

平成24年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年9月14日
上場取引所 大

上場会社名 株式会社 明豊エンタープライズ
コード番号 8927 URL <http://www.meiho-est.com>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理部長
定時株主総会開催予定日 平成24年10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) 井元 義昭
(氏名) 安田 俊治
TEL 03-5768-6573
有価証券報告書提出予定日 平成24年10月31日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年7月期の連結業績(平成23年8月1日～平成24年7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	%
24年7月期	3,056	△76.6	14	—	△151	—	1,768	—
23年7月期	13,051	△8.7	△1,729	—	△2,021	—	△2,752	—

(注) 包括利益 24年7月期 1,760百万円 (—%) 23年7月期 △2,740百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年7月期	110.45	—	—	△2.7	0.5
23年7月期	△284.97	—	—	△16.6	△13.3

(参考) 持分法投資損益 24年7月期 一百万円 23年7月期 一百万円

(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
24年7月期	5,373	1,035	18.7	37.22
23年7月期	5,877	△1,416	△24.6	△149.40

(参考) 自己資本 24年7月期 1,004百万円 23年7月期 △1,443百万円

(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
24年7月期	△403	168	220	284
23年7月期	9,689	30	△9,506	298

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	%	%
23年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年7月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成25年7月期の連結業績予想(平成24年8月1日～平成25年7月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	4,200	114.4	260	280.0	210	—	290	△46.6	11.75
通期	6,000	96.3	310	—	210	—	290	△83.6	11.75

※ 注記事項

- (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 — 社 (社名) 、 除外 — 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(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)	24年7月期	24,661,000 株	23年7月期	9,661,000 株
② 期末自己株式数	24年7月期	359 株	23年7月期	359 株
③ 期中平均株式数	24年7月期	16,030,863 株	23年7月期	9,660,641 株

(参考)個別業績の概要

平成24年7月期の個別業績(平成23年8月1日～平成24年7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	%
24年7月期	1,182	△88.8	△2	—	△155	—	1,768	—
23年7月期	10,575	△13.3	△1,801	—	△2,057	—	△2,757	—

	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
24年7月期	110.47	—
23年7月期	△285.43	—

(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
24年7月期	4,989	854	16.7	30.25
23年7月期	5,251	△1,591	△30.8	△167.57

(参考) 自己資本 24年7月期 833百万円 23年7月期 △1,618百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、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財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、添付資料5ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	4
(1) 経営成績に関する分析	4
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
(4) 事業等のリスク	7
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 継続企業の前提に関する注記	19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	19
(7) 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
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	24
(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)	27
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
5. 個別財務諸表	32
(1) 貸借対照表	32
(2) 損益計算書	34
(3) 株主資本等変動計算書	35

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

・当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災からの復興需要を背景として、緩やかな回復の兆しが見られました。しかしながら、欧州金融危機による世界経済の減速や消費税増税を巡る動き等、引き続き不透明な状況が続いております。

当社グループが属しております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等の効果もあり持ち直しの動きが見られたものの、雇用環境が回復しない中、東日本大震災後に冷え込んだ消費者心理は好転しておらず、一方で不動産業界各社に対する金融機関の融資厳格化も依然として続いており、本格的な回復には至っていない状況であります。

このような事業環境の下、当社グループは、強固な収益体質の確立と抜本的な財務体質の改善を図るべく、平成23年9月26日付「産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法」所定の特定認証紛争解決手続（以下「事業再生ADR手続」といいます。）にかかる利用申請を行い、平成24年1月31日開催の第3回債権者会議において、当社の事業再生計画について、全対象債権者の皆様から同意書の提出をいただき、事業再生ADR手続が無事成立いたしました。

当該事業再生計画に基づいて、当社は取引先金融機関等から債務免除21億92百万円及び債務の株式化87百万円の支援を受け、また、当社スポンサーである株式会社ハウスセゾンを引き受先とする新株の発行（普通株式）による資本増強を行った結果、当連結会計年度末における純資産は10億35百万円となり、債務超過を解消いたしました。

当社グループの当連結会計年度における売上高は30億56百万円、（前連結会計年度比76.6%減）、営業利益14百万円（前連結会計年度は営業損失17億29百万円）、経常損失1億51百万円（前連結会計年度は経常損失20億21百万円）、当期純利益17億68百万円（前連結会計年度は当期純損失27億52百万円）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

[不動産分譲事業]

不動産分譲事業においては、不動産共同事業による「シティハウス多摩川テラス」の引渡し及び宅地分譲プロジェクトである「浜田山」（東京都杉並区）他、中古マンションリニューアル分譲等を行いました。その結果、売上高は12億87百万円（前連結会計年度比88.5%減）、セグメント利益は83百万円（前連結会計年度は16億92百万円のセグメント損失）となりました。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業においては、当社子会社である株式会社明豊プロパティーズのプロパティーマネジメント報酬等により、売上高は14億96百万円（前連結会計年度比12.2%減）、セグメント利益は72百万円（前連結会計年度比57.6%減）となりました。

[不動産仲介事業]

不動産仲介事業においては、「栃木県宇都宮」他10件、賃貸斡旋仲介等により、売上高は1億2百万円（前連結会計年度比13.4%増）、セグメント利益は71百万円（前連結会計年度比9.2%減）となりました。

[その他事業]

その他事業につきましては、エコロジー・コンサルティング報酬、業務委託報酬、リフォーム工事請負等により、売上高は1億85百万円（前連結会計年度比30.6%増）、セグメント利益は84百万円（前連結会計年度比13.6%増）となりました。

・次期の見通し

今後のわが国経済は、復興需要の本格化などに支えられ景気回復傾向が見込まれるものの、一方で、混迷が続く欧州債務問題や円高、電力需給のひっ迫などの不透明要因が依然として残る状況が想定されます。当社が属する不動産業界に関しては、国内景気の回復を背景として徐々に回復基調にはあるものの、所得・雇用環境が依然として厳しい状況の中では、個人の住宅需要についても本格的な回復には暫く時間を要するものと思われます。

