

平成22年7月期 決算短信

平成22年9月14日

上場取引所 JQ

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) 取締役常務執行役員
 定時株主総会開催予定日 平成22年10月28日
 配当支払開始予定日 —

(氏名) 梅木 篤郎
 (氏名) 中澤 正人
 TEL 03-5768-6573
 有価証券報告書提出予定日 平成22年10月29日

(百万円未満切捨て)

1. 22年7月期の連結業績(平成21年8月1日～平成22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	%
22年7月期	14,299	△73.5	△498	—	△1,054	—	△1,369	—
21年7月期	54,026	△9.3	△8,012	—	△8,885	—	△9,980	—

	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	%	%	%
22年7月期	△141.74	—	△69.6	△4.4	△3.5
21年7月期	△1,033.09	—	△130.2	△16.0	△14.8

(参考) 持分法投資損益 22年7月期 △10百万円 21年7月期 △31百万円

(注) 22年7月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、1株当たり当期純損失であるため記載していません。
 21年7月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、1株当たり当期純損失であるため記載していません。

(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
22年7月期	18,465	1,328	7.0	134.29
21年7月期	29,550	2,674	8.9	272.72

(参考) 自己資本 22年7月期 1,297百万円 21年7月期 2,634百万円

(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
22年7月期	6,227	94	△6,677	84
21年7月期	42,433	783	△43,247	439

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					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	百万円	%	%
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年7月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 23年7月期の連結業績予想(平成22年8月1日～平成23年7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	6,500	△37.2	180	△50.4	40	△62.3	10	△95.0	1.03
通期	12,000	△16.1	500	—	170	—	100	—	10.35

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 ―社 (社名) 除外 ―社 (社名)
- (2) 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(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に記載されるもの)
① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 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) 22年7月期 9,661,000株 21年7月期 9,661,000株
② 期末自己株式数 22年7月期 359株 21年7月期 278株
(注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、28ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 22年7月期の個別業績(平成21年8月1日～平成22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	%
22年7月期	12,204	△ 72.2	△ 555	—	△ 106	—	△ 440	—
21年7月期	43,855	△ 16.2	△ 4,372	—	△ 5,062	—	△ 9,885	—

	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
22年7月期	△ 45.57	—
21年7月期	△ 1,023.26	—

(2) 個別財政状態

27 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	百万円	百万円	%	円 銭
22年7月期	17,692	1,160	1,160	6.4	116.93	
21年7月期	28,434	1,630	1,630	5.6	164.68	

(参考) 自己資本 22年7月期 1,129百万円 21年7月期 1,590百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分な不確定要素を含んでおります。実際の業績等は、業績の変化等により、上記予想値と異なる場合があります。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①当期経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、各国の景気対策により一部持ち直しの傾向が見られるものの、依然厳しい雇用・所得環境により国内民間需要の自立回復力はなお弱く、先行き不透明感の拭えない状況が続いております。

当社グループの属する不動産業におきましては、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税等の景気対策効果により、マンション分譲事業においては回復の兆しは見られたものの昨今の景気悪化や将来不安に伴う消費者の不動産購入意欲の冷え込みは依然として続いており、加えて金融機関の混乱や資金調達の厳しさは継続していることから、総じて厳しい状況が続いております。

このような環境の下、当社におきましては、事業再構築計画、財務体質改善計画、経営合理化計画からなる「経営改善計画」を実践すべくグループ再編、有利子負債の圧縮と子会社を含めた組織・人員のスリム化、経営の効率化及び経費削減を図る中、不動産分譲事業におきましては、より一層の販売強化に全社を挙げて取り組み、物件の早期売却に努めてまいりました。また並行して収益基盤の確立を早期に図り、財務体質を改善していくことが次期以降の業績伸展に必須との経営判断に基づき、保有たな卸資産(販売用不動産)について、現状の適正価格を会計基準に基づき評価の見直しを行いました。

このたび、その諸政策の一環として、たな卸資産の評価損8億57百万円を計上しました。

その結果、当連結会計年度の売上高は、142億99百万円(前期比73.5%減)、営業損失4億98百万円(前期は80億12百万円の損失)、経常損失10億54百万円(前期は88億85百万円の損失)、当期純損失13億69百万円(前期は99億80百万円の損失)となりました。

〔不動産分譲事業〕

不動産分譲事業においては、自社単独分譲事業として、「シェルゼ三鷹禅林寺通り」(東京都三鷹市)、「シェルゼ鎌倉御成町」(神奈川県鎌倉市)、「シェルゼ雷門」(東京都台東区)、「シェルゼ中野新井薬師」(東京都中野区)「シェルゼ王子神谷」(東京都北区)等の6物件、共同分譲事業におきましては「イニシア千住曙町」(東京都足立区)等の2物件の計8物件にて合計172戸を引渡し、武蔵浦和計画の事業主たる地位の売却等を行いました。その結果、売上高は116億89百万円(前期比77.1%減)となりました。一方、収益基盤の確立を早期に図り、財務体質を改善していくことが次期以降の業績伸展に必須との経営判断に基づき、保有たな卸資産(販売用不動産)について、現状の適正価格を会計基準に基づき評価の見直しを行ったことから、当期におきまして、たな卸資産評価損を売上原価に8億57百万円計上いたしました。その結果、営業損失は8億77百万円(前期は79億37百万円の損失)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、「エコロジー木場公園プロセンチュリー」「エコロジー東陽町プロセンチュリー」他の賃料収入と「エコロジー豊洲プロセンチュリー」他のプロパティーマネージメント報酬等により、売上高22億33百万円(前期比16.5%減)、営業利益は5億49百万円(前期比18.6%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「三浦海岸」(神奈川県三浦市)、「大和」(神奈川県大和市)、「星が丘」(神奈川県相模原市)、「玉野浦」(滋賀県大津市)他の仲介等により、売上高は1億2百万円(前期比29.5%増)、営業利益は69百万円(前期比23.9%増)となりました。

〔その他事業〕

その他事業につきましては、当期からの新規事業であるエコロジー・コンサルティング報酬、工事監理料等により、売上高は2億82百万円(前期比83.2%増)、営業利益は2億53百万円(前期比161.4%増)となりました。

②連結業績の見通し

次期事業年度につきましても、金融市場の混乱は未だ収束したとは言えず、経済の先行きは依然として不透明な状況にあると思われます。

当社グループの属する不動産業界はマンション販売価格の調整や住宅ローン減税等の景気対策効果により、マンション分譲事業においては回復の兆しは見られたものの昨今の景気悪化や将来不安に伴う消費者の不動産購入意欲の冷え込みは依然として続いており、加えて金融機関の混乱や資金調達の厳しさは継続していることから、総じて厳しい状況が続く可能性が高いと考えております。

このような環境の下、当社グループは将来におけるシェルゼ事業の復活を睨みつつ、資金回転の早い事業やフィービジネスに営業強化を図ってまいります。具体的な平成23年7月期連結業績予想の概要につきましては、収益面では不動産分譲事業セグメントにおけるたな卸資産の売却と回転率の早い中古マンションリニューアル分譲事業や戸建・タウンハウス開発といった新規事業の推進、不動産賃貸事業セグメントにおける賃料収入、及びプロパティーマネージメント報酬、不動産仲介事業セグメントにおける仲介手数料収入、その他事業セグメントにおけるエコロジー・コンサルティング報酬やその他不動産に関するコンサルティング報酬を計画しております。また、上述いたしました環境の下、共同事業による分譲マンション事業を再開しておりますが、資金投下された分譲マンション等の開発プロジェクトは、その開発期間を考慮すると次々期以降の収益寄与となりますので、当該期の収益には寄与しておりません。

