



平成22年5月14日

各 位

東京都渋谷区恵比寿一丁目30番1号
株式会社プロパスト
代表取締役社長 津江 真行
(コード番号: 3236)
問い合わせ先 経営企画部長 矢野 義晃
電話 03-6853-3100

「株式会社プロパスト 再建計画」について

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、今般、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いたしました。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提出しております。当社は、本再建計画を基礎として、民事再生手続により当社の再建に向けて最大限の努力を行なう所存です。本再建計画については、民事再生手続開始決定を要件として欠損金の繰戻しによる5,350百万円の法人税の還付を受けられる見込みであること、民事再生手続の中で債権者の皆様に債務免除及び債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ；DES）といった金融支援をお願いすることにより債務超過が解消される予定であること、民事再生手続の下で本再建計画を進めることにつき多数の債権者の皆様のご同意を既に頂いていること、併せて、第三者割当増資による資金調達により、今後の運転資金を確保し、財務体質も強化できる見込みであることから、十分に遂行可能なものであると考えております。

株主の皆様、債権者の皆様には多大なご負担とご迷惑をおかけしますことを深くお詫び申し上げますとともに、今後は不退换の決意をもって当社の再建に向けて努力してまいります所存でございます。

本再建計画の概要は下記の通りです。

記

1. 本再建計画の骨子

(1) 全体方針

上記の通り、当社は、平成22年5月期第3四半期末において36,412百万円の債務超過に陥るなど、財務状況は著しく悪化し、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にあります。

しかしながら、現時点で事業継続を断念すれば、当社が保有する資産が著しく劣化し、当社資産に担保を有する債権者に極めて大きなご迷惑をかけるばかりか、ひいては債権者一般に対する弁済の最大化を実現することができなくなります。そこで、当社は、以上のような現況を踏まえ、上場を維持しつつ民事再生手続を利用することにより、事業の再生を目指すことと致しました。

本再建計画につきましては、事前に多くの債権者の皆様にご説明を行い、民事再生手続の下で本再建計

画を進めることにつき多数（現時点で把握されている再生債権に係る議決権金額の2分の1以上）の債権者の皆様のご同意を既に頂いております。それゆえ、当社といたしましては、本再建計画を基礎として作成される民事再生手続における再生計画案につきましても、可決するために必要な多数の債権者の皆様のご賛同が得られる見込みは十分に存するものと考えております。また、本再建計画には、法律の規定に違反する事由は見当たらず、かつ、当社といたしましては、本再建計画の内容は十分に遂行可能であると考えております。さらに、当社は、法律の規定に従い、公正かつ再生債権者の一般の利益に適うよう再生手続を進めていく所存です。したがって、本再建計画には、民事再生法上の不認可事由も見当たらず、当社といたしましては、本再建計画を基礎として作成される民事再生手続上の再生計画について、裁判所の認可を得られる見込みがあるものと考えております。

① 法人税の還付とその資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申請いたします。この法人税還付金は、5,350百万円と見込んでおりますが、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（約300～500百万円程度が残額となると試算しておりますが、還付の時期によって変動する可能性があります。）の3分の2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、不動産及び賃料債権等に対す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 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、更なる資金調達が必要となります。また、増資を実施することにより、当社の資本が強化され、財務体質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ております。現在、スポンサー候補である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との間で交渉を進めており、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上場維持の要請を受けており、当社としても、当該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、今後の協議事項ですので、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があります。その場合、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④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、当該スポンサー候補の払込みに要する財産の存在、及びスポンサー候補又はその役員若しくは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。

③ 債務免除の実施及び債務超過の解消

当社は、上記の通り、平成 22 年 5 月期第 3 四半期末において、36,412 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、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、民事再生手続に従った債務免除をお願いする予定です（なお、不動産により担保されている債権については所有不動産の売却又は鑑定評価に基づき確定した不動産価格を控除した金額が無担保債権となります。）。

具体的には、当社は、債務合計額 55,447 百万円（申立時）から租税債務等 5,024 百万円、担保付債務 19,598 百万円及び上記①の弁済金 260 百万円を控除した無担保債務 30,564 百万円について、民事再生の手続に従って債務免除していただくことで、上記債務超過を解消する予定です（但し、無担保債務の一部については下記④の DES を行います。）。