このような環境の下、当社グループは、平成24年1月31日付、当社が株式会社大阪証券取引所に提出いたしました「㈱明豊エンタープライズ 事業再生計画」（以下「事業再生計画」といいます。）に基づき、経常黒字転換を果たすべく、当社グループが最も得意とする不動産(住宅)分譲市場において短期間での資金回収が見込めるタウンハウス事業、中古マンションリニューアル分譲事業を主力事業として経営資源を集中してまいります。

これらにより、次期の連結業績は、売上高60億円（前連結会計年度比96.3%増）営業利益3億10百万円（前連結会計年度比2,074.4%増）、経常利益2億10千万円（前連結会計年度は経常損失1億51百万円）、当期純利益2億90百万円（前連結会計年度比83.6%減）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ、5億4百万円減少し、53億73百万円となりました。これは、物件売却等によりたな卸不動産が3億9百万円減少、有形固定資産の軽井沢山荘の売却及び投資有価証券の売却等により固定資産が1億81百万円減少したことによるものであります。

また、負債については、前連結会計年度末に比べ、29億55百万円減少し、43億38百万円となりました。主な減少要因としましては、事業再生ADR手続において、取引先金融機関からの金融支援15億21百万円及び物件売却等による返済3億93百万円があったことにより、短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定を含む）が19億15百万円減少しております。また、事業再生ADR手続外における大口の商取引先からの支援及び共同事業精算等によって流動負債「その他」及び固定負債「その他」が合計で4億6百万円減少しております。

純資産においては、事業再生ADR手続により債務免除、第三者割当増資及び優先株式の発行等により、前連結会計年度末に比べ24億51百万円増加し、10億35百万円となり、債務超過を解消しております。自己資本比率においては、前連結会計年度末より43.3ポイント改善し18.7%となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、2億84百万円と前連結会計年度末と比べ14百万円(前連結会計年度は2億13百万円の収入)の減少となりました。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に税金等調整前当期純利益17億74百万円の計上及びたな卸資産の減少3億8百万円による増加があったものの、債務免除益21億92百万円、事業再生ADR手続による事業構造改善費用の支払が1億23百万円、事業譲渡等により預り金が1億93百万円減少したことにより、4億3百万円の支出となりました。(前連結会計年度は96億89百万円の収入)

[投資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・フローは、投資有価証券及び固定資産の売却等により、1億68百万円の収入(前連結会計年度は30百万円の収入)となりました。

[財務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・フローは、たな卸資産の売却等による短期借入金及び長期借入金の返済により3億93百万円の支出があったものの、株式の発行及び少数株主からの払込により6億円の収入があったことにより2億20百万円の収入(前連結会計年度は95億6百万円の支出)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年7月期	平成23年7月期	平成24年7月期
自己資本比率(%)	7.0	△24.6	18.7
時価ベースの自己資本比率(%)	5.9	16.6	32.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	2.6	0.6	△9.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	11.9	37.8	2.7

(注) 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/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ=営業キャッシュ・フロー/利払い

※ いずれも連結ベースの財務数値より計算しております。

※ 株式時価総額は自己株式を除く普通株式の発行済株式数をベースに計算しています。

※ 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

※ 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

(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を重要な使命として認識しており、利益配当につきましては将来の事業展開と経営体質強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

しかし、当期の配当につきましては、当期純利益17億68百万円を計上しているものの事業再生ADR手続によるお取引先金融機関等からの債務免除によるものであるため、誠に遺憾ではございますが、無配とさせていただきます。また次期につきましても、安定的な利益確保ができる収益構造の再構築と財務体質の安定を図るため、配当を見送らせていただきたいと考えております。

今後は、早期に配当できますよう事業再生に向け、全力で取り組んでまいります。

(4) 事業等のリスク

本決算発表日現在において、当社グループの事業展開に関してリスク要因となる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。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また万が一発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。

①不動産分譲事業における市況、金利動向および税制について

不動産分譲事業においては、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向および不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入れ価格の変動要因にもなり、事業用地の仕入れが計画通りに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性もあります。

また不動産分譲事業は、建設業者との間にて工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っております。そのため建設業者の資材・部材の調達費や労務コストにおいて、国内外の経済情勢により価格高騰などが発生した場合には、当社グループの建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その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。

②有利子負債への依存について

当社グループは不動産分譲事業における事業資金をおもに金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

	平成22年7月期	平成23年7月期	平成24年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	15,809,457	5,645,471	3,703,743
総資産額(千円)(B)	18,465,426	5,877,962	5,373,850
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	85.6	96.0	68.9

③物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産分譲事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤や転居の多い、2月から3月に集中することが多くっており、その結果、売上高の計上が下期に集中する傾向にあります。また天災など不測の事態により物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が翌期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の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瑕疵担保責任について

当社グループは独自に「標準仕様書」「品質管理基準」「アフターサービス基準」を定め、設計段階から建設工事・竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で検査・確認し、高品質な住宅づくりに努めております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合には、間接的な損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用が発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有しているたな卸資産について、時価（正味売却価格）が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。今後、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落するたな卸資産が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお当連結会計年度において一部の保有たな卸資産の時価（正味売却価額）が、取得原価より下落したため、評価損として売上原価に23百万円を計上しております。

⑥法的規制について

不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」などの法的規制があります。当社グループは宅地建物取引業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業を展開しております。

今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合等においては、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

⑦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ます。また、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。

⑧大株主としての経営権について（株式会社ハウスセゾン）

当社は、平成23年12月28日開催の取締役会において、株式会社ハウスセゾンを割当先とする第三者割当増資を行うことを決議し、平成24年2月20日開催の臨時株主総会の承認をへて、平成24年2月28日に払込が完了いたしました。これにより、同社は総議決権数の60.82%を占める筆頭株主となっております。