一方、費用面では前連結会計年度からの経常経費削減効果が一定以上の効果を表したため、次期におきましても継続実施することにより販売費及び一般管理費については、当連結会計年度と比較して20%の削減を計画しております。さらに有利子負債残高が当連結会計年度末と比較して大幅に削減され、収益構造の改善に寄与しております。

2期連続赤字となり株主をはじめとするステークホルダーの皆様には、大変ご心配をお掛けしましたが、平成23年7月期を第2の創業期として位置づけ、これまで培ってきた開発ノウハウを最大限活かして当社基本理念である『Partner for Life、一生涯のお付き合い』を実現すべく「環境配慮型マンション」のパイオニアとしての自負を持ち徹底的な作り込みによって他社との差別化を図ること、同時に高い収益率を確保し、成長していくことを目的として、企業活動してまいります。

以上により、次期の業績見通しは、売上高120億円（前期比16.1%減）、営業利益5億円（前期は4億98百万円の損失）、経常利益1億70百万円（前期は10億54百万円の損失）、当期純利益1億円（前期は13億69百万円の損失）を予定しております。

(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、110億84百万円減少し、184億65百万円となりました。主に物件の売却により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で97億42百万円減少したことによるものです。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ97億39百万円減少し、171億37百万円となりました。これは主に、物件売却による返済等により長期、短期借入金及び社債が合計で64億74百万円減少したことによるものです。

純資産においては、前連結会計年度末に比べ13億45百万円減少し、13億28百万円となりました。なお、自己資本比率においては、前連結会計年度末より1.9ポイント減少し7.0%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、前連結会計期間末に比べ3億55百万円減少し、84百万円となりました。

[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、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が97億42百万円減少し、買掛金が27億23百万円減少したこと等から、62億27百万円の収入（前期は424億33百万円の収入）となりました。

[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、貸付金の回収による収入が90百万円あったこと等から、94百万円の収入（前期は7億83百万円の収入）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、物件売却に伴う長期借入金53億42百万円及び短期借入金10億82百万円の返済を行ったこと等により、66億77百万円の支出（前期は432億47百万円の支出）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20年7月期	平成21年7月期	平成22年7月期
自己資本比率(%)	15.5	8.9	7.0
時価ベースの自己資本比率(%)	5.1	3.7	5.9
債務償還年数(年)	—	0.5	2.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	40.5	11.9

(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

債務償還年数＝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。

※ 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。

※ 平成20年7月期の債務償還年数とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

本資料における業績見通しなどの将来予想に関する記述内容は、当企業グループが現時点で合理的に判断した一定の前提に基づいており、実際の業績結果などは異なることがあります。

(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経営上の重要政策のひとつとして位置付けておりますが、平成22年7月期の期末配当金につきましては、『経営改善計画』に基づき、財務基盤の安定化を図るため、たな卸資産の早期売却や評価の見直しなどを積極的に行ってきたことから、営業利益、経常利益、当期純利益において大幅な減益となり、多額の損失を計上する状況となっていることから、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、平成23年7月期の期末配当金につきましても、財務体質の早期改善を図るために無配とさせていただきたいと考えております。当社グループを取り巻く環境は厳しいものがありますが、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、早期の復配に努めてまいります。

(4) 事業等のリスク

以下において、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連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成22年9月14日現在において当社グループが判断したものであります。

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。

また、当社グループは金融機関との間でシンジケートローン等の契約を締結しておりますが、本契約には一定の財務制限条項が付されており、これらの条件に抵触した場合には期限の利益を喪失し、一括返済を求められる等により、当社グループの財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

	平成20年7月期	平成21年7月期	平成22年7月期
売上高(千円)	59,585,272	54,026,965	14,299,488
経常利益又は経常損失(△)(千円)	1,739,802	△8,885,407	△1,054,102
支払利息(千円)	1,593,733	1,070,630	500,814
たな卸資産(千円)	74,748,450	25,041,615	15,298,630
有利子負債残高(千円)(A)	64,928,883	22,284,394	15,809,457
総資産額(千円)(B)	81,780,110	29,550,078	18,465,426
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	79.4	75.4	85.6

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。

またアフターサービスの充実においてはリビング・サービス・システム(L.S.S.)を構築し、建物竣工後1ヶ月間当社専任スタッフがマンションに常駐し、入居されたお客様からのご要望、各種手直し、修繕などスピーディな対応を行っております。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

前連結会計年度より「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8億57百万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当社に対する訴訟の提起について

原告の株式会社みずほ銀行（以下「原告」という）は、当社及び株式会社シティクルーズが共同して実施した「天満1丁目マンション共同事業」において株式会社シティクルーズが原告に対して負担する貸金債務について、原告の請求により当社が第三者弁済することを約したと主張した上で、株式会社シティクルーズの返済が見込めないと判断し、平成20年12月3日付にて、当社に対し、弁済を請求しました。

しかしながら、当社は、原告の抵当権実行の前に第三者弁済の機会を与えられたものであり、債務保証をした事実はないため、原告に対し、弁済しない旨回答しておりましたが、原告がそれを不服として、当社を相手方として、平成22年6月21日付(平成22年7月14日付一部取下げ)で当該貸金元本残高の支払を求める旨の訴訟提起がなされております。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは前連結会計年度において、抵触していた財務制限条項につきましては、関係する取引金融機関に対して今後の事業計画について説明を行い理解を得られたことから、変更あるいは削除がなされ、当該金融機関から財務制限条項による期限の利益喪失の請求を受けるおそれは解消いたしております。その反面、当連結会計年度においては、売上高の著しい減少及び2期連続営業損失を計上していること等、依然として継続事業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループといたしましては当該事象を解消すべく、不動産分譲事業におけるたな卸資産の売却と回転率の早い中古マンションリニューアル分譲事業や戸建・タウンハウス開発といった新規事業の推進、不動産賃貸事業における賃料収入、及びプロパティーマネジメント報酬、不動産仲介事業における仲介手数料収入、その他事業におけるエコロジー・コンサルティング報酬やその他不動産に関するコンサルティング報酬にて収益の確保に継続して努めてまいります。

一方、費用面では前連結会計年度からの経常経費削減効果が一定以上の効果を表したため、次期におきましても継続実施することにより販売費及び一般管理費については、当連結会計年度と比較して20%の削減を計画しており、さらには有利子負債残高が当連結会計年度末と比較して大幅に削減され、収益構造の改善が期待されることから営業利益、経常利益ともに黒字化を実現する見込みであります。