④ 債務の株式化（DES）の実施

一定額以上の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頂くことによって、そ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。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②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、平成 22 年 8 月開催予定の当社定時株主総会において、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額をもって発行すること等に係るご承認が得られることを条件とすることを想定しています。

⑤ 減資等の実施

上記の通り増資（上記②）、債務免除（上記③）及び DES（上記④）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、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います。この場合、減資については、会社法第 447 条第 1 項の規定に基づき、資本金の額を現在の 4,169 百万円から 4,100 百万円減少させ、69 百万円とする予定です。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。なお、当該減資後に上記③の増資及び上記④の DES を実施することにより、資本金の額はその後増加することを予定しています。また、減少する資本準備金の額は全額とすることを予定しています。

⑥ 株主責任

平成 22 年 8 月開催予定の当社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、第三者割当増資（上記②）及び優先株式の割当て（上記④）を行った場合、JASDAQ市場の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、当社の民事再生手続における再生計画案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。

⑦ 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）を受ける予定です。現時点で予定している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

実行予定日：平成22年5月中

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①マンション開発再開案件（13件）、②宅地造成再開案件（1件）、③単純売却案件（8件）及び④固定資産化長期保有案件（5件）用の不動産にそれぞれ仕分けした上、当面は④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、①マンション開発再開案件、②宅地造成再開案件、③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、⑥新規企画案件及び⑦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。

① マンション計画再開案件（13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（近隣対策を含む）、設計監修、デザイン監修、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。対象13件の内、既に10件については、実際の取り組み先が確定しており、他の3件についても取り組み先を選定して参ります。

② 宅地造成計画再開案件 (1件)

具体的に三浦のプロジェクトであり、取り組み先も確定しております。広大な土地であり開発を要するものでありますが、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。今般は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。則ち、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グ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。

③ 単純売却案件 (8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出来るものであります。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。

④ 固定資産化長期保有案件 (5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、合理的に管理が出来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。

長期の借り入れに切り替え、概ね元利返済をした後で賃料収入の概ね1/3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する方針です。

⑤ 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。全体利益を約500百万円と見込み中で83百万円の収益を見込んでおります。

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を鑑み、暫く着工を止めておりましたが、本年6月より着工が開始予定であり、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結んでおり、事業完了時に全体利益2,000百万円の内、330百万円の収入を見込んであります。

⑥ 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。現在案件の進捗に併せて、平成23年3月に3件、5月に3件、平成24年3月に3件、5月に3件を見込みます。

⑦ 新規取得案件

手元流動性の余力の増大により、新規案件を取得し、自社での開発に取り組めます。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月頃から1件、平成25年3月頃より2件を見込み

ます。

2. 今後の見通しについて

(1) 業績見通し（詳細につきましては、添付資料【経営数値】をご参照下さい。）

① 損益計算書

平成23年5月期は、単純売却案件における物件売却に加えて、マンション開発再開案件における売却及び企画監修、設計監修、デザイン監修等の業務委託契約に伴う企画業務報酬により、17,323百万円の売上高を見込んでおります。また、債務免除益（試算上は29,064百万円と想定）や国税還付（約5,350百万円）により、当期純利益は34,843百万円を見込んでおります。

平成24年5月期は、単純売却案件が前期に終了してしまうために、売上高は減少するものの、新規企画案件の取り組みにより、前期とほぼ同じ利益水準は確保する方針です。

平成25年5月期は、新規企画案件に加えて、自社での開発を行なう新規取得案件の業績寄与により、増収増益を見込んでおります。

(百万円)

| | 平成22年 5月期 (見込み) | 平成23年 5月期 (計画) | 平成24年 5月期 (計画) | 平成25年 5月期 (計画) |
|------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 売上高 | 29,645 | 17,323 | 1,593 | 4,587 |
| 売上総利益 | △31,459 | 1,901 | 1,539 | 2,270 |
| 営業利益 | △32,687 | 740 | 791 | 1,128 |
| 経常利益 | △34,449 | 432 | 666 | 989 |
| 特別利益 | 2,231 | 29,064 | 0 | 0 |
| 特別損失 | 1,866 | 0 | 0 | 0 |
| 税引前当期純利益 | △34,083 | 29,497 | 666 | 989 |
| 過年度法人税等還付額 | 0 | 5,350 | 0 | 0 |
| 当期純利益 | △34,091 | 34,843 | 662 | 985 |