同社は、この第三者割当増資により取得した当社株式について、当社の将来性を理解したスポンサーとして、長期的な視点から保有する予定であるとの意向を示しておりますが、同社による株式の売却について、当社の定款上特に制限が設けられておらず、これを制限する合意を当社との間で行っているものでもないことから、その保有する株式の売却状況等により、株式の需給関係及び市場価格等に重大な影響を与える可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社のグループは、当社と親会社2社（株式会社はーとふるセゾン及び株式会社ハウスセゾン）、連結子会社（株式会社明豊プロパティーズ）の4社により構成されており、当社グループ（当社及び連結子会社）は、不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及びこれらに付随する業務を行っております。

当社グループの事業に係わる位置付け及びセグメントとの関連は、次の通りであります。なお、事業の区分内容は、セグメントと同一であります。

(1) 不動産分譲事業(当社及び連結子会社)

不動産分譲事業は、自社単独事業『シェルゼ』の形態と、他のデベロッパーとの共同事業によりマンション分譲を展開する事業、中古マンションリニューアル分譲事業及びタウンハウス開発事業等があります。当事業は、当社グループの主力事業として、主に当社が事業を展開しております。

① 自社単独物件

・ 自社単独マンション分譲事業

当社は、事業理念である「一生涯のお付き合い～Partner For Life」の追求に向け、マンション購入後においても、購入者と一生涯に亘る関係を構築するため、管理組合の支援を通して長寿命で高い資産価値を維持したマンションを実現する為のリビング・サービス・システム(L. S. S.)と健康と環境に配慮した外断熱工法を採用した超長期耐用型エコロジーマンションを融合させた『シェルゼ』を当社独自ブランドとして自社単独によるマンション開発・分譲を展開しております。

・ 中古マンションリニューアル分譲事業

マンション一棟等の買取を実行し、リニューアル、外断熱改修、室内リフォーム等により資産価値、居住快適性を向上を行い、販売展開しております。

・ 戸建・タウンハウス開発事業

早期資金の運用・回収を目的としてエンドユーザーニーズを十分に反映しながら環境配慮型分譲マンション『シェルゼ』同様、『エコロジー』・『エコノミー』に根ざした戸建、タウンハウスの開発事業を展開しております。

② 共同事業物件

共同事業物件は、不動産分譲事業の一つの主力形態であり、都内を中心とした首都圏エリア及び大阪を中心とした関西エリアにおいて、デベロッパーに対してマンション用地情報を主体とした物件企画を提案し、共同事業としてマンション分譲を展開しております。

当社は、相手先デベロッパーのブランド力、資金力及びプロジェクト遂行に係るノウハウ等を活用することにより、マンション分譲に伴う投資リスクの低減を図っております。当社は、親密取引先で組織されている明豊会を中心として入手する土地情報のうちマンション分譲に適した物件の選別を行い、各デベロッパーが得意とする地域及び物件特性等を考慮し最適と考えられる相手先に対して提案・事業化しております。

(2) 不動産賃貸事業(連結子会社)

当事業は、マンション及びビル等の賃貸を行っており、子会社が賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)するサブリース事業を中心に展開しております。

① 自社保有物件

マンション又はビル等を一棟又は区分所有により自社保有し、一般に賃貸しております。

② サブリース物件

子会社において、賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)しております。

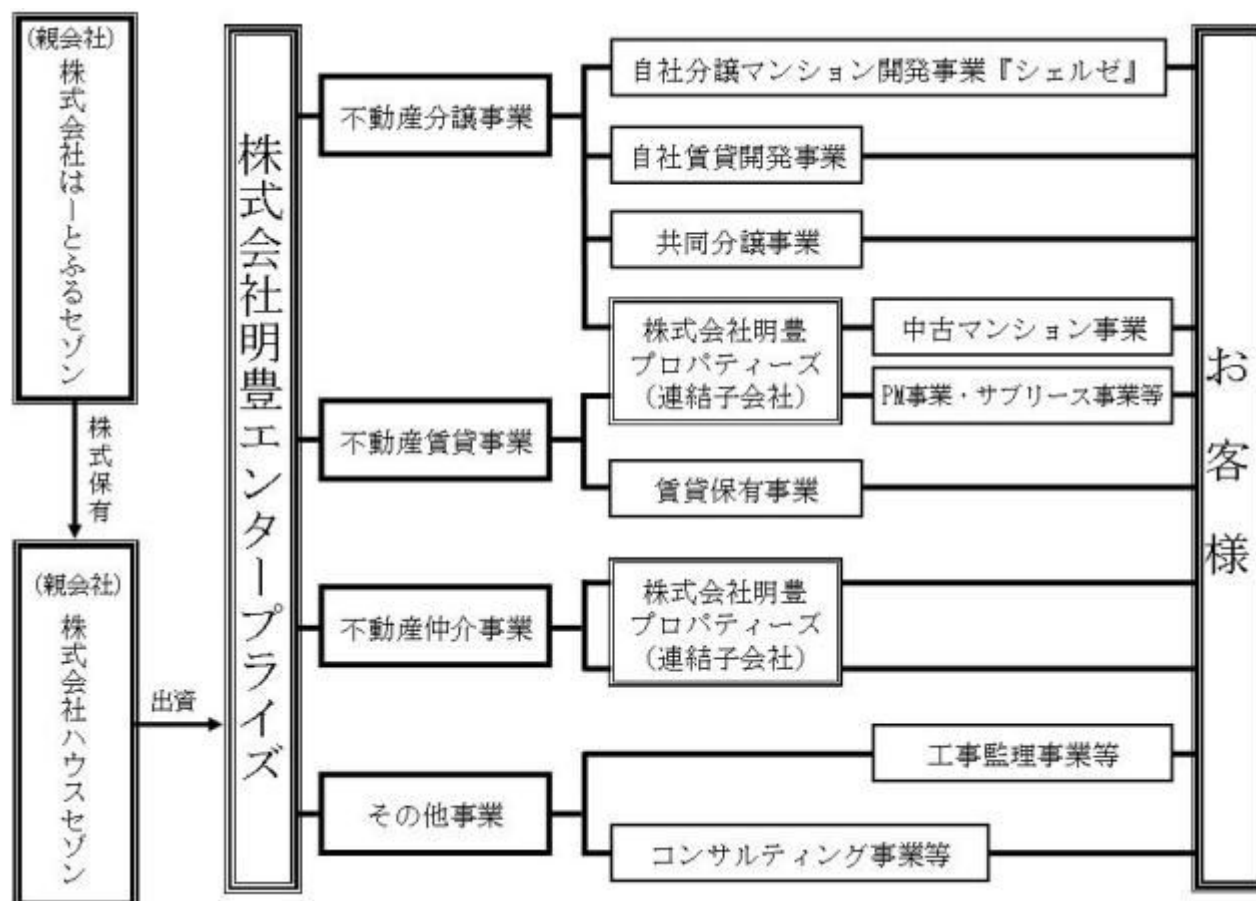
(3) 不動産仲介事業(当社及び連結子会社)