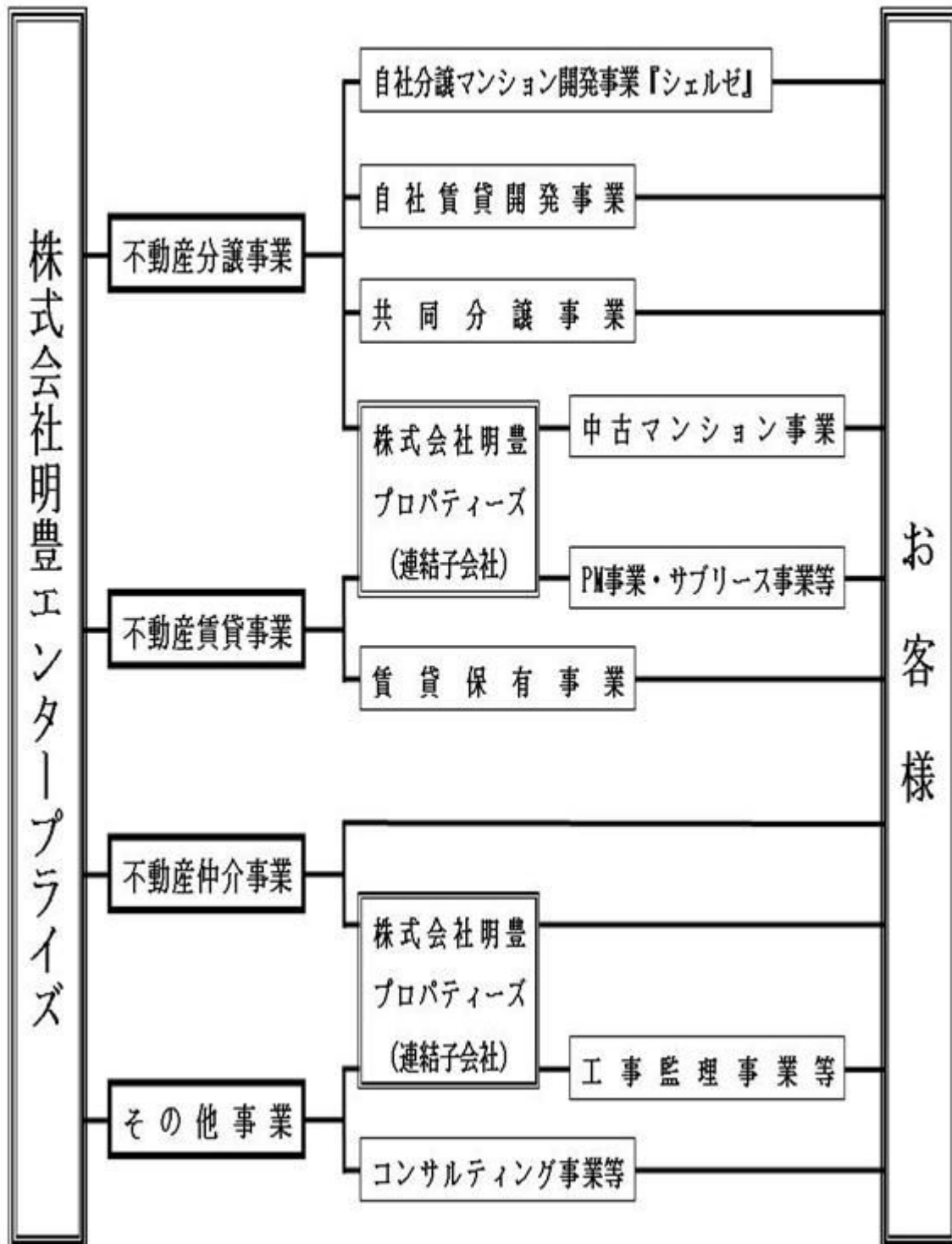
したがって、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められないものと判断しておりますので、財務諸表の注記には記載をしております。

2. 企業集団の状況

【当社グループの状況】

当社グループは、当社と連結子会社[㈱明豊プロパティーズ]の1社により構成されており、不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、並びにその他事業を主たる事業として取り組んでおります。

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、長期的な成長を実現することを目指し、財務の健全性・信頼性を堅持する観点により、まずは経常利益および当期純利益の黒字化を実現するとともに、収益性・安全性の観点から生産性の向上・資本効率の向上を目指して努力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは引き続き「物造りにこだわり、健康、快適、安全で資産価値の高いマンションをその価値に見合った価格にて供給する少数精鋭の総合デベロッパーを目指す。」を基本理念として、長期的な展望として株式会社明豊エンタープライズは外断熱工法を採用した分譲マンション「シェルゼ」に特化し、個人需要を中心とする住宅系不動産を中核とした事業セグメントを再構築しております。特にリビング・サービス・システム(L.S.S.)の「マンション管理組合生涯支援システム」が、国土交通省の超長期優良住宅先導的モデル事業に採択されたことをはじめ、コミュニティ支援も充実していくことで他社との差別化を一層図っていくものと確信しております。株式会社明豊プロパティーズはプロパティーマネジメント業務の受託増加による不動産賃貸事業を拡大してまいります。これらを総合的に推進していくことでグループの相乗効果を図り、企業価値の向上に向けて取り組んでまいります。

一方で短期的な展望といたしましては、資金効率を十分に意識した事業として環境配慮型マンション「シェルゼ」の供給により蓄積してまいりましたノウハウを活かし、中古マンションを改修のうえリノベーション分譲といった省資金型の事業や戸建・タウンハウス開発といった新規事業につきましても積極的に取り組むことで事業セグメントの多様化を図り、新たな収益事業の開発を目指し、新規事業の育成にも注力してまいります。

また、近年地球環境への負担を軽減する目的で開発されたエコプロダクツ(環境配慮型商品)は国の政策による後押しまた消費者の環境意識の向上に伴い、世界規模で飛躍的に普及しはじめております。環境への配慮を経営の最重要課題の一つとし積極的にPRする企業が年々増える中、とりわけ住宅施策については「環境」「安全」「健康」「快適」に重点を置いたものに転換し始めています。株式会社明豊エンタープライズは同業他社に先駆け、「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」を供給し「環境配慮型マンション」のノウハウを蓄積してまいりました。

さらには、「シェルゼ」を、これからの住宅エコプロダクツとして進化させ、より社会に受け入れられるよう、早稲田大学の協力のもと、産学協同研究を継続しております。この共同研究のテーマは、住宅を次世代に継承していける資産とすべく、更なる省エネ手法、長寿命化手法を開発し、エネルギー的に自立した「Zero Energy Residenceの研究」と「社会的受容プロセスに関する研究」であります。

今後の当業界において生き残ったデベロッパーは、これまでよりも独自性を如何なく発揮できる環境を享受できると考えております。当社グループは、「環境配慮型マンション」のパイオニアとしての自負を持ち徹底的な作り込みによって他社との差別化を図ることで、高い収益率の確保を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、当連結会計年度において、大幅なたな卸資産の評価損の計上を余儀なくされたことなどから、多額の損失を計上しております。従って、財務体質を強化し安定的な財務基盤を構築するとともに事業環境の変化にも対応できる事業セグメントの構築が喫緊の対処すべき課題であると認識しています。

①財務体質の強化

当社グループの資金調達には、主に金融機関からの借入金に依存しております。今後は財務健全性の向上を経営の最優先課題と認識し、保有しているたな卸資産の早期売却により流動性資金を確保し、有利子負債依存度を低減させることで財務体質の健全化を進めてまいります。また、事業環境に応じて、多様な資金調達手段を模索してまいります。

②自社販売体制の確立

分譲マンション販売におきましては、これまで販売会社に委託しておりましたが、自社販売体制の確立を進めております。このメリットは、販売手数料等の外部流出費用の削減、顧客ニーズを直接収集できるため効率的・効果的な広告戦略ができること、今後の商品開発に顧客ニーズを反映することが可能となること、また人員の有効な配置転換による経費削減効果等も可能となることから、今後、さらに全社一元管理体制を整えてまいります。

