益)	—	△6
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	69
固定資産売却損益 (△は益)	△0	△0
固定資産除却損	1	0
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	1,406	59
融資手数料	6	16
売上債権の増減額 (△は増加)	△57	49
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△3	5
たな卸資産の増減額 (△は増加)	57,678	14,721
未収入金の増減額 (△は増加)	△5	13
前払費用の増減額 (△は増加)	30	△3
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,108	△1,939
未払金の増減額 (△は減少)	960	23
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△27	28
違約損失引当金の増減額 (△は減少)	△579	—
訴訟損失引当金の増減額 (△は減少)	△226	—
債務免除解除条件成就損失引当金の増減額 (△は減少)	—	12
前受金の増減額 (△は減少)	△92	26
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△207	△27
その他	559	△611
小計	22,998	13,574
利息及び配当金の受取額	3	1
利息の支払額	△156	△63
法人税等の支払額	△8	△4,024
法人税等の還付額	35	5,352
その他	△6	△16
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,866	14,823

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△0
定期預金の払戻による収入	6	60
有形固定資産の取得による支出	△3	△26
有形固定資産の売却による収入	—	0
無形固定資産の取得による支出	—	△0
投資有価証券の売却による収入	—	1
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	※2 △51
敷金の差入による支出	—	△17
敷金の回収による収入	11	0
貸付けによる支出	△150	△183
貸付金の回収による収入	150	183
その他	8	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	23	△34
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	75	633
短期借入金の返済による支出	△1,307	△766
長期借入金の返済による支出	△22,370	△14,572
リース債務の返済による支出	△0	△0
株式の発行による収入	—	284
配当金の支払額	△0	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	△23,603	△14,425
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△712	364
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期末残高	※1 73	※1 437

- (5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 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21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(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。 (2) 非連結子会社の名称等 該当事項はありません。	(1) 連結子会社の名称等 該当事項はありません。 前連結会計年度において連結子会社でありました三浦プロジェクト一般社団法人、三浦初声特定目的会社、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プロジェクトは清算したため、連結の範囲から除いております。 前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社ラクスマリーナは持分をすべて売却したため、連結の範囲から除いております。 (2) 非連結子会社の名称等 該当事項はありません。
2. 持分法の適用に関する事項	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 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。	持分法適用の名称等 該当事項はありません。 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合同会社OSアセット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。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	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。 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。 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。	—————

項目	前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
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	① 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 ② たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法 (貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) 貯蔵品 最終仕入原価法 (貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)	① 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 ② たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成業務支出金 同左 貯蔵品 同左
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 (リース資産を除く) イ 平成19年 3 月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成19年 4 月 1 日以降に取得したものの 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 船舶 2～7年 車両運搬具 6年 工具、器具及び備品 3～20年 ② 無形固定資産 (リース資産を除く) 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間 (5 年) に基づく定額法 ③ リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年 5 月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	① 有形固定資産 (リース資産を除く) 建物 (建物附属設備は除く) 定額法 建物以外 イ 平成19年 3 月31日以前に取得したものの 旧定率法 ロ 平成19年 4 月 1 日以降に取得したものの 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～50年 船舶 2年 車両運搬具 3～6年 工具、器具及び備品 5年 ② 無形固定資産 (リース資産を除く) 同左 ③ リース資産 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31 日)
(3) 重要な引当金の計上基準	① 貸倒引当金 売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 ② 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。 ③ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、「退職給付会計に関する実務指針（中間報告）」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号）に定める簡便法（期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法）により、当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。	① 貸倒引当金 同左 ② 賞与引当金 同左 ③ 退職給付引当金 同左
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		④ 債務免除解除条件成就損失引当金 いったん行われた債務免除につき、弁済原資が生じることによりその債務免除の一部が撤回されることに備えるため、将来の発生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。 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。
(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。	
6. 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。	

(7) 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21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
	(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「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。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ 3 百万円減少しております。