当事業は、主に不動産分譲事業に付随して発生するマンション用地等の仲介業務を行っており、加えて、取引先等からの依頼による仲介業務も行っております。当事業は原則として子会社が行うこととしておりますが、必要に応じて当社においても対応を図っております。

(4) その他事業(当社及び連結子会社)

当事業は、上記の各事業に付随して発生するものであり、不動産賃貸事業に関連して発生する工事監理料、その他各種コンサルティング報酬等が含まれております。

当社グループの事業系統図は次のとおりです。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは基本理念である『Partner For Life、お客様との一生涯のお付き合い』を実現すべく「外断熱とリビング・サービス・システム(L.S.S.)で幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンションシェルゼ」を主力商品として、他社との差別化を図り安定的な企業成長を続けていくことを経営目標としております。

この経営目標を実現するための基本方針は以下のとおりです。

- ①住宅系不動産業を中核とし、少数精鋭にて、高い収益率を生み出すプロ集団を目指す。
- ②お客様からの高い評価、信頼を得るために、常に新しいものへチャレンジする企業として「挑戦」と「適応」をキーワードに、常にお客様のニーズを先取りし、柔軟に対応していく。
- ③高い収益、安定した収益を確保するために、お客様ニーズを先取りをしたマーケティングを 実現し、これに付加価値を加えていく発想・アイデアを生み出していく。

近年、環境・建築・安全に対するお客様の関心が高まりを見せる中、当社グループは「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」を通して、お客さまのあらゆるニーズに真摯に応え、コミュニティ支援も行っていくことで真に満足戴けるマンションライフを提供してまいります。そのために「外断熱とリビング・サービス・システム(L.S.S.)で幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション シェルゼ」を主力商品として、他社とは差別化した健康・快適・省エネで資産価値の維持が図れる、外断熱工法を採用した分譲マンションの供給拡大に積極的に取り組んでまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、安定的な企業成長を目指し、収益性を重視した経営を行っております。具体的な経営指標としましては、売上高経常利益率及び自己資本比率に主眼を置き、安定的な業績の実現を目指しております。

当連結会計年度における売上高経常利益率に関しましては、経常損失を計上しておりますが、早期の黒字化を図ってまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、企業活動を継続していくために、業務効率の高い少数精鋭の組織を構築するとともに、当社グループが得意とする不動産(住宅)分譲市場で資金効率の高い事業を中心に取り組み、経営の安定と成長を実現してまいります。

具体的な事業推進の方針は、以下のとおりです。

①既存プロジェクト

既に保有している仕掛プロジェクトについては、現状の事業計画に基づき、継続し完遂してまいります。

また、当社が経営困難な状況に陥った大きな原因の一つである長期停滞中の物件については、売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却による資産のスリム化と資金回収を図ってまいります。

②新規プロジェクト

新規プロジェクトについては、短期間での資金回収が見込めるタウンハウス事業、中古マンションリニューアル分譲事業を中心に展開し、営業基盤を固め収益性の高い分譲マンション事業について、他社と共同にて事業に着手してまいります。

③不動産賃貸事業の拡大

子会社の株式会社明豊プロパティーズにおいては、プロパティーズマネジメント業務の受託戸数の増加による収益の拡大を図ります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、平成24年1月31日付で事業再生ADR手続が成立したことに伴い、事業再生計画における金融支援及び資本増強策の実施により、当連結会計年度末において債務超過を解消いたしました。今後は、早期に経常黒字転換を果たし、安定的な財務基盤の構築を図るべく①既存プロジェクトの売却による有利子負債の圧縮②資金調達力の強化③経営管理体制の強化及びリスクマネジメント体制の強化に取り組んでまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

特記すべき事項はございません。

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年 7 月 31 日)	当連結会計年度 (平成24年 7 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 338,606	288,348
売掛金	102,931	※1 118,465
販売用不動産	※1 529,655	※1 354,738
仕掛販売用不動産	※1 3,354,124	※1 3,219,654
未収還付法人税等	28	48,626
その他	85,598	57,221
貸倒引当金	△2,319	△1,331
流動資産合計	4,408,626	4,085,723
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	296,243	208,712
減価償却累計額	△120,301	△68,572
建物及び構築物 (純額)	※1 175,942	※1 140,139
土地	※1 311,600	※1 226,634
リース資産	8,667	8,667
減価償却累計額	△1,082	△2,816
リース資産 (純額)	7,584	5,851
その他	32,136	27,564
減価償却累計額	△22,027	△19,165
その他 (純額)	※1 10,108	8,398
有形固定資産合計	505,236	381,024
無形固定資産	30,445	18,151
投資その他の資産		
投資有価証券	116,846	※1 48,673
長期貸付金	425,000	425,000
繰延税金資産	3,613	—
長期未収入金	447,385	437,000
その他	120,371	157,648
貸倒引当金	△179,563	△179,370
投資その他の資産合計	933,653	888,951
固定資産合計	1,469,336	1,288,126
資産合計	5,877,962	5,373,850