平成20年7月現在の自社販売物件は1物件でありましたが、平成22年7月現在、当初からの販売委託契約を合意解約した物件も含めて、7物件について自社販売を実行し完売にいたりしました。物件の状況・環境を熟知した用地仕入担当者、商品企画担当者ならびに販売業務経験者が一体となり、熱意・責任を持った販売活動を行なうことで着実に成果を挙げており、今後も順次自社販売体制さらには販売受託の機会を窺ってまいります。

当社グループでは急速な拡大路線を見直し、今後懸念される不動産業界の環境変化に柔軟に対応し他社とは差別化した「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」、賃貸におけるプロパティーマネジメント業にて継続的かつ安定的な利益成長を実現すべく対応してまいります。また、資産の売却等を積極的に行い、資金の早期回収による有利子負債の大幅な削減を図ることにより、財務体質の改善を進めていくとともに当社グループの情報収集力を活かした不動産仲介事業ならびに不動産コンサルティング業務によるフィービジネスの拡大、プロパティーマネジメント業務の受託増加による不動産賃貸事業の拡大を図ってまいります。また内部統制の構築、コンプライアンスの遵守を徹底し、社会に対する企業責任を果たしてまいります。

(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) 【連結財務諸表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年7月31日)	当連結会計年度 (平成22年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 945,692	※2 791,902
売掛金	16,599	21,255
販売用不動産	※2 10,704,031	※2 7,895,304
仕掛販売用不動産	※2 14,337,583	※2 7,403,326
繰延税金資産	305	2,744
未収還付法人税等	—	200,604
その他	1,895,560	266,349
貸倒引当金	△92,845	△3,684
流動資産合計	27,806,928	16,577,802
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	411,460	414,954
減価償却累計額	△83,388	△100,925
建物及び構築物（純額）	※2 328,071	※2 314,028
車両運搬具	2,483	—
減価償却累計額	△1,761	—
車両運搬具（純額）	721	—
土地	※2 524,912	※2 524,912
その他	67,529	32,772
減価償却累計額	△47,256	△20,248
その他（純額）	※2 20,273	※2 12,523
有形固定資産合計	873,979	851,464
無形固定資産	40,699	45,213
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 123,282	※2 101,962
長期貸付金	—	425,000
繰延税金資産	5,210	—
その他	※1 705,977	605,493
貸倒引当金	△6,000	△141,510
投資その他の資産合計	828,471	990,945
固定資産合計	1,743,150	1,887,623
資産合計	29,550,078	18,465,426

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年7月31日)	当連結会計年度 (平成22年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※2 2,854,163	131,100
短期借入金	※2, ※3 6,166,108	※2 5,083,758
1年内返済予定の長期借入金	※2, ※3 13,636,739	※2, ※3 10,675,699
1年内償還予定の社債	100,000	25,000
未払法人税等	7,532	27,460
未払消費税等	255,210	20,361
繰延税金負債	24,594	—
その他	1,189,286	510,587
流動負債合計	24,233,635	16,473,966
固定負債		
社債	—	25,000
長期借入金	※2 2,381,546	—
その他	260,870	638,083
固定負債合計	2,642,416	663,083
負債合計	26,876,052	17,137,050
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,286,636	2,286,636
資本剰余金	2,476,626	2,476,626
利益剰余金	△2,090,199	△3,459,499
自己株式	△472	△485
株主資本合計	2,672,590	1,303,277
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15,162	△5,912
為替換算調整勘定	△53,090	—
評価・換算差額等合計	△37,928	△5,912
新株予約権	39,364	31,010
純資産合計	2,674,026	1,328,375
負債純資産合計	29,550,078	18,465,426

②【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
売上高	54,026,965	14,299,488
売上原価	※5 59,708,262	※5 13,361,989
売上総利益又は売上総損失(△)	△5,681,296	937,499
販売費及び一般管理費	※1 2,330,768	※1 1,436,129
営業損失(△)	△8,012,065	△498,630
営業外収益		
受取利息	67,556	4,136
受取配当金	8,031	—
違約金収入	—	11,042
受取保険金	60,326	—
匿名組合投資利益	174,032	—
保管料精算金	—	5,371
還付加算金	—	11,789
その他	44,753	8,462
営業外収益合計	354,700	40,802
営業外費用		
支払利息	1,070,630	500,814
支払手数料	21,572	—
持分法による投資損失	31,212	10,472
貸倒引当金繰入額	90,000	68,822
その他	14,626	16,164
営業外費用合計	1,228,042	596,274
経常損失(△)	△8,885,407	△1,054,102
特別利益		
固定資産売却益	※2 819	※2 393
新株予約権戻入益	18,903	—
投資有価証券売却益	2,347	—
会員権売却益	2,412	—
損害賠償収入	—	67,361
貸倒引当金戻入額	—	96,000
関係会社株式売却益	—	44,393
その他	23	9,844
特別利益合計	24,507	217,993
特別損失		
固定資産売却損	※3 13,422	—
固定資産除却損	※4 19,923	※4 12,097
投資有価証券評価損	194,996	—
投資有価証券売却損	257,236	—
会員権売却損	8,722	—
貸倒損失	—	77,837
信託受益権譲渡損失分担金	—	428,508
その他	137,777	13,802
特別損失合計	632,079	532,246
税金等調整前当期純損失(△)	△9,492,979	△1,368,355
法人税、住民税及び事業税	14,069	28,019
法人税等調整額	473,380	△27,075
法人税等合計	487,449	944
当期純損失(△)	△9,980,428	△1,369,299

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20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,286,636	2,286,636
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,286,636	2,286,636
資本剰余金		
前期末残高	2,476,626	2,476,626
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,476,626	2,476,626
利益剰余金		
前期末残高	7,986,836	△2,090,199
当期変動額		
剰余金の配当	△96,607	—
当期純損失(△)	△9,980,428	△1,369,299
当期変動額合計	△10,077,035	△1,369,299
当期末残高	△2,090,199	△3,459,499
自己株式		
前期末残高	△472	△472
当期変動額		
自己株式の取得	—	△13
当期変動額合計	—	△13
当期末残高	△472	△485
株主資本合計		
前期末残高	12,749,626	2,672,590
当期変動額		
剰余金の配当	△96,607	—
当期純損失(△)	△9,980,428	△1,369,299
自己株式の取得	—	△13
当期変動額合計	△10,077,035	△1,369,313
当期末残高	2,672,590	1,303,277

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△53,535	15,162
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	68,697	△21,074
当期変動額合計	68,697	△21,074
当期末残高	15,162	△5,912
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△3,910	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,910	—
当期変動額合計	3,910	—
当期末残高	—	—
為替換算調整勘定		
前期末残高	8,666	△53,090
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△61,756	53,090
当期変動額合計	△61,756	53,090
当期末残高	△53,090	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△48,780	△37,928
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,851	32,016
当期変動額合計	10,851	32,016
当期末残高	△37,928	△5,912
新株予約権		
前期末残高	58,268	39,364
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△18,903	△8,354
当期変動額合計	△18,903	△8,354
当期末残高	39,364	31,010
純資産合計		
前期末残高	12,759,114	2,674,026
当期変動額		
剰余金の配当	△96,607	—
当期純損失(△)	△9,980,428	△1,369,299
自己株式の取得	—	△13
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,051	23,661
当期変動額合計	△10,085,087	△1,345,651
当期末残高	2,674,026	1,328,375