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払費用」は、負債及び純資産の合計額の100分の5を超えたため当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度の流動負債の「その他」に含まれる「未払費用」は1,299百万円であります。	(連結損益及び包括利益計算書) 1. 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。 2. 前連結会計年度まで売上高及び売上原価を「不動産開発事業」、「資産活性化事業」及び「賃貸その他事業」の3事業に区分しておりましたが、当連結会計年度より、「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、報告セグメントを「不動産開発事業」、「資産活性化事業」、「不動産業務受託事業」及び「賃貸事業」の4区分としたことから、従来の「賃貸その他事業」を「不動産業務受託事業」と「賃貸事業」とに区分掲記することといたしました。 従いまして、売上高は従来「賃貸その他事業売上高」と表示していたものを「不動産業務受託事業売上高」、「賃貸事業売上高」に、売上原価は従来「賃貸その他事業原価」と表示していたものを「不動産業務受託事業原価」、「賃貸事業原価」にそれぞれ表示を区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「賃貸その他事業売上高」に含まれる「不動産業務受託事業売上高」及び「賃貸事業売上高」はそれぞれ 482百万円、一百万円であり、前連結会計年度の「賃貸その他事業原価」に含まれる「不動産業務受託事業原価」及び「賃貸事業原価」はそれぞれ 10百万円、一百万円であります。 3. 前連結会計年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「遅延損害金」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前連結会計年度における「遅延損害金」の金額は96百万円であります。

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
	(包括利益の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年 6 月30日)を適用しております。 (販売用不動産の保有目的の変更) 当連結会計年度において、販売用不動産の一部を保有目的の変更により、有形固定資産(建物929百万円、土地2,433百万円)に振り替えております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度
(平成22年 5 月31日)

※ 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
------------------	-------

※ 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。

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

担保付債務は次のとおりであります。

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

※ 3. 減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

(連結損益及び包括利益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23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。 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。 <table> <tr> <td>従業員給与及び賞与</td><td>385百万円</td></tr> <tr> <td>その他販売経費</td><td>241</td></tr> <tr> <td>租税公課</td><td>139</td></tr> <tr> <td>退職給付費用</td><td>5</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td><td>1</td></tr> </table> ※ 3. 固定資産売却益の内訳 <table> <tr> <td>その他の投資その他の資産</td><td>0百万円</td></tr> </table> ※ 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。 ※ 5. 固定資産除却損の内訳 <table> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>1百万円</td></tr> </table>	従業員給与及び賞与	385百万円	その他販売経費	241	租税公課	139	退職給付費用	5	貸倒引当金繰入額	1	その他の投資その他の資産	0百万円	工具、器具及び備品	1百万円	※ 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。 △293百万円 ※ 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。 <table> <tr> <td>従業員給与及び賞与</td><td>262百万円</td></tr> <tr> <td>その他販売経費</td><td>325</td></tr> <tr> <td>事務委託費</td><td>152</td></tr> <tr> <td>賞与引当金繰入</td><td>26</td></tr> <tr> <td>退職給付費用</td><td>3</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td><td>3</td></tr> </table> ※ 3. 固定資産売却益の内訳 <table> <tr> <td>車両運搬具</td><td>0百万円</td></tr> </table> 4. _____ ※ 5. 固定資産除却損の内訳 <table> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>0百万円</td></tr> <tr> <td>船舶</td><td>0</td></tr> <tr> <td>ソフトウェア</td><td>0</td></tr> <tr> <td>計</td><td>0</td></tr> </table>	従業員給与及び賞与	262百万円	その他販売経費	325	事務委託費	152	賞与引当金繰入	26	退職給付費用	3	貸倒引当金繰入額	3	車両運搬具	0百万円	工具、器具及び備品	0百万円	船舶	0	ソフトウェア	0	計	0
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																																				
その他の投資その他の資産	0百万円																																				
工具、器具及び備品	1百万円																																				
従業員給与及び賞与	262百万円																																				
その他販売経費	325																																				
事務委託費	152																																				
賞与引当金繰入	26																																				
退職給付費用	3																																				
貸倒引当金繰入額	3																																				
車両運搬具	0百万円																																				
工具、器具及び備品	0百万円																																				
船舶	0																																				
ソフトウェア	0																																				
計	0																																				