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (平成24年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	52,272	73,657
短期借入金	※1 257,300	※1 105,600
1年内返済予定の長期借入金	※1, ※2 5,355,000	※1, ※2 2,829,819
1年内償還予定の社債	25,000	—
リース債務	1,675	1,785
未払法人税等	7,369	4,793
未払消費税等	150,755	—
繰延税金負債	2,523	—
その他	378,096	※1 244,783
流動負債合計	6,229,993	3,260,438
固定負債		
長期借入金	—	※1 761,827
リース債務	6,496	4,711
訴訟損失引当金	472,655	—
その他	584,893	311,747
固定負債合計	1,064,045	1,078,286
負債合計	7,294,038	4,338,725
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,286,636	2,630,171
資本剰余金	2,476,626	2,820,161
利益剰余金	△6,212,489	△4,443,890
自己株式	△485	△485
株主資本合計	△1,449,712	1,005,955
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,449	△1,066
その他の包括利益累計額合計	6,449	△1,066
新株予約権	27,187	21,169
少数株主持分	—	9,067
純資産合計	△1,416,076	1,035,125
負債純資産合計	5,877,962	5,373,850

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
売上高	13,051,894	3,056,328
売上原価	※5 14,043,169	※5 2,423,085
売上総利益又は売上総損失 (△)	△991,274	633,243
販売費及び一般管理費	※1 738,134	※1 618,986
営業利益又は営業損失 (△)	△1,729,409	14,256
営業外収益		
受取利息	261	138
未払配当金除斥益	—	825
求償金受入	—	1,350
違約金収入	12,659	—
その他	5,466	1,335
営業外収益合計	18,387	3,650
営業外費用		
支払利息	251,800	154,059
貸倒引当金繰入額	37,226	—
その他	21,000	15,205
営業外費用合計	310,027	169,265
経常損失 (△)	△2,021,049	△151,358
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 5,513
債務免除益	—	2,192,240
貸倒引当金戻入額	538	—
その他	61,799	6,573
特別利益合計	62,337	2,204,327
特別損失		
固定資産売却損	※3 4,810	—
固定資産除却損	—	※4 1,827
訴訟損失引当金繰入額	472,655	—
減損損失	※6 293,517	—
事業構造改善費用	—	269,925
その他	—	6,584
特別損失合計	770,983	278,337
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)	△2,729,694	1,774,631
法人税、住民税及び事業税	18,912	2,639
法人税等調整額	4,383	3,613
法人税等合計	23,295	6,253
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失 (△)	△2,752,990	1,768,378
少数株主損失 (△)	—	△220
当期純利益又は当期純損失 (△)	△2,752,990	1,768,598

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失 (△)	△2,752,990	1,768,378
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,361	△7,649
その他の包括利益合計	12,361	※1 △7,649
包括利益	△2,740,628	1,760,728
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△2,740,628	1,761,082
少数株主に係る包括利益	—	△353

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,286,636	2,286,636
当期変動額		
新株の発行	—	343,535
当期変動額合計	—	343,535
当期末残高	2,286,636	2,630,171
資本剰余金		
当期首残高	2,476,626	2,476,626
当期変動額		
新株の発行	—	343,535
当期変動額合計	—	343,535
当期末残高	2,476,626	2,820,161
利益剰余金		
当期首残高	△3,459,499	△6,212,489
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,752,990	1,768,598
当期変動額合計	△2,752,990	1,768,598
当期末残高	△6,212,489	△4,443,890
自己株式		
当期首残高	△485	△485
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△485	△485
株主資本合計		
当期首残高	1,303,277	△1,449,712
当期変動額		
新株の発行	—	687,070
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,752,990	1,768,598
当期変動額合計	△2,752,990	2,455,668
当期末残高	△1,449,712	1,005,955

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成23年8月 1 日 至 平成24年7月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△5,912	6,449
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,361	△7,516
当期変動額合計	12,361	△7,516
当期末残高	6,449	△1,066
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△5,912	6,449
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,361	△7,516
当期変動額合計	12,361	△7,516
当期末残高	6,449	△1,066
新株予約権		
当期首残高	31,010	27,187
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,823	△6,018
当期変動額合計	△3,823	△6,018
当期末残高	27,187	21,169
少数株主持分		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	9,067
当期変動額合計	—	9,067
当期末残高	—	9,067
純資産合計		
当期首残高	1,328,375	△1,416,076
当期変動額		
新株の発行	—	687,070
当期純利益又は当期純損失（△）	△2,752,990	1,768,598
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,538	△4,466
当期変動額合計	△2,744,451	2,451,201
当期末残高	△1,416,076	1,035,125