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20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22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損失 (△)	△9,492,979	△1,368,355
減価償却費	46,895	39,278
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	83,976	46,349
受取利息及び受取配当金	△75,588	△4,156
支払利息	1,070,630	500,814
持分法による投資損益 (△は益)	31,212	10,472
貸倒損失	—	77,837
固定資産売却損益 (△は益)	12,602	△393
固定資産除却損	19,923	12,097
投資有価証券売却損益 (△は益)	254,888	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	194,996	246
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△44,393
売上債権の増減額 (△は増加)	161,842	△5,685
たな卸資産の増減額 (△は増加)	49,800,444	9,743,430
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,738,545	△2,723,062
前受金の増減額 (△は減少)	168,619	△747,149
長期未払金の増減額 (△は減少)	—	405,500
その他	△61,968	599,283
小計	43,954,043	6,542,114
利息及び配当金の受取額	29,280	4,714
利息の支払額	△1,048,036	△525,011
法人税等の支払額	△511,232	△209,759
法人税等の還付額	9,084	348,036
賠償金の受取額	—	67,361
営業活動によるキャッシュ・フロー	42,433,139	6,227,456
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△5,200	—
投資有価証券の売却による収入	359,929	30
関係会社株式の売却による収入	230,132	24,329
有形及び無形固定資産の取得による支出	△42,801	△29,240
有形及び無形固定資産の売却による収入	31,404	950
有形固定資産の除却による支出	—	△1,742
貸付けによる支出	△90,000	—
貸付金の回収による収入	95,404	90,408
その他	204,411	9,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	783,280	94,235
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)	△19,589,388	△1,082,350
長期借入れによる収入	215,479	—
長期借入金の返済による支出	△23,270,580	△5,342,587
社債の発行による収入	—	50,000
社債の償還による支出	—	△100,000
配当金の支払額	△96,523	△531
自己株式の取得による支出	—	△13
預金の担保による純増減額 (△は増加)	△506,000	△201,656
財務活動によるキャッシュ・フロー	△43,247,013	△6,677,138
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△30,593	△355,447
現金及び現金同等物の期首残高	470,286	439,692
現金及び現金同等物の期末残高	※1 439,692	※1 84,245

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

前連結事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
当社グループが属しております不動産業界においては、経済危機によって生じた金融機関の融資姿勢における厳格な引き締め、不動産に対する消費者心理の冷え込み等は、ますます不動産市況の悪化を加速させております。このような環境の下、当社グループは市況の悪化を見越した上で、不動産の早期売却及び有利子負債の大幅な削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行い、たな卸資産の評価損を売上原価に6,697,739千円計上したことなどから、当連結会計年度において経常損失8,885,407千円及び当期純損失9,980,428千円を計上し、純資産が2,674,026千円となりました。その結果、一部の金融機関との物件開発に係る借入契約(平成21年7月31日現在借入残高4,565,698千円)について財務制限条項に抵触することとなったため、当該金融機関からの請求があった場合には期限の利益を喪失するおそれがあります。 また、金融機関の融資姿勢の厳格化により、現段階において物件開発資金の調達には困難な状況であり、当社グループの事業資金に影響を及ぼしている状況にあります。以上のような状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。 当社グループといたしましては以下の対応策の実行により業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。当社グループは取引金融機関との良好な関係を構築しており、財務制限条項に抵触する借入契約については、関係する取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、財務制限条項に抵触することを事由とした期限の利益を喪失させる権利を行使しないことについて、承認いただくことを協議しております。 また、当連結会計年度において事業規模の縮小や収益性の低下した物件を中心に事業内容を見直し、事業化を予定しない物件については早期売却などにより資産圧縮、有利子負債の削減及び支払利息の削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行った結果、翌連結会計年度においては物件の販売を適時・適正な価額にて売却を行うことで、事業資金の確保及び利益改善を図る予定であります。一方、平成21年1月より引き続き行っておりますグループ再編、事務所の縮小、人員のスリム化、人件費の削減等の経費削減が順調に進んでおり、翌連結会計年度では通期で寄与するとともに、さらに費用削減のため本社を現在の賃借物件から自社保有物件であるシェルゼパビリオンに移転し、役員報酬のカットや広告宣伝費等の削減により一層の資金を捻出し、利益改善を図る予定であります。 上述の施策を実行することにより、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況を解消できるものと判断しております。しかし、これらの対応策を講じましても、財務制限条項に抵触する借入契約については、財務制限条項に抵触することを事由とした期限の利益を喪失させる権利を行使しないことについて承認いただくことを協議している段階にあり、また、当社グループ事業計画にて想定した時期・価額での物件売却については、需給バランスの悪化や価格競争の激化により予定どおりに進まない可能性があることから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。 なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、このような重要な不確実性の影響を連結財務諸表には反映しておりません。	

(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20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
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 株明豊コーポレーションについては平成21年5月1日付で、当社に吸収合併しており、平成20年8月1日から合併前日までの損益計算書について連結しております。	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. 持分法の適用に関する事項	すべての関連会社を持分法適用の対象としております。 持分法を適用した関連会社数 1社 会社等の名称 北京首倫不動産開発有限公司 エコロジー・アセットマネジメント 株については平成20年8月28日に当社が保有する株式を全て売却したことに伴い、当連結会計年度から持分法適用の範囲から除外しております。	前連結会計年度において持分法適用会社でありました北京首倫不動産開発有限公司(持分法適用関連会社)は、持分の譲渡により関連会社に該当しなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。 なお、みなし売却日である平成22年3月末日までの持分損益は連結損益計算書に含めております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。	同左
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によっております。 ② たな卸資産 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) 貯蔵品 移動平均法による原価法 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「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日公表分)を適用しております。 これにより営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失はそれぞれ6,697,739千円増加しております。 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。	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 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) 貯蔵品 移動平均法による原価法

項目	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
(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（リース資産除く） 定率法 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) については定額法によっておりま す。 なお、主な耐用年数は次の通りで あります。 建物及び構築物 7～50年 車両運搬具 6年 ② 無形固定資産（リース資産除く） 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 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。 (会計方針の変更) 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、当連結会計年度より「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))を適用 し、通常の売買取引に係る方法に準じ た会計処理によっております。 なお、リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の所有権移転外ファイナ ンス・リース取引については、引き続 き通常の賃貸借取引に係る方法に準じ た会計処理を適用しております。 これによる損益に与える影響はござ いしません。	① 有形固定資産（リース資産除く） 同左 ② 無形固定資産（リース資産除く） 同左 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。

項目	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左
(4) 重要な収益及び費用の計上基準		完成工事高及び完成工事原価の計上基準 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） ・その他の工事 工事完成基準 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。 これにより、売上高は、7,314千円増加し、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1,078千円増加しております。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。
(5) 重要なヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の条件を満たしているため特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下の通りであります。 ヘッジ手段……金利スワップ ヘッジ対象……借入金利息 ③ ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する権限規程等を定めた内部規程に基づき金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップのみであるため、有効性の評価を省略しております。	① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
(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。	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方法は、全面時価評価法によっております。	同左
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的な投資であります。	同左

