

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年8月13日

上場会社名 株式会社アーバンコーポレイション 上場取引所 東証一部
 コード番号 8868 URL <http://www.urban.co.jp>
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名) 房園 博行
 問合せ先責任者 (役職名)常務取締役 (氏名) 宮地 典之 TEL (03)5226-9000
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績 (平成20年4月1日～平成20年6月30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	%
21年3月期第1四半期	49,911	—	△31,436	—	△38,267	—	△45,422	—
20年3月期第1四半期	87,545	492.6	31,186	287.9	30,060	289.7	15,918	266.1

	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
21年3月期第1四半期	△201	69	—	—
20年3月期第1四半期	70	79	68	48

(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	
21年3月期第1四半期	476,922		78,408		12.2	259	02	
20年3月期	602,566		131,517		18.3	489	54	
(参考) 自己資本		21年3月期第1四半期	58,332百万円		20年3月期	110,245百万円		

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	— —	10 00	— —	15 00	25 00
21年3月期	— —	— —	— —	— —	— —
21年3月期(予想)	— —	— —	— —	— —	— —

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 : 有

3. 平成21年3月期の連結業績予想 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期連結累計期間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2四半期連結累計期間	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 : 有

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

(2) 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 : 有
[(注) 詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。]

(3) 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(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もの)

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、4ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。]

(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)

21年3月期第1四半期	227,071,645株	20年3月期	227,071,645株
-------------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

21年3月期第1四半期	1,867,845株	20年3月期	1,867,709株
-------------	------------	--------	------------

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)

21年3月期第1四半期	225,203,823株	20年3月期第1四半期	224,880,764株
-------------	--------------	-------------	--------------

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 上記の予想は、本資料の発表日現在の計画に基づき作成したものであり、予想につきましては様々な不確定要因が内在しております。実際の業績は今後の様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

なお、上記の業績予想に関する事項は添付資料の4ページをご参照ください。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

・ 定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期の連結業績は、売上高49,911百万円（前年同期比43.0%減）、営業損失31,436百万円、経常損失38,267百万円、四半期純損失45,422百万円となりました。

米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱が続き、金融機関からの新規融資や短期借入金の借り換えが難しい状況となる中、物件売却による債務返済を最優先するため、保有不動産物件の簿価を下回る価格での売却を実施いたしました。また、当第1四半期から棚卸資産の評価に関する会計基準を適用することに伴い、売買契約済み物件や売却予定物件において、売却予定価格が簿価を下回る額を評価損として原価計上したほか、その他保有物件についても保守的な基準で評価損を計上いたしました。主としてこれら要因から、不動産流動化事業、分譲不動産事業、アセットマネジメント事業で営業損失を計上いたしました。収益改善を目指して事業構造改革に取り組む方針であるプロパティマネジメント事業とその他の事業でも、当第1四半期には不動産市場全般の停滞などからその成果の発現には至らず営業損失を計上するなど、全ての事業セグメントで営業損失を計上いたしました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて118,295百万円減少し、438,006百万円となりました。これは、主として現金及び預金が24,191百万円、たな卸資産が100,481百万円それぞれ減少したことによります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて7,307百万円減少し、38,727百万円となりました。これは、主として投資有価証券が2,988百万円、繰延税金資産が1,207百万円それぞれ減少したことによります。

(負債)

流動負債は、前連結会計年度末に比べて3,545百万円減少し、244,928百万円となりました。これは、主として預り金が27,028百万円増加し、支払手形及び買掛金が6,250百万円、短期借入金が14,511百万円それぞれ減少したことによります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べて68,989百万円減少し、153,585百万円となりました。これは、主として長期借入金が69,349百万円減少したことによります。

(純資産)

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて53,109百万円減少し、78,408百万円となりました。これは、主として利益剰余金が50,782百万円減少したことによります。

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、20,546百万円となり、前連結会計年度末に比べて21,443百万円減少いたしました。

各活動別のキャッシュ・フロー状況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)