② 貸借対照表

平成23年5月期は、資産売却を推進することで、総資産額は5,306百万円（前期比△14,456百万円）となる見込みです。負債については、資産売却に伴う借入金返済や債権者における債務免除により、4,416百万円（同△51,100百万円）となる見込みです。純資産については、債務超過が解消され、890百万円（前期は△35,763百万円）となる見込みです。

平成24年5月期以降は、新規物件の取得により総資産は増加する見込みです。純資産については、収益拡大が寄与することで増加するものの、優先株式に対する配当金支払いがマイナスに働く見込みです。

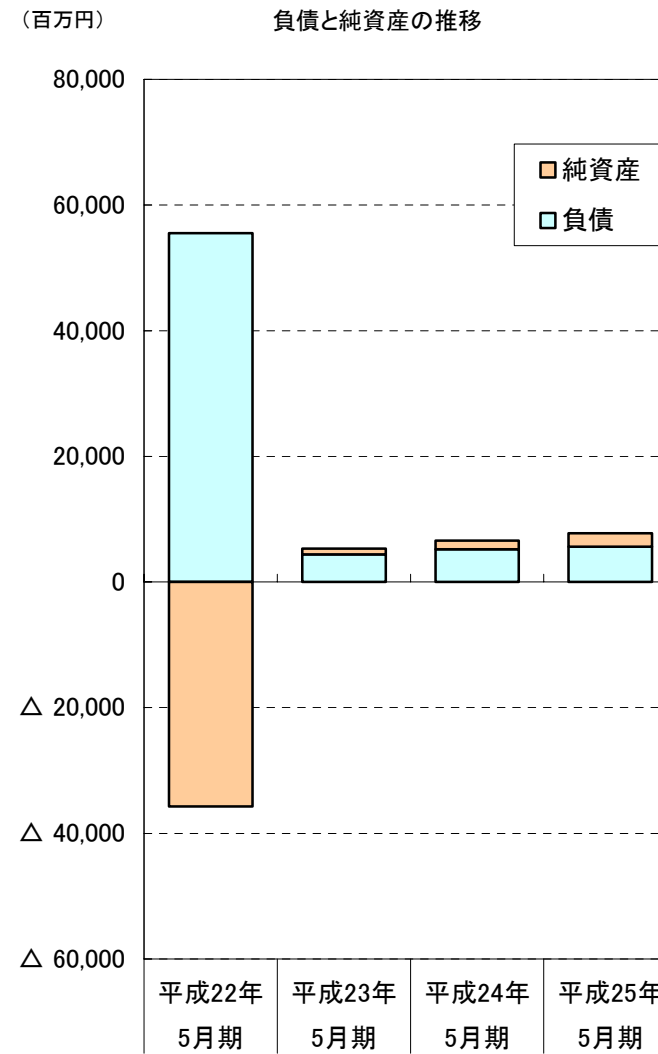
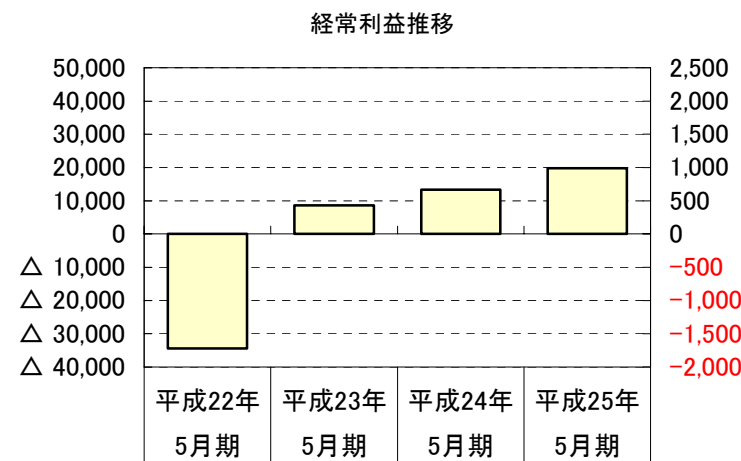
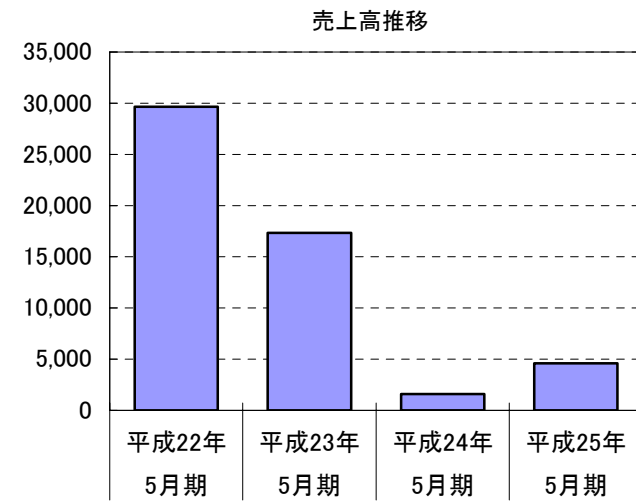
3. 上場廃止基準への該当等に関する事項