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
(連結貸借対照表関係) 財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」と掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛不動産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛不動産」は、それぞれ2,690,573千円、72,028,552千円です。	(連結貸借対照表関係) 前連結会計年度において流動資産の「その他」に含めておりました「未収還付法人税等」(前連結会計年度358,104千円)は、当連結会計年度においては区分掲記しております。
(連結損益計算書関係) 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めておりました「受取保険金」(前連結会計年度6,083千円)は営業外収益の100分の10超であるため当連結会計年度においては区分掲記しております。	(連結損益計算書関係) 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「受取配当金」(当連結会計年度20千円)は営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めておりました「違約金収入」(前連結会計年度20,750千円)は営業外収益の100分の10超であるため当連結会計年度においては区分掲記しております。 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「受取保険金」(当連結会計年度129千円)は営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めておりました「還付加算金」(前連結会計年度14,726千円)は営業外収益の100分の10超であるため当連結会計年度においては区分掲記しております。 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「支払手数料」(当連結会計年度5,988千円)は営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「新株予約権戻入益」(当連結会計年度8,354千円)は、特別利益の総額の100分の10以下となったため、特別利益の「その他」に含めて表示しております。 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「会員権売却益」(当連結会計年度1,489千円)は、特別利益の総額の100分の10以下となったため、特別利益の「その他」に含めて表示しております。 前連結会計年度において特別利益の「その他」に含めておりました「貸倒引当金戻入額」(前連結会計年度23千円)は特別利益の100分の10超であるため当連結会計年度においては区分掲記しております。 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「投資有価証券評価損」(当連結会計年度246千円)は、特別損失の総額の100分の10以下となったため、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(8) 【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21年7月31日)	当連結会計年度 (平成22年7月31日)
※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。 投資その他の資産その他 491,317千円 ※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 現金及び預金 506,000千円 販売用不動産 10,563,478千円 仕掛販売用不動産 13,793,682千円 建物及び構築物(純額) 322,593千円 土地 524,912千円 有形固定資産その他(純額) (工具、器具及び備品) 10,217千円 投資有価証券 102,000千円 計 25,822,885千円 (2) 上記に対応する債務 買掛金 1,129,518千円 短期借入金 6,166,108千円 1年内返済予定の 長期借入金 13,622,539千円 長期借入金 2,381,546千円 計 23,299,713千円 ※3 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4,565,698千円)について、 下記の財務制限条項が付されております。 ①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、当該決算期の直前の決算期 末日の金額または平成18年7月期末の金額のい ずれか大きいほうの75%以上に維持すること。 ②連結損益計算書及び単体の損益計算書上の経常 損益につき(但し、中間期は含まない。)損失を計 上しないこと。	※1 ※2 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 現金及び預金 707,656千円 販売用不動産 7,858,413千円 仕掛販売用不動産 7,401,878千円 建物及び構築物(純額) 309,074千円 土地 524,912千円 有形固定資産その他(純額) (工具、器具及び備品) 4,935千円 投資有価証券 81,000千円 計 16,887,871千円 (2) 上記に対応する債務 短期借入金 5,083,758千円 1年内返済予定の 長期借入金 10,675,699千円 計 15,759,457千円 ※3 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4,127,159千円)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。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
※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通りであります。 広告宣伝費 690,232千円 販売手数料 137,778千円 給与手当 565,727千円	※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通りであります。 広告宣伝費 423,571千円 給与手当 340,205千円 貸倒引当金繰入額 73,877千円
※2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 土地 7千円 建物及び構築物 376千円 車両運搬具 434千円 計 819千円	※2 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 車両運搬具 393千円 計 393千円
※3 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 土地 4,898千円 建物及び構築物 8,524千円 計 13,422千円	3
※4 固定資産除却損の内容は次の通りであります。 建物及び構築物 13,679千円 有形固定資産その他(工具、器具及び備品) 5,584千円 無形固定資産(ソフトウェア) 660千円 計 19,923千円	※4 固定資産除却損の内容は次の通りであります。 建物及び構築物 5,350千円 有形固定資産その他(工具、器具及び備品) 5,004千円 解体費用 1,742千円 計 12,097千円
※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切り下げの額 売上原価 6,697,739千円	※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切り下げの額 売上原価 857,190千円

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

	不動産分譲 事業(千円)	不動産賃貸 事業(千円)	不動産仲介 事業(千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全社 (千円)	連結(千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	51,148,352	2,674,270	50,432	153,909	54,026,965	—	54,026,965
(2) セグメント間の内 部	—	—	28,486	65	28,551	(28,551)	—
売上高又は振替高							
計	51,148,352	2,674,270	78,918	153,974	54,055,516	(28,551)	54,026,965
営業費用	59,086,308	1,998,333	22,769	56,825	61,164,236	874,793	62,039,030
営業利益 又は営業損失(△)	△7,937,955	675,937	56,148	97,149	△7,108,720	(903,344)	△8,012,065
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	27,806,965	694,987	16,415	54,945	28,573,314	976,764	29,550,078
減価償却費	22,169	10,914	—	—	33,084	13,810	46,895
資本的支出	11,660	—	—	—	11,660	31,141	42,801

(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. 各事業区分に属する主要内容

不動産分譲事業：共同事業及び自社単独によるマンション分譲等。

不動産賃貸事業：住宅、事務所及び店舗等の賃貸。

不動産仲介事業：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事業。

その他事業：上記事業に付随して発生する業務。

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主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

当連結会計年度 960,326千円

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社本社での余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度 976,764千円

5. 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4(1)②(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度から、「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日公表分)を適用しております。

この結果、従来の方策によった場合に比べて、当連結会計年度の不動産分譲事業の営業費用は6,697,739千円増加し、営業損失は同額増加しております。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

	不動産分譲 事業(千円)	不動産賃貸 事業(千円)	不動産仲介 事業(千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全社 (千円)	連結(千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	11,689,443	2,226,348	102,163	281,533	14,299,488	—	14,299,488
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	7,200	—	510	7,710	(7,710)	—
計	11,689,443	2,233,548	102,163	282,043	14,307,198	(7,710)	14,299,488
営業費用	12,567,291	1,683,646	32,591	28,047	14,311,576	486,543	14,798,119
営業利益 又は営業損失(△)	△877,847	549,902	69,572	253,995	△4,377	(494,253)	△498,630
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	17,120,951	226,922	—	—	17,347,874	1,117,551	18,465,426
減価償却費	13,503	9,333	—	—	22,837	16,441	39,278
資本的支出	—	9,914	—	—	9,914	22,266	32,180

(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. 各事業区分に属する主要内容

不動産分譲事業：共同事業及び自社単独によるマンション分譲等。

不動産賃貸事業：住宅、事務所及び店舗等の賃貸。

不動産仲介事業：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事業。

その他事業：上記事業に付随して発生する業務。

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主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

当連結会計年度 504,022千円

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社本社での余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度 1,117,551千円

5. 会計方針の変更

(工事契約に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日)を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、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については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これにより、当連結会計年度のその他事業の売上高は7,314千円増加し、営業利益は1,078千円増加しております。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

本邦以外の国また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。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

本邦以外の国また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。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