前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)			
※ 6. 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。				6. _____			
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				
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。 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。							
7. _____				7. 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益			
				親会社株主に係る包括利益 △28,384百万円			
8. _____				8. 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益			
				該当ありません。			

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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	—	—	—	—

当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23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 (注) 1	346,925	75,000	—	421,925
第1種優先株式 (注) 2	—	339,485	—	339,485
合 計	346,925	414,485	—	761,410
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
第1種優先株式 (注) 3	—	94	—	94
合 計	—	94	—	94

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加 75,000株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2. 第1種優先株式の発行済株式総数の増加 339,485株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

3. 第1種優先株式の自己株式の株式数の増加 94株は、会社法第155条第13号及び会社法施行規則第27条第1号の規定に従い、無償で取得したものであります。

(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21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)																												
※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) <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>136百万円</td></tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td><td>△62</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>73</td></tr> </table> 2. _____ 3. _____	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	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年5月31日現在) <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>437百万円</td></tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td><td>—</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>437</td></tr> </table> ※2. 当連結会計年度に株式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 株式の売却により株式会社ラクスマリーナ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株式会社ラクスマリーナ株式の売却価額と売却による支出は次のとおりであります。 <table> <tr> <td>流動資産</td><td>65百万円</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td>1</td></tr> <tr> <td>流動負債</td><td>△24</td></tr> <tr> <td>固定負債</td><td>△49</td></tr> <tr> <td>株式売却益</td><td>6</td></tr> <tr> <td>株式会社ラクスマリーナの売却 価額</td><td>0</td></tr> <tr> <td>株式会社ラクスマリーナ現金及 び現金同等物</td><td>△51</td></tr> <tr> <td>差引：売却による支出</td><td>△51</td></tr> </table> 3. 重要な非資金取引の内容 当連結会計年度において、現物出資の方法による第1種優先株式の発行2,715百万円を行っております。	現金及び預金	437百万円	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	—	現金及び現金同等物	437	流動資産	65百万円	固定資産	1	流動負債	△24	固定負債	△49	株式売却益	6	株式会社ラクスマリーナの売却 価額	0	株式会社ラクスマリーナ現金及 び現金同等物	△51	差引：売却による支出	△51
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	437百万円																												
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	—																												
現金及び現金同等物	437																												
流動資産	65百万円																												
固定資産	1																												
流動負債	△24																												
固定負債	△49																												
株式売却益	6																												
株式会社ラクスマリーナの売却 価額	0																												
株式会社ラクスマリーナ現金及 び現金同等物	△51																												
差引：売却による支出	△51																												

(開示の省略)

リース取引、関連当事者情報、税効果会計、金融商品、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、企業結合等、資産除去債務、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。

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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)
I 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
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	3,690	18,605	26	22,323	5,554	27,877
減価償却費	0	—	0	0	14	14
減損損失	—	—	—	—	82	82
資本的支出	3	—	—	3	—	3

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2. 各事業区分の主要な事業の内容

不動産開発事業……マンション等の開発・販売

資産活性化事業……収益不動産再生及び土地再開発等

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

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

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

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(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。

d. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、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、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自平成21年6月1日 至平成22年5月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1	連結 財務諸表 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	7,026	20,707	482	—	28,217	—	28,217
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
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	△3,478	△28,203	459	—	△31,223	△1,022	△32,245
セグメント資産	3,690	18,605	26	—	22,323	5,554	27,877
その他の項目							
減価償却費	0	—	0	—	0	14	14
有形固定資産及び 無形固定資産 の増加額	3	—	—	—	3	—	3

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△1,022百万円は、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。

セグメント資産の調整額 5,554百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（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。

減価償却費の調整額 14百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結損益計算書の営業損失(△)と調整を行っております。