営業活動により得られた資金は714百万円となりました。これは、税金等調整前四半期純損失が39,917百万円であったものの、たな卸資産の減少額が43,852百万円、仕入債務の減少額が12,482百万円あったことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は646百万円となりました。これは、主として投資有価証券の取得による支出が1,985百万円、貸付けによる支出が1,211百万円あった一方、定期預金の払戻しによる収入が2,496百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は14,893百万円となりました。これは、短期借入金の純増減額による支出が27,633百万円、長期借入金の返済による支出が18,796百万円、配当金の支払額が2,942百万円あった一方、金融資産の譲渡による収入が23,048百万円、たな卸資産の譲渡（金融処理）による収入が12,812百万円あったことによるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

本日、「当社の民事再生手続開始の申立てに関するお知らせ」にて開示しておりますとおり、当社は平成20年8月13日、東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行い受理され、直ちに同裁判所から保全処分命令（弁済禁止処分）と監督命令が発せられております。このため、今後の事業運営に関しましては不確定な要素が多いことから、平成21年3月期の連結業績予想は非開示といたします。

なお、こうした状況に鑑み、平成21年3月期の配当予想については、従来年間25円（第2四半期末10円、期末15円）から、無配へと変更いたします。

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）

該当事項はありません。

(2) 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

①一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算出しております。

②法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

一部連結子会社の法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加算項目及び税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。

また、一部連結子会社の繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められる場合に、前連結会計年度末において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

(3) 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

①四半期財務諸表に関する会計基準の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②重要な資産の評価基準及び評価方法の変更

たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「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）が適用されたことに伴い、主として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）により算定しております。

これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ27,622百万円減少しております。

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。

③リース取引に関する会計基準の適用

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、「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））が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることになったことに伴い、当第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。

また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、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、当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。

④連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱いの適用

「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会平成18年5月17日実務対応報告第18号）を当第1四半期連結会計期間から適用し、連結決算上必要な修正を行っております。

なお、当該変更に伴う損益に与える影響はありません。

5. 【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20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,106	45,298
受取手形及び売掛金	2,007	2,333
有価証券	1,955	—
不動産事業有価証券	6,168	3,852
たな卸資産	337,297	437,778
共同事業出資金	35,919	37,358
その他	34,702	30,370
貸倒引当金	△1,150	△690
流動資産合計	438,006	556,301
固定資産		
有形固定資産	19,999	21,190
無形固定資産		
のれん	3,308	4,400
その他	1,014	618
無形固定資産合計	4,322	5,019
投資その他の資産		
投資その他資産	14,612	20,092
貸倒引当金	△207	△268
投資その他の資産合計	14,404	19,824
固定資産合計	38,727	46,034
繰延資産	189	229
資産合計	476,922	602,566
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,438	12,689
短期借入金	157,747	172,258
未払法人税等	12,473	13,569
預り金	36,521	9,493
引当金	983	1,053
その他	30,763	39,409
流動負債合計	244,928	248,473
固定負債		
社債	29,706	33,634
新株予約権付社債	27,000	27,000
長期借入金	83,123	152,473
負ののれん	28	34
その他	13,727	9,432
固定負債合計	153,585	222,575
負債合計	398,514	471,048

(単位：百万円)

	当第1四半期 連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,073	19,073
資本剰余金	21,157	21,157
利益剰余金	19,585	70,367
自己株式	△243	△243
株主資本合計	59,573	110,355
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△877	△297
繰延ヘッジ損益	△28	△28
為替換算調整勘定	△334	215
評価・換算差額等合計	△1,240	△109
少数株主持分	20,075	21,271
純資産合計	78,408	131,517
負債純資産合計	476,922	602,566

(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)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
売上高	49,911
売上原価	74,728
売上総損失(△)	△24,817
販売費及び一般管理費	6,619
営業損失(△)	△31,436
営業外収益	
受取利息	41
受取配当金	117
負ののれん償却額	6
その他	132
営業外収益合計	297
営業外費用	
支払利息	2,129
支払手数料	4,003
デリバティブ評価損	412
その他	582
営業外費用合計	7,128
経常損失(△)	△38,267
特別利益	
投資有価証券売却益	229
その他	160
特別利益合計	389
特別損失	
固定資産除売却損	6
投資有価証券売却損	1,320
投資有価証券評価損	541
その他	171
特別損失合計	2,040
税金等調整前四半期純損失(△)	△39,917
法人税、住民税及び事業税	648
法人税等調整額	4,233
法人税等合計	4,882
少数株主利益	622
四半期純損失(△)	△45,422