当社及び連結子会社において海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

当社及び連結子会社において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
1株当たり純資産額 272.72円	1株当たり純資産額 134.29円
1株当たり当期純損失金額 △1,033.09円	1株当たり当期純損失金額 △141.74円
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、かつ希薄化効果を有している潜在株式が無いため記載しておりません。	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、かつ希薄化効果を有している潜在株式が無いため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純損失金額(△)の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	△9,980,428	△1,369,299
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)	△9,980,428	△1,369,299
期中平均株式数(株)	9,660,722	9,660,709
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の算定に含め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111千株)	平成18年第2回ストック・オプション(普通株式の数87千株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示省略)

連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項等、リース取引、関連当事者情報、税効果会計、金融商品関係、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、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。

5. 【個別財務諸表】

(1) 【財務諸表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年7月31日)	当事業年度 (平成22年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 732,160	※1 732,129
売掛金	—	403
販売用不動産	※1 9,904,865	※1 7,367,257
仕掛販売用不動産	※1 14,337,583	※1 7,403,326
貯蔵品	641	243
前渡金	230,922	—
前払費用	466,556	45,209
未収入金	65,039	—
短期貸付金	515,000	—
未収還付法人税等	358,104	200,604
その他	236,317	193,445
貸倒引当金	△90,000	△728
流動資産合計	26,757,192	15,941,891
固定資産		
有形固定資産		
建物	345,972	357,473
減価償却累計額	△75,725	△92,848
建物（純額）	※1 270,246	※1 264,625
構築物	34,947	26,939
減価償却累計額	△8,159	△8,252
構築物（純額）	※1 26,788	※1 18,687
車両運搬具	2,483	—
減価償却累計額	△1,761	—
車両運搬具（純額）	721	—
工具、器具及び備品	63,315	28,559
減価償却累計額	△44,270	△16,940
工具、器具及び備品（純額）	※1 19,045	※1 11,618
土地	※1 473,147	※1 473,147
有形固定資産合計	789,949	768,078
無形固定資産		
ソフトウェア	17,012	20,516
その他	1,738	1,738
無形固定資産合計	18,750	22,255
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 123,282	※1 101,962
関係会社株式	58,551	58,551
関係会社出資金	578,328	—
長期貸付金	—	425,000

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年7月31日)	当事業年度 (平成22年7月31日)
従業員に対する長期貸付金	9,461	9,052
長期未収入金	—	467,000
その他	105,178	40,487
貸倒引当金	△6,000	△141,510
投資その他の資産合計	868,802	960,543
固定資産合計	1,677,503	1,750,876
資産合計	28,434,695	17,692,767
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,840,784	108,735
短期借入金	※1, ※3, ※4 6,875,675	※1, ※3 5,255,058
1年内返済予定の長期借入金	※1, ※4 13,611,340	※1, ※4 10,572,159
未払金	215,140	121,309
未払費用	56,209	12,145
未払法人税等	4,019	4,769
未払消費税等	252,234	20,361
繰延税金負債	24,594	—
前受金	752,832	2,257
預り金	43,917	7,183
前受収益	—	840
その他	3,251	12,071
流動負債合計	24,680,000	16,116,891
固定負債		
長期借入金	※1 2,110,000	—
長期預り保証金	14,379	9,700
長期未払金	—	405,500
固定負債合計	2,124,379	415,200
負債合計	26,804,380	16,532,092
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,286,636	2,286,636
資本剰余金		
資本準備金	2,476,626	2,476,626
資本剰余金合計	2,476,626	2,476,626
利益剰余金		
利益準備金	19,287	—
その他利益剰余金		
別途積立金	2,000,000	—
繰越利益剰余金	△5,206,288	△3,627,199
利益剰余金合計	△3,187,001	△3,627,199

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年7月31日)	当事業年度 (平成22年7月31日)
自己株式	△472	△485
株主資本合計	1,575,788	1,135,577
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15,162	△5,912
評価・換算差額等合計	15,162	△5,912
新株予約権	39,364	31,010
純資産合計	1,630,314	1,160,675
負債純資産合計	28,434,695	17,692,767

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
売上高		
不動産売上高	42,976,864	11,326,473
不動産賃貸収入	761,266	550,039
不動産仲介収益	26,888	75,020
その他の事業収益	90,000	252,781
売上高合計	43,855,019	12,204,314
売上原価		
不動産売上原価	※5 46,066,635	※5 11,431,734
不動産賃貸原価	271,670	92,249
不動産仲介原価	—	21,804
その他の事業原価	—	3,762
売上原価合計	46,338,305	11,549,550
売上総利益又は売上総損失(△)	△2,483,285	654,764
販売費及び一般管理費	※1 1,889,270	※1 1,209,909
営業損失(△)	△4,372,556	△555,145
営業外収益		
受取利息	51,051	4,086
受取配当金	8,031	1,000,020
匿名組合投資利益	174,032	—
受取保険金	48,259	—
その他	48,001	35,518
営業外収益合計	329,376	1,039,625
営業外費用		
支払利息	895,958	509,352
支払手数料	21,564	—
貸倒引当金繰入額	90,000	68,822
その他	11,674	12,918
営業外費用合計	1,019,196	591,094
経常損失(△)	△5,062,376	△106,614

(単位: 千円)

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※2 142	※2 393
会員権売却益	2,412	—
投資有価証券売却益	2,327	—
新株予約権戻入益	18,903	—
損害賠償収入	—	67,361
貸倒引当金戻入額	—	96,000
その他	—	8,354
特別利益合計	23,786	172,109
特別損失		
固定資産売却損	※3 13,422	—
固定資産除却損	※4 13,166	※4 12,097
投資有価証券評価損	194,996	—
投資有価証券売却損	257,236	—
会員権売却損	8,722	—
抱合せ株式消滅差損	※6 3,809,096	—
貸倒損失	—	77,837
信託受益権譲渡損失分担金	—	428,508
その他	126,457	11,107
特別損失合計	4,423,097	529,551
税引前当期純損失 (△)	△9,461,687	△464,056
法人税、住民税及び事業税	3,757	735
法人税等調整額	420,007	△24,594
法人税等合計	423,765	△23,858
当期純損失 (△)	△9,885,453	△440,197

③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,286,636	2,286,636
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,286,636	2,286,636
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	2,476,626	2,476,626
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,476,626	2,476,626
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	19,287	19,287
当期変動額		
利益準備金の取崩	—	△19,287
当期変動額合計	—	△19,287
当期末残高	19,287	—
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,900,000	2,000,000
当期変動額		
別途積立金の積立	100,000	—
別途積立金の取崩	—	△2,000,000
当期変動額合計	100,000	△2,000,000
当期末残高	2,000,000	—
繰越利益剰余金		
前期末残高	4,875,771	△5,206,288
当期変動額		
剰余金の配当	△96,607	—
別途積立金の積立	△100,000	—
利益準備金の取崩	—	19,287
別途積立金の取崩	—	2,000,000
当期純損失(△)	△9,885,453	△440,197
当期変動額合計	△10,082,060	1,579,089
当期末残高	△5,206,288	△3,627,199
利益剰余金合計		
前期末残高	6,795,058	△3,187,001