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7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(△)	△2,729,694	1,774,631
減価償却費	38,252	22,254
貸倒引当金の増減額(△は減少)	36,688	△1,180
債務免除益	—	△2,192,240
事業構造改善費用	—	269,925
受取利息及び受取配当金	△289	△164
支払利息	251,800	154,059
固定資産売却損益(△は益)	4,810	△5,513
固定資産除却損	—	1,827
減損損失	293,517	—
訴訟損失引当金繰入額	472,655	—
投資有価証券売却損益(△は益)	—	3,563
持分変動損益(△は益)	—	3,021
株式交付費	—	6,191
売上債権の増減額(△は増加)	△81,676	△15,533
たな卸資産の増減額(△は増加)	11,414,890	308,851
仕入債務の増減額(△は減少)	△78,828	21,384
前受金の増減額(△は減少)	8,063	31,319
預り金の増減額(△は減少)	△50,998	△193,435
長期未払金の増減額(△は減少)	△20,000	△46,575
その他	222,341	△220,370
小計	9,781,533	△77,984
利息及び配当金の受取額	289	164
利息の支払額	△256,241	△147,273
法人税等の支払額	△39,678	△54,430
法人税等の還付額	200,604	28
賠償金の受取額	3,061	—
事業構造改善費用の支払額	—	△123,865
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,689,569	△403,361
投資活動によるキャッシュ・フロー		
その他預金の預入による支出	—	△4,300
投資有価証券の売却による収入	—	54,436
有形及び無形固定資産の取得による支出	△6,528	△500
有形固定資産の売却による収入	36,671	118,439
貸付金の回収による収入	412	416
投資活動によるキャッシュ・フロー	30,555	168,493
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)	△4,826,458	△151,700
リース債務の返済による支出	△941	△1,675
長期借入れによる収入	300,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,620,699	△241,512
社債の償還による支出	△25,000	△25,000
配当金の支払額	△320	△10
少数株主からの払込みによる収入	—	6,400
株式の発行による収入	—	593,808
その他の収入	667,156	40,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,506,262	220,810
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	213,861	△14,058
現金及び現金同等物の期首残高	84,245	298,106
現金及び現金同等物の期末残高	※1 298,106	※1 284,048

（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

１．連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

１社

連結子会社の名称

(株)明豊プロパティーズ

２．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

３．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

a 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）

b 貯蔵品

移動平均法による原価法

（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）

定率法を採用しております。ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7～50年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、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）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

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

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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の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。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

① 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- a 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- b その他の工事
工事完成基準

(5) 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的な投資であります。

(6) 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を採用しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

【表示方法の変更】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「固定負債」の「長期未払金」は、負債・純資産合計の100分の5以下となったため、当連結会計年度より「固定負債」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定負債」の「長期未払金」に表示していた385,500千円は、「固定負債」の「その他」として組み替えております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において独立掲記しておりました「特別利益」の「債務消滅益」は、特別利益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「特別利益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「債務消滅益」に表示していた44,000千円は、「特別利益」の「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において独立掲記しておりました「特別利益」の「損害賠償収入」は、特別利益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「特別利益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「損害賠償収入」に表示していた13,976千円は、「特別利益」の「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「債務消滅益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しております。また、前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「預り金の増減額（△は減少）」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「債務消滅益」に表示していた△44,000千円、「その他」に表示していた215,343千円は、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「預り金の増減額（△は減少）」△50,998千円、「その他」222,341千円として組み替えております。

【追加情報】

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(7) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成23年7月31日)	当連結会計年度 (平成24年7月31日)
現金及び預金	40,500千円	—
売掛金	—	20,400千円
販売用不動産	476,920千円	248,579千円
仕掛販売用不動産	3,179,168千円	3,198,911千円
建物及び構築物(純額)	164,621千円	140,139千円
土地	303,198千円	226,634千円
有形固定資産その他(純額)(工具、器具及び備品)	698千円	—
投資有価証券	—	14,000千円
計	4,165,107千円	3,848,665千円

上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成23年7月31日)	当連結会計年度 (平成24年7月31日)
短期借入金	257,300千円	105,600千円
1年内返済予定の長期借入金	5,355,000千円	2,829,819千円
流動負債「その他」	—	20,000千円
長期借入金	—	761,827千円
計	5,612,300千円	3,717,247千円

※2

前連結会計年度 (平成23年7月31日)	当連結会計年度 (平成24年7月31日)
一部の金融機関との物件開発に係る借入契約(当連結会計年度末残高は1,520,000千円)について、下記の財務制限条項が付されております。 連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、マイナスにしないこと。	一部の金融機関との物件開発に係る借入契約(当連結会計年度末残高は1,520,000千円)について、下記の財務制限条項が付されております。 連結貸借対照表及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、マイナスにしないこと。

3 偶発債務

前連結会計年度 (平成23年7月31日)	当連結会計年度 (平成24年7月31日)
当社グループは、第三者との間で平成18年12月に共同事業に関する基本契約書を締結しておりますが、今般、当社の事情により、共同事業からの離脱を検討しております。離脱が確定した場合、何らかの負担等が生じる可能性があります。このため現段階では、当該金額を合理的に見積もることはできません。	

(連結損益計算書関係)

※1 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。

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
役員報酬	102,436千円	103,325千円
給与手当	276,773千円	237,007千円
報酬費用	90,878千円	65,117千円

※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
土地	—	5,454千円
建物	—	59千円
計	—	5,513千円

※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
土地	718千円	—
建物	4,091千円	—
計	4,810千円	—

※4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
建物	—	1,827千円
計	—	1,827千円

※5 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性低下による簿価の切り下げの額

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
売上原価	1,469,272千円	23,781千円

※6 減損損失

前連結会計年度(自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下のとおり減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	金額
東京都目黒区	本社ビル	建物及び土地等	195,962千円
長野県北佐久郡軽井沢町	保養所	建物及び土地等	49,833千円
神奈川県足柄下郡箱根町	遊休資産	土地	47,722千円

当社グループは、報告セグメントを基礎として資産をグルーピングしております。遊休資産については個別にグルーピングしております。なお、本社ビル及び保養所については独立したキャッシュ・フローを生み出さないことから共用資産としております。

当連結会計年度において、継続して営業損失となったため、共用資産について回収可能価額まで減額しております。また、保養所については期末日後に売買契約を締結したため契約金額から売却に係る費用を控除した金額まで減額しております。遊休資産については、価格調査の結果、時価が著しく下落していたため時価まで減額しております。この結果、減損損失を293,517千円特別損失に計上しております。