当連結会計年度（自平成22年6月1日 至平成23年5月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1	連結 財務諸表 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	4,310	12,289	781	113	17,496	—	17,496
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	4,310	12,289	781	113	17,496	—	17,496
セグメント利益	625	561	769	46	2,002	△848	1,153
セグメント資産 (注) 3	444	3,871	43	3,357	7,716	479	8,196
その他の項目							
減価償却費	—	—	—	24	24	4	29
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	—	—	3,379	3,379	13	3,392

(注) 1. セグメント利益の調整額 △848百万円は、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。

セグメント資産の調整額 479百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

減価償却費の調整額 4百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 13百万円は、管理部門の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産については、連結貸借対照表を作成していないため個別貸借対照表に基づく金額を参考情報として記載しております。

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日）

該当事項はありません。

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)

該当事項はありません。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度(自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)

当連結会計年度より、「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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
1株当たり純資産額	△86,738円85銭	—
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	△81,818円70銭	68,481円06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。	34,522円43銭

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

	前連結会計年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	△28,384	27,375
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	198
(うち優先配当額(百万円))	(—)	(198)
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失 (△)(百万円)	△28,384	27,177
普通株式の期中平均株式数(株)	346,925	396,857
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)	—	198
(うち優先配当額(百万円))	(—)	(198)
普通株式増加数(株)	—	396,127
(うち優先株式数(株))	(—)	(396,127)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年8月28日定時株主総会 決議ストックオプション (第5回新株予約権) (株式の数 2,775株)	同 左

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
平成22年 8 月17日開催の第24期定時株主総会において、準備金の額の減少及び剰余金の処分について決議しております。 (1) 目的 財務体質の改善が喫緊の課題であること及び多額の資本の欠損が存在したままでは分配可能額が発生する見込みがないことに鑑み、準備金の額の減少及び剰余金の処分を行い、欠損を填補するものであります。 (2) 準備金の額の減少の内容 会社法第448条第 1 項の規定に基づき、平成22年 5 月31日現在の資本準備金及び利益準備金の額を次のとおり減少させ、減少する額の全額を、それぞれ、その他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えるものであります。 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 (3) 剰余金の処分の内容 上記(2)の資本準備金の額の減少後、会社法第452条の規定に基づき、次のとおり剰余金を処分することにより、繰越損失を填補するものであります。 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	

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年5月31日)	当事業年度 (平成23年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	99	※1 437
売掛金	64	7
販売用不動産	17,158	※1 631
仕掛販売用不動産	5,023	※1 3,664
未成業務支出金	—	39
貯蔵品	0	0
前渡金	—	20
前払費用	—	4
未収入金	13	0
未収還付法人税等	5,352	—
その他	45	0
貸倒引当金	△14	△0
流動資産合計	27,742	4,805
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	953
減価償却累計額	—	△27
建物（純額）	—	※1 925
船舶	1	—
減価償却累計額	△1	—
船舶（純額）	0	—
車両運搬具	8	2
減価償却累計額	△8	△1
車両運搬具（純額）	0	1
工具、器具及び備品	40	24
減価償却累計額	△40	※2 △21
工具、器具及び備品（純額）	0	2
土地	—	※1 2,433
リース資産	2	2
減価償却累計額	△2	※2 △2
リース資産（純額）	0	0
有形固定資産合計	0	3,362
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	0	0
無形固定資産合計	0	0

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年 5 月31日)	当事業年度 (平成23年 5 月31日)
投資その他の資産		
関係会社株式	0	—
その他の関係会社有価証券	77	—
出資金	2	2
関係会社出資金	2	—
長期貸付金	0	0
破産更生債権等	1	5
その他	13	26
貸倒引当金	△1	△5
投資その他の資産合計	96	28
固定資産合計	96	3,391
資産合計	27,838	8,196
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,680	※1 526
短期借入金	4,390	※1 2,591
1年内返済予定の長期借入金	40,849	※1 1,128
リース債務	0	0
未払金	3,028	※1 104
未払費用	2,307	29
未払法人税等	4,071	11
未払消費税等	351	41
前受金	67	86
預り金	8	11
賞与引当金	—	29
債務免除解除条件成就損失引当金	—	12
その他	0	—
流動負債合計	57,756	4,573
固定負債		
長期借入金	—	※1 3,198
退職給付引当金	4	8
長期預り敷金	78	49
資産除去債務	—	2
その他	65	65
固定負債合計	147	3,323
負債合計	57,904	7,897
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,169	977
資本剰余金		
資本準備金	4,119	227
その他資本剰余金	—	4,100
資本剰余金合計	4,119	4,327