当社は、本再建計画について、平成22年5月14日付で、上場廃止基準第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。本再建計画の公表日である本日の翌日（平成22年5月15日）より1ヶ月間の平均上場時価総額及び当該1ヶ月間の最終日の上場時価総額のいずれもが5億円以上となれば、当社の上場は維持されることとなります。なお、その他の上場廃止基準への該当性につきましては、本日付で開示しております『民事再生手続開始の申立て及び再建計画の提示並びに

時価総額審査の開始に関するお知らせ』5. 今後のリスク要因についてをご参照下さい。

以上

● 経営数値



キャッシュ・フロー表

(百万円)

| | 平成22年 5月期 | 平成23年 5月期 | 平成24年 5月期 | 平成25年 5月期 |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 営業CF | - | 15,127 | △ 622 | 224 |
| 投資CF | - | - | - | - |
| 財務CF | - | △ 14,230 | 615 | 220 |
| CF合計 | - | 897 | △ 6 | 444 |
| 現預金残高 | 5 | 903 | 896 | 1,341 |

財務分析一覧

| | | 平成22年 5月期 | 平成23年 5月期 | 平成24年 5月期 | 平成25年 5月期 |
|-----|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 収益性 | 総資本経常利益率 | -174.3% | 8.1% | 10.1% | 12.7% |
| | 売上高経常利益率 | -116.2% | 2.5% | 41.8% | 21.6% |
| | 総資本回転率 | 1.5回 | 3.3回 | 0.2回 | 0.6回 |
| | 棚卸資産回転率 | 1.5回 | 0.0回 | 1.4回 | 2.3回 |
| 安全性 | 自己資本比率 | -180.9% | 16.8% | 21.0% | 27.9% |
| | 負債比率 | -155.3% | 496.2% | 376.4% | 258.4% |

【収益性分析】

$$\text{総資本経常利益率} = \text{経常利益} / \text{総資本} \times 100\%$$

$$\text{売上高経常利益率} = \text{経常利益} / \text{売上高} \times 100\%$$

$$\text{総資本回転率} = \text{売上高} / \text{総資本} (\text{回})$$

$$\text{棚卸資産回転率} = \text{売上高(年額)} / \text{棚卸資産} (\text{回})$$

【安全性分析】

$$\text{自己資本比率} = \text{自己資本} / \text{総資本} \times 100\%$$

$$\text{負債比率} = \text{負債合計} / \text{自己資本} \times 100\%$$

損益計算書

(百万円)

| | 平成22年 5月期 | 平成23年 5月期 | 平成24年 5月期 | 平成25年 5月期 |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 売上高 | 29,645 | 17,323 | 1,593 | 4,587 |
| 営業利益 | △ 32,687 | 740 | 791 | 1,128 |
| 経常利益 | △ 34,449 | 432 | 666 | 989 |
| 当期純利益 | △ 34,091 | 34,843 | 662 | 985 |

貸借対照表

(百万円)

| | 平成22年 5月期 | 平成23年 5月期 | 平成24年 5月期 | 平成25年 5月期 |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 総資産 | 19,763 | 5,306 | 6,570 | 7,763 |
| (たな卸資産) | 19,522 | - | 1,147 | 2,019 |
| 負債 | 55,517 | 4,416 | 5,190 | 5,597 |
| (借入金) | 43,664 | 4,101 | 4,890 | 5,308 |
| 純資産 | △ 35,753 | 890 | 1,379 | 2,166 |
| (資本金) | 4,169 | 969 | 969 | 969 |
| (剰余金) | △ 39,923 | △ 79 | 411 | 1,197 |