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間

(自 平成20年4月1日

至 平成20年6月30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損失 (△)	△39,917
減価償却費	447
のれん償却額	280
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△134
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	77
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	399
受取利息及び受取配当金	△158
支払利息	2,129
有形固定資産除売却損益 (△は益)	6
投資有価証券売却損益 (△は益)	1,091
投資有価証券評価損益 (△は益)	541
売上債権の増減額 (△は増加)	1,378
たな卸資産の増減額 (△は増加)	43,852
未収入金の増減額 (△は増加)	△1,163
未払金の増減額 (△は減少)	△7,468
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,482
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△578
預り金の増減額 (△は減少)	4,946
その他	11,437
小計	4,684
利息及び配当金の受取額	96
利息の支払額	△2,263
法人税等の支払額	△1,802
営業活動によるキャッシュ・フロー	714
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	△372
定期預金の払戻による収入	2,496
有形固定資産の取得による支出	△229
有形固定資産の売却による収入	38
無形固定資産の取得による支出	△23
投資有価証券の売却による収入	806
投資有価証券の取得による支出	△1,985
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△650
貸付けによる支出	△1,211
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	469
貸付金の回収による収入	27
その他	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△646

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間

(自 平成20年4月1日

至 平成20年6月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△27,633
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△6,200
長期借入れによる収入	4,819
長期借入金の返済による支出	△18,796
社債の償還による支出	△1,578
株価スワップによる収入	1,139
自己株式の取得による支出	△0
少数株主からの払込みによる収入	207
配当金の支払額	△2,942
少数株主への配当金の支払額	△23
金融資産の譲渡による収入	23,048
たな卸資産の譲渡 (金融処理) による収入	12,812
その他	252
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,893
現金及び現金同等物に係る換算差額	234
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△14,591
現金及び現金同等物の期首残高	41,989
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	319
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△7,171
現金及び現金同等物の四半期末残高	20,546

(4) 継続企業の前提に関する注記

1. 平成21年3月期第1四半期連結財務諸表

米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮により、日本の不動産投資市場は沈静化したしました。不動産業界における経営破綻が相次いだことから、不動産業界に対する信用収縮はさらに急速なものとなり、当社は新規融資による資金調達や短期借入金の借り換えが困難となるとともに、開発済不動産の売却も困難な状況に陥りました。

当該影響により、当第1四半期連結会計期間において多額の営業損失を計上し、当第1四半期連結会計期間末において、新たな資金調達、既存借入金の返済、社債の償還が困難な状況となっており、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当該状況を解消すべく、当社は信用補完及び資金調達等を目的とし、他社との資本提携等によるアライアンスも模索しておりましたが、不動産投資市場の市況は更に悪化し、本年6月下旬から7月には上場中堅デベロッパーの法的倒産手続開始申立が相次ぐなど、当社を取り巻く経営環境は悪化の一途をたどったため、提携先候補者との間で合意するには至りませんでした。

その結果、今後の債務の支払を正常に行うことが出来ないと判断したことから、平成20年8月13日開催の取締役会において、民事再生手続開始の申立をすることを決議し、東京地方裁判所に申立を行い、受理されますとともに、同日付にて同所より監督命令が発令されました。今後、東京地方裁判所から民事再生手続開始決定を受けた後、再生計画案を作成、東京地方裁判所に提出し、同所より認可を受けて再生計画を遂行することになりますが、現時点では未確定であります。

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、上記のような重要な疑義の影響を四半期連結財務諸表に反映しておりません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

	不動産流動化 事業 (百万円)	分譲不動産 事業 (百万円)	アセット マネジメント 事業 (百万円)	プロパティ マネジメント 事業 (百万円)	その他の 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								
(1) 外部顧客に 対する売上高	36,473	4,822	2,577	3,072	2,966	49,911	—	49,911
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	265	—	92	163	20	541	(541)	—
計	36,738	4,822	2,670	3,235	2,986	50,452	(541)	49,911
営業損失	22,796	5,139	1,872	288	387	30,484	952	31,436