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年 5 月31日)	当事業年度 (平成23年 5 月31日)
利益剰余金		
利益準備金	3	—
その他利益剰余金		
別途積立金	395	—
繰越利益剰余金	△38,753	△5,005
利益剰余金合計	△38,355	△5,005
株主資本合計	△30,066	299
純資産合計	△30,066	299
負債純資産合計	27,838	8,196

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
売上高		
不動産開発事業売上高	6,940	4,260
資産活性化事業売上高	20,707	12,289
賃貸その他事業売上高	482	—
不動産業務受託事業売上高	—	781
賃貸事業売上高	—	113
売上高合計	28,130	17,446
売上原価		
不動産開発事業原価	10,259	3,634
資産活性化事業原価	48,797	11,441
賃貸その他事業原価	10	—
不動産業務受託事業原価	—	22
賃貸事業原価	—	73
売上原価合計	59,068	15,172
売上総利益又は売上総損失 (△)	△30,937	2,273
販売費及び一般管理費	1,328	1,131
営業利益又は営業損失 (△)	△32,266	1,141
営業外収益		
受取利息	4	0
受取配当金	0	0
違約金収入	11	50
預り敷金償却益	—	8
その他	6	3
営業外収益合計	23	63
営業外費用		
支払利息	1,405	59
融資手数料	6	16
匿名組合投資損失	24	—
遅延損害金	—	86
その他	169	16
営業外費用合計	1,606	179
経常利益又は経常損失 (△)	△33,849	1,026
特別利益		
固定資産売却益	0	0
解約違約金収入	330	—
債務免除益	1,823	26,250
その他	93	131
特別利益合計	2,247	26,382

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
特別損失		
固定資産除却損	1	0
減損損失	74	—
関係会社有価証券売却損	—	75
関係会社清算損	5	3
関係会社出資金評価損	8	—
訴訟関連損失	252	—
違約損失	1,533	—
債務免除解除条件成就損失引当金繰入	—	12
特別損失合計	1,874	90
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△33,476	27,317
法人税、住民税及び事業税	4	1
法人税等還付税額	△5,350	—
過年度法人税等	272	33
過年度法人税等戻入額	—	△67
法人税等合計	△5,072	△32
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,403	27,349

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21年6月1日 至 平成22年5月31日)		当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地取得費	3,592	35.1	1,852	51.0
II 建築費	3,328	32.4	1,326	36.5
III その他の経費	3,339	32.5	455	12.5
合計	10,259	100.0	3,634	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21年6月1日 至 平成22年5月31日)		当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地取得費	33,679	69.0	10,487	91.7
II 建物取得費	972	2.0	39	0.3
III その他の経費	14,145	29.0	915	8.0
合計	48,797	100.0	11,441	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21年6月1日 至 平成22年5月31日)		当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 減価償却費	—	—	—	—
II 保守管理費	—	—	—	—
III 租税公課	—	—	—	—
IV その他の経費	10	100.0	—	—
合計	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。

ニ. 不動産業務受託事業原価

	前事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)		当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 外注費	—	—	5	23.9
II その他の経費	—	—	17	76.1
合計	—	—	22	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。