なお、共用資産の回収可能価額は不動産鑑定評価額に基づいて評価しております。

当連結会計年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	△4,172千円
組替調整額	△6,000千円
税効果調整前	△10,172千円
税効果額	2,523千円
その他有価証券評価差額金	△7,649千円
その他の包括利益合計	△7,649千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 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 株式数(株)
普通株式	9,661,000	—	—	9,661,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 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 株式数(株)
普通株式	359	—	—	359

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
提出会社(親 会社)	平成18年ストック・ オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	27,187
合計			—	—	—	—	27,187

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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23年8月1日 至 平成24年7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 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 株式数(株)
普通株式(注1)	9,661,000	15,000,000	—	24,661,000
第一種優先株式(注2)	—	8,707	—	8,707
合計	9,661,000	15,008,707	—	24,669,707

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加15,000,000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. 第一種優先株式の発行済株式数の増加8,707株はデット・エクイティ・スワップによる増加であります。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 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 株式数(株)
普通株式	359	—	—	359

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
提出会社（親 会社）	平成18年ストック・ オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	21,169
合計			—	—	—	—	21,169

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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。

(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22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 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23年 7 月31日現在)	※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24年 7 月31日現在)
	現金及び預金勘定 338,606千円		現金及び預金勘定 288,348千円
	担保に供している預金 △40,500千円		その他預金の預入 △4,300千円
	現金及び現金同等物 298,106千円		現金及び現金同等物 284,048千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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、共同事業及び自社単独によるマンション分譲等を行っている「不動産分譲事業」、住宅・事務所及び店舗等の賃貸を行っている「不動産賃貸事業」、不動産分譲事業に付随し発生するマンション用地等の仲介を行っている「不動産仲介事業」、及び上記事業に付随して発生する業務を行っている「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

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。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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22年8月1日 至 平成23年7月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	11,157,491	1,692,494	89,503	112,404	13,051,894	—	13,051,894
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	11,600	1,000	29,613	42,213	△42,213	—
計	11,157,491	1,704,094	90,503	142,017	13,094,107	△42,213	13,051,894
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,692,878	170,330	78,233	74,741	△1,369,572	△359,836	△1,729,409
セグメント資産	4,218,834	294,663	6,779	12,246	4,532,524	1,345,438	5,877,962
その他の項目							
減価償却費	4,273	10,272	—	—	14,546	23,706	38,252
支払利息	248,095	—	—	—	248,095	3,705	251,800
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	909	—	—	909	10,859	11,768

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△359,836千円は、セグメント間取引消去△40,154千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△319,682千円であります。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) セグメント資産の調整額1,345,438千円は、セグメント間取引消去△8,594千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,354,032千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額23,706千円は、セグメント間取引消去△721千円、全社資産に係る減価償却費24,427千円が含まれております。
- (4) 支払利息の調整額3,705千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息及び社債利息等が含まれております。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10,859千円は、全社資産の増加であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業損失及び資産合計と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	1,287,616	1,484,651	102,675	181,385	3,056,328	—	3,056,328
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	12,000	—	4,050	16,050	△16,050	—
計	1,287,616	1,496,651	102,675	185,435	3,072,378	△16,050	3,056,328
セグメント利益	83,341	72,272	71,070	84,915	311,600	△297,343	14,256
セグメント資産	3,899,165	200,342	15,860	39,632	4,155,000	1,218,849	5,373,850
その他の項目							
減価償却費	3,289	7,495	—	—	10,784	11,469	22,254
支払利息	149,965	—	—	—	149,965	4,093	154,059
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	500	—	—	500	—	500

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△297,343千円は、セグメント間取引消去△15,130千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△282,213千円であります。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) セグメント資産の調整額1,218,849千円は、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、連結財務諸表提出会社および連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額11,469千円は、全て全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 支払利息の調整額4,093千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息及び社債利息等が含まれております。

2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外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

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
あけぼのプロパティーズ合同会社	5,130,000	不動産分譲事業
ナイス株式会社	2,368,400	不動産分譲事業
マイヤ3合同会社	2,051,000	不動産分譲事業

当連結会計年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外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

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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】

前連結会計年度(自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)

(単位：千円)

	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	293,517	293,517

当連結会計年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

該当事項はありません。

【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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
1 株当たり純資産額	△149.40円	37.22円
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(△)	△284.97円	110.45円

- (注) 1. 前連結会計年度におきましては、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、1株当たり当期純損失を計上しており、かつ希薄化効果有している潜在株式が無いため記載しておりません。
2. 当連結会計年度におきましては、潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、希薄化効果を有している潜在株式が無いため記載しておりません。
3. 1 株あ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。

項目	前連結会計年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	△2,752,990	1,768,598
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	△2,752,990	1,768,598
普通株式の期中平均株式数(株)	9,660,641	16,013,100
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まれなかった潜在株式の概要	平成18年第 2 回ストック・ オプション(普通株式の数76 千株)	平成18年第 2 回ストック・ オプション(普通株式の数59 千株)

4. 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。

項目	前連結会計年度 (平成23年 7 月31日)	当連結会計年度 (平成24年 7 月31日)
純資産の部の合計額(千円)	△1,416,076	1,035,125
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	27,187	117,306
(うち新株予約権)	(27,187)	(21,169)
(うち少数株主持分)	(—)	(9,067)
(うち第一種優先株式)	(—)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	△1,443,263	917,818
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)	9,660,641	24,660,641

(重要な後発事象)