(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 各事業の主な製品・商品等

- (1) 不動産流動化事業 …… オフィスビル・店舗ビル及び用地等、不動産流動化事業に関する企画・総合マネジメント業務、特別目的会社を利用した事業等
- (2) 分譲不動産事業 …… 新築・中古分譲マンション及び分譲マンション用地等
- (3) アセットマネジメント事業 …… アセットマネジメント・アドバイザー・ファンドマネジメント・アレンジメント業務等の不動産ファンド事業
- (4) プロパティマネジメント事業 …… 分譲マンション、オフィスビル等の管理業務を含め、不動産価値を高めるための総合不動産サービスを提供する事業
- (5) その他の事業 …… 商業施設の企画・店舗運営等の不動産価値向上に係る業務、工事請負業務等

3 会計処理の方法の変更

「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」に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より「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)を適用しております。これにより、当第1四半期連結会計期間の営業利益は、不動産流動化事業が20,999百万円、分譲不動産事業が3,776百万円、アセットマネジメント事業が2,779百万円、プロパティマネジメント事業が67百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

全セグメントの売上高に占める日本の割合が、90%を超えるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

海外売上高が連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

「参考」

(重要な後発事象)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	
1. (第三者割当による2010年満期転換社債型新株予約権付社債の発行について)	
当社は、平成20年6月26日開催の取締役会において、BNP Paribas S.A.を割当先とした2010年満期転換社債型新株予約権付社債の発行を決議し、7月11日に発行いたしました。	
発行総額(百万円)	30,000
新株予約権の数(個)	6,000
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	87,209,302
新株予約権の行使時の払込金額(円)	344
新株予約権の行使期間	自 平成20年7月11日 至 平成22年7月7日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 344 資本組入額 172
新株予約権の譲渡に関する事項	・譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役の決議による当社の承認を必要とする。
代用払込みに関する事項	・承継会社等の新株予約権の行使に際しては、各本社債を出資するものとし、当該社債の価額は、本社債の額面金額と同額とする。
2. (2010年満期転換社債型新株予約権付社債の権利行使による新株の転換について)	
当社が平成20年7月11日に発行した2010年満期転換社債型新株予約権付社債(発行総額 30,000百万円)につき、平成20年7月11日から平成20年8月13日までの間に、新株予約権の権利行使による新株への転換が行なわれました。	
①転換社債型新株予約権付社債の減少額	14,980百万円
②資本金の増加額	7,490百万円
③資本準備金の増加額	7,490百万円
④増加した株式の種類及び株式	普通株式 43,546,510株
⑤新株の配当起算日	平成20年7月11日
⑥転換社債型新株予約権付社債の残高(8月13日現在)	15,020百万円
3. (加重平均株価・スワップ契約について)	
当社は平成20年7月8日開催の取締役会において、BNP Paribas S.A.(以下、BNP社)と加重平均株価・スワップ契約(VWAP Swap Transaction2)を締結することを決議し、平成20年7月8日に締結いたしました。	
契約内容といたしましては、以下の当社とBNP社のキャッシュフローを交換するものです。	
契約期間：平成20年7月11日から平成22年7月11日	
当 社：平成20年7月11日に27,776百万円(想定元本)をBNP社に支払う。	
①対象株式	当社普通株式(証券コード8868)
②CB	2008年7月11日に当社より発行された、当社普通株式を転換対象とする「2010年満期転換社債型新株予約権付社債」(クーポン2.5%)
③取引所	東京証券取引所
④営業日	東京における銀行の営業日
⑤計算代理人	BNP社
⑥早期解約	CB発行体がコールオプションを行使した場合、本取引はコールオプションの行使通知日の5営業日後の早期解約日に早期解約される。早期解約時にBNP社は早期解約日における想定元本の102.50%を支払う