ホ. 賃貸事業原価

	前事業年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月31日)		当事業年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 減価償却費	—	—	24	33.7
II 保守管理費	—	—	19	26.7
III 租税公課	—	—	22	30.0
IV その他の経費	—	—	7	9.6
合計	—	—	73	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21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23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		
新株の発行	—	1,507
資本金から剰余金への振替	—	△4,700
当期変動額合計	—	△3,192
当期末残高	4,169	977
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,119	4,119
当期変動額		
新株の発行	—	1,507
準備金から剰余金への振替	—	△5,399
当期変動額合計	—	△3,891
当期末残高	4,119	227
その他資本剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	—	4,700
準備金から剰余金への振替	—	5,399
欠損填補	—	△5,999
当期変動額合計	—	4,100
当期末残高	—	4,100
資本剰余金合計		
前期末残高	4,119	4,119
当期変動額		
新株の発行	—	1,507
資本金から剰余金への振替	—	4,700
欠損填補	—	△5,999
当期変動額合計	—	208
当期末残高	4,119	4,327
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	3	3
当期変動額		
利益準備金の取崩	—	△3
当期変動額合計	—	△3
当期末残高	3	—

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成22年 5 月 31 日)	当事業年度 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成23年 5 月 31 日)
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		
別途積立金の取崩	—	△395
当期変動額合計	—	△395
当期末残高	395	—
繰越利益剰余金		
前期末残高	△10,349	△38,753
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,403	27,349
利益準備金の取崩	—	3
別途積立金の取崩	—	395
欠損填補	—	5,999
当期変動額合計	△28,403	33,747
当期末残高	△38,753	△5,005
利益剰余金合計		
前期末残高	△9,951	△38,355
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,403	27,349
欠損填補	—	5,999
当期変動額合計	△28,403	33,349
当期末残高	△38,355	△5,005
株主資本合計		
前期末残高	△1,662	△30,066
当期変動額		
新株の発行	—	3,015
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,403	27,349
当期変動額合計	△28,403	30,365
当期末残高	△30,066	299
純資産合計		
前期末残高	△1,662	△30,066
当期変動額		
新株の発行	—	3,015
当期純利益又は当期純損失 (△)	△28,403	27,349
当期変動額合計	△28,403	30,365
当期末残高	△30,066	299

- (4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) 個別財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

当事業年度 (平成23年5月31日)	
※1. 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。	
現金及び預金	20 百万円
販売用不動産	631
仕掛販売用不動産	3,488
建物	921
土地	2,433
合計	7,494
担保付債務は次のとおりであります。	
買掛金	425 百万円
短期借入金	2,591
1年内返済予定の長期借入金	1,128
未払金	94
長期借入金	3,198
合計	7,439
※2. 減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。	

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
1株当たり純資産額	△86,664円57銭	△6,197円04銭
1株当たり当期純利益金額又は1株 当たり当期純損失金額 (△)	△81,873円47銭	68,416円13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。	34,489円93銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度末 (平成22年5月31日)	当事業年度末 (平成23年5月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	△30,066	299
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	2,914
(うち優先株式払込金額 (百万円))	(—)	(2,715)
(うち優先配当額 (百万円))	(—)	(198)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	△30,066	△2,614
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数 (株)	346,925	421,925

(注) 2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成21年6月1日 至 平成22年5月31日)	当事業年度 (自 平成22年6月1日 至 平成23年5月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当 り当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	△28,403	27,349
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	198
(うち優先配当額 (百万円))	—	(198)
普通株式に係る当期純利益又は当期純 損失 (△) (百万円)	△28,403	27,151
普通株式の期中平均株式数 (株)	346,925	396,857
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)	—	198
(うち優先配当額 (百万円))	—	(198)
普通株式増加数 (株)	—	396,127
(うち優先株式数 (株))	(—)	(396,127)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり当期純利益金額の算定に 含めなかった潜在株式の概要	平成18年8月28日定時株主総会決議 ストックオプション (第5回新株予約権) (株式の数 2,775株)	同左

6. その他

(1) 役員の異動

決算短信発表日（平成23年7月14日）現在、未定でありますので、開示内容が定まり次第、開示いたします。

(2) その他

該当事項ありません。