当該事項はありません。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年 7 月31日)	当事業年度 (平成24年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	143,038	203,302
売掛金	88,430	101,326
販売用不動産	286,184	162,213
仕掛販売用不動産	3,354,102	3,219,647
貯蔵品	38	406
前渡金	31,903	—
前払費用	3,482	2,860
未収還付法人税等	28	45,571
その他	23,103	25,195
貸倒引当金	△94	△94
流動資産合計	3,930,217	3,760,430
固定資産		
有形固定資産		
建物	257,713	186,571
減価償却累計額	△109,546	△60,599
建物（純額）	148,166	125,971
構築物	18,653	9,646
減価償却累計額	△10,565	△6,309
構築物（純額）	8,087	3,337
工具、器具及び備品	27,611	23,039
減価償却累計額	△18,357	△15,320
工具、器具及び備品（純額）	9,253	7,719
土地	290,504	213,940
リース資産	5,405	5,405
減価償却累計額	△810	△1,891
リース資産（純額）	4,594	3,513
有形固定資産合計	460,606	354,481
無形固定資産		
ソフトウェア	14,189	8,575
その他	1,738	1,738
無形固定資産合計	15,927	10,314
投資その他の資産		
投資有価証券	52,846	48,673
差入保証金	27,100	65,200
関係会社株式	58,551	58,551
長期貸付金	425,000	425,000
従業員に対する長期貸付金	8,639	8,222
長期未収入金	447,000	437,000
その他	4,842	1,290
貸倒引当金	△179,370	△179,370
投資その他の資産合計	844,609	864,566
固定資産合計	1,321,143	1,229,362
資産合計	5,251,361	4,989,793

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年 7 月 31 日)	当事業年度 (平成24年 7 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	35,596	52,039
短期借入金	170,500	84,000
1年内返済予定の長期借入金	5,355,000	2,829,819
リース債務	1,043	1,120
未払金	46,496	95,393
未払費用	331	1,646
未払法人税等	2,811	4,648
未払消費税等	143,161	—
前受金	21,929	52,356
預り金	190,060	12,396
前受収益	1,050	1,050
その他	836	—
流動負債合計	5,968,815	3,134,470
固定負債		
長期借入金	—	851,827
リース債務	3,946	2,826
訴訟損失引当金	472,655	—
長期未払金	385,500	134,368
預り保証金	12,100	12,100
固定負債合計	874,201	1,001,122
負債合計	6,843,017	4,135,593
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,286,636	2,630,171
資本剰余金		
資本準備金	2,476,626	2,820,161
資本剰余金合計	2,476,626	2,820,161
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△6,384,592	△4,615,615
利益剰余金合計	△6,384,592	△4,615,615
自己株式	△485	△485
株主資本合計	△1,621,815	834,230
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,972	△1,200
評価・換算差額等合計	2,972	△1,200
新株予約権	27,187	21,169
純資産合計	△1,591,656	854,199
負債純資産合計	5,251,361	4,989,793

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
売上高		
不動産売上高	10,383,768	1,025,613
不動産賃貸収益	129,779	24,483
不動産仲介収益	3,663	88,603
その他の事業収益	58,513	43,677
売上高合計	10,575,725	1,182,379
売上原価		
不動産売上原価	11,866,845	800,912
不動産賃貸原価	41,054	10,370
不動産仲介原価	—	24,834
その他の事業原価	864	12,959
売上原価合計	11,908,764	849,076
売上総利益又は売上総損失 (△)	△1,333,038	333,302
販売費及び一般管理費	468,575	335,840
営業損失 (△)	△1,801,614	△2,537
営業外収益		
受取利息	390	160
受取配当金	28	25
求償金受入	—	1,350
業務受託収入	43,963	7,200
その他	4,426	1,712
営業外収益合計	48,807	10,448
営業外費用		
支払利息	250,082	151,543
貸倒引当金繰入額	37,226	—
その他	17,806	11,646
営業外費用合計	305,116	163,190
経常損失 (△)	△2,057,923	△155,279
特別利益		
債務免除益	—	2,192,240
損害賠償収入	13,835	—
その他	53,577	6,118
特別利益合計	67,412	2,198,358
特別損失		
訴訟損失引当金繰入額	472,655	—
減損損失	293,517	—
固定資産除却損	—	1,827
事業構造改善費用	—	269,925
特別損失合計	766,172	271,752
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△2,756,683	1,771,326
法人税、住民税及び事業税	710	2,349
法人税等合計	710	2,349
当期純利益又は当期純損失 (△)	△2,757,393	1,768,976

③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	2, 286, 636	2, 286, 636
当期変動額		
新株の発行	—	343, 535
当期変動額合計	—	343, 535
当期末残高	2, 286, 636	2, 630, 171
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2, 476, 626	2, 476, 626
当期変動額		
新株の発行	—	343, 535
当期変動額合計	—	343, 535
当期末残高	2, 476, 626	2, 820, 161
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	△3, 627, 199	△6, 384, 592
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失 (△)	△2, 757, 393	1, 768, 976
当期変動額合計	△2, 757, 393	1, 768, 976
当期末残高	△6, 384, 592	△4, 615, 615
利益剰余金合計		
当期首残高	△3, 627, 199	△6, 384, 592
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失 (△)	△2, 757, 393	1, 768, 976
当期変動額合計	△2, 757, 393	1, 768, 976
当期末残高	△6, 384, 592	△4, 615, 615
自己株式		
当期首残高	△485	△485
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△485	△485
株主資本合計		
当期首残高	1, 135, 577	△1, 621, 815
当期変動額		
新株の発行	—	687, 070
当期純利益又は当期純損失 (△)	△2, 757, 393	1, 768, 976
当期変動額合計	△2, 757, 393	2, 456, 046
当期末残高	△1, 621, 815	834, 230

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 8 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△5,912	2,972
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,884	△4,172
当期変動額合計	8,884	△4,172
当期末残高	2,972	△1,200
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△5,912	2,972
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,884	△4,172
当期変動額合計	8,884	△4,172
当期末残高	2,972	△1,200
新株予約権		
当期首残高	31,010	27,187
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,823	△6,018
当期変動額合計	△3,823	△6,018
当期末残高	27,187	21,169
純資産合計		
当期首残高	1,160,675	△1,591,656
当期変動額		
新株の発行	—	687,070
当期純利益又は当期純損失（△）	△2,757,393	1,768,976
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,061	△10,190
当期変動額合計	△2,752,332	2,445,856
当期末残高	△1,591,656	854,199