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日)	
BNP社(変動支払(1)) : 変動支払額(VWAPの90%×対象株数)を当社に支払う。	
①変動支払日	各計算日の3営業日後の日
②計算日	計算期間における毎営業日
③計算期間	開始日の翌営業日から始まり、①想定元本がゼロとなった日、または②終了日の3営業日前のいずれか早い日に終わる01期間
④対象株数	各計算日においてヘッジ比率に取引株数を乗じて計算される株数。 ただし、最終計算日における対象株数は、以下で定義される株数のいずれか少ない株数とする。①累積対象株数が最大株数を超える場合、最大株数と最終計算日の直前の計算日における累積対象株数との差、②ヘッジ比率に取引株数を乗じて計算される株数。
⑤ヘッジ比率	各計算日においてBNP社が決定する比率。VWAPがCB転換価額を下回る場合は12%～18%(ただし、BNP社が計算日において比率を決定しなかった場合、15%とする)、VWAPがCB転換価額以上の場合は12%～24%(ただし、BNP社が計算日において比率を決定しなかった場合、18%とする)の範囲で決定される。
⑥CB転換価額	344円
⑦取引株数	各計算日において下限株価未満の取引を除外した、対象株式の取引所における普通取引の取引株数
⑧累積取引株数	計算期間において決定された取引株数の合計額
⑨最大株数	80,744,202株
⑩VWAP	各計算日において当社株式が下限株価以上で取引した取引のみから計算した売買高加重平均株価。ただし、最終計算日に限り、VWAPの計算は以下のうちいずれか早い時点で終了する。①下限株価以上で取引した取引のみから計算した当社株式が、最大株数と最終計算日の直前の計算日における累積対象株数との差をヘッジレシオで除して計算される株式数に達した時点、②取引所の取引終了時点。
⑪想定元本の減額	各計算日において、対象株数の決定と同時に本取引の想定元本は「当日において有効な参照CBの転換価額」と「対象株数」の積と等しい金額だけ減額される。なお、この計算は計算代理人が行なう。
⑫計算日の除外	当社およびBNP社の双方が合意した場合に限り、予定された計算日を除外することができる。その場合、除外された計算日における当社株式の取引は本取引の対象株数およびVWAPの計算に用いられないものとする。
⑬下限株価	250円 (ただし、2008年7月14日まで及び同年7月18日から25日までは175円とする)
BNP社(変動支払(2)) : 各変動支払日の3営業日前における想定元本に対して年率2.5%(30/360)	
①変動支払日	毎年1月および7月の11日。ただし、初回の支払は2009年1月11日とし、最終の支払は2010年7月11日とする(変動支払日が休日の場合は翌営業日とする)。なお、この項目のみについては、営業日は東京およびロンドンにおける銀行の営業日とする。
②計算日	BNP社は終了日における想定元本の100%を支払う。
当該契約による当社の純現金手取額は、当社の株価変動の影響により、増減する可能性があります。なお、平成20年8月13日現在において、想定元本は15,042百万円であり、当初想定元本から12,733百万円減少しておりますが、累計手取額は7,314百万円となっております。	

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

4. (民事再生法の規定による再生手続開始の申立てについて)

当社は、平成20年8月13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ました。同日、東京地方裁判所に対し再生手続開始の申立てをし、受理されるとともに、同日付にて同裁判所より保全処分命令及び監督命令が発令されました。

民事再生手続の概要は、以下のとおりです。

(1) 当該民事再生手続開始の申立て等を行った年月日
平成20年8月13日

(2) 当該民事再生手続開始の申立て等に至った経緯

米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮、これを受けた日本の不動産投資市場の沈静化により、当社は新規融資による資金調達や短期借入金の借り換えが困難となるとともに、開発済不動産の売却も困難な状況に陥りました。

当該影響により、今後の債務の支払を正常に行うことが出来ないと判断したことから、平成20年8月13日開催の取締役会において、民事再生手続開始の申立てをすることを決議し、東京地方裁判所に申立てを行いました。

(3) 当該民事再生手続開始の申立て等の内容

管轄裁判所 東京地方裁判所
事件名 平成20年(再)第175号 再生手続開始申立事件
申立代理人弁護士 藤原 総一郎(ふじわら そういちろう)他12名