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
当期変動額		
剰余金の配当	△96,607	—
当期純損失 (△)	△9,885,453	△440,197
当期変動額合計	△9,982,060	△440,197
当期末残高	△3,187,001	△3,627,199
自己株式		
前期末残高	△472	△472
当期変動額		
自己株式の取得	—	△13
当期変動額合計	—	△13
当期末残高	△472	△485
株主資本合計		
前期末残高	11,557,848	1,575,788
当期変動額		
剰余金の配当	△96,607	—
当期純損失 (△)	△9,885,453	△440,197
自己株式の取得	—	△13
当期変動額合計	△9,982,060	△440,210
当期末残高	1,575,788	1,135,577
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△53,535	15,162
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	68,697	△21,074
当期変動額合計	68,697	△21,074
当期末残高	15,162	△5,912
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△1,002	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,002	—
当期変動額合計	1,002	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△54,538	15,162
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	69,700	△21,074
当期変動額合計	69,700	△21,074
当期末残高	15,162	△5,912

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
新株予約権		
前期末残高	58,268	39,364
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△18,903	△8,354
当期変動額合計	△18,903	△8,354
当期末残高	39,364	31,010
純資産合計		
前期末残高	11,561,578	1,630,314
当期変動額		
剰余金の配当	△96,607	—
当期純損失（△）	△9,885,453	△440,197
自己株式の取得	—	△13
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	50,796	△29,428
当期変動額合計	△9,931,263	△469,639
当期末残高	1,630,314	1,160,675

(4)【継続企業の前提に関する注記】

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
当社が属しております不動産業界においては、経済危機によって生じた金融機関の融資姿勢における厳格な引き締め、不動産に対する消費者心理の冷え込み等は、ますます不動産市況の悪化を加速させております。 このような環境の下、当社は市況の悪化を見越した上で、不動産の早期売却及び有利子負債の大幅な削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行い、たな卸資産の評価損を売上原価に5,863,570千円計上したことなどから、当事業年度において経常損失5,062,376千円及び当期純損失9,885,453千円を計上し、純資産が1,630,314千円となりました。その結果、一部の金融機関との物件開発に係る借入契約(平成21年7月31日現在借入残高4,565,698千円)について財務制限条項に抵触することとなったため、当該金融機関からの請求があった場合には期限の利益を喪失するおそれがあります。 また、金融機関の融資姿勢の厳格化により、現段階において物件開発資金の調達には困難な状況であり、当社の事業資金に影響を及ぼしている状況にあります。 以上のような状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。 当社といたしましては以下の対応策の実行により業績の回復に努め、当該状況の解消を目指してまいります。 当社は取引金融機関との良好な関係を構築しており、財務制限条項に抵触する借入契約については、関係する取引金融機関へ今後の事業計画についての説明を行い、財務制限条項に抵触することを事由とした期限の利益を喪失させる権利を行使しないことについて、承認いただくことを協議しております。 また、当事業年度において事業規模の縮小や収益性の低下した物件を中心に事業内容を見直し、事業化を予定しない物件については早期売却などにより資産圧縮、有利子負債の削減及び支払利息の削減を行うとともに厳正なたな卸資産の評価を行った結果、翌事業年度においては物件の販売を適時・適正な価額にて売却を行うことで、事業資金の確保及び利益改善を図る予定であります。 一方、平成21年1月より引き続き行っております再編、事務所の縮小、人員のスリム化、人件費の削減等の経費削減が順調に進んでおり、翌事業年度では通期で寄与するとともに、さらに費用削減のため本社を現在の賃借物件から自社保有物件であるシェルゼバビリオンに移転し、役員報酬のカットや広告宣伝費等の削減により一層の資金を捻出し、利益改善を図る予定であります。 上述の施策を実行することにより、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況を解消できるものと判断しております。しかし、これらの対応策を講じましても、財務制限条項に抵触する借入契約については、財務制限条項に抵触することを事由とした期限の利益を喪失させる権利を行使しないことについて承認いただくことを協議している段階にあり、また、当社事業計画にて想定した時期・価額での物件売却については、需給バランスの悪化や価格競争の激化により予定どおりに進まない可能性があることから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。 なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、このような重要な不確実性の影響を財務諸表には反映しておりません。	

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
(損益計算書関係) 前事業年度において営業外収益の「その他」に含めておりました「受取保険金」(前事業年度1,569千円)は営業外収益合計の100分の10超であるため、当事業年度においては区分掲記しております。	(貸借対照表関係) 前期まで区分しておりました「未収入金」(当期末残高143,736千円)は、資産の総額の100分の1以下のため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。 (損益計算書関係) 前期まで区分掲記しておりました「受取保険金」(当期87千円)は営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。 前期まで区分掲記しておりました「支払手数料」(当期5,083千円)は営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。 前期まで区分掲記しておりました「新株予約権戻入益」(当期8,354千円)は特別利益の総額の100分の10以下となったため、特別利益の「その他」に含めて表示しております。 前期まで区分掲記しておりました「投資有価証券評価損」(当期246千円)は特別損失の利益の総額の100分の10以下のため、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(7) 【個別財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年7月31日)	当事業年度 (平成22年7月31日)																																																																
※1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>506,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>9,764,625千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>13,793,682千円</td></tr> <tr><td>建物(純額)</td><td>264,768千円</td></tr> <tr><td>構築物(純額)</td><td>26,788千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品 (純額)</td><td>10,217千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>473,147千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>102,000千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>24,941,230千円</td></tr> </table> (2) 上記に対応する債務 <table> <tr><td>買掛金</td><td>1,129,518千円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>6,166,108千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の 長期借入金</td><td>13,587,140千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>2,110,000千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>22,992,767千円</td></tr> </table> 2. 偶発債務 次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。 <table> <tr><td>(保証先)</td><td>(金額)</td></tr> <tr><td>㈱明豊プロパティーズ</td><td>296,945千円</td></tr> </table> ※3. 関係会社項目 区分掲記されたもの以外の関係会社に対する資産及び負債は次の通りであります。 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>709,566千円</td></tr> </table> ※4. 財務制限条項 一部の金融機関との物件開発に係る借入契約(当事業年度末残高4,565,698千円)について、下記の財務制限条項が付されております。 (1) 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、当該決算期の直前の決算期末日の金額または平成18年7月期末の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。 (2) 連結損益計算書及び単体の損益計算書上の経常損益につき(但し、中間期は含まない。)損失を計上しないこと。	現金及び預金	506,000千円	販売用不動産	9,764,625千円	仕掛販売用不動産	13,793,682千円	建物(純額)	264,768千円	構築物(純額)	26,788千円	工具、器具及び備品 (純額)	10,217千円	土地	473,147千円	投資有価証券	102,000千円	計	24,941,230千円	買掛金	1,129,518千円	短期借入金	6,166,108千円	1年内返済予定の 長期借入金	13,587,140千円	長期借入金	2,110,000千円	計	22,992,767千円	(保証先)	(金額)	㈱明豊プロパティーズ	296,945千円	短期借入金	709,566千円	※1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (1) 担保に供している資産 <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>707,656千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>7,361,332千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>7,401,878千円</td></tr> <tr><td>建物(純額)</td><td>259,671千円</td></tr> <tr><td>構築物(純額)</td><td>18,687千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品 (純額)</td><td>4,935千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>473,147千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>81,000千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>16,308,309千円</td></tr> </table> (2) 上記に対応する債務 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>5,083,758千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の 長期借入金</td><td>10,572,159千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>15,655,917千円</td></tr> </table> 2. 偶発債務 次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。 <table> <tr><td>(保証先)</td><td>(金額)</td></tr> <tr><td>㈱明豊プロパティーズ</td><td>103,540千円</td></tr> </table> ※3. 関係会社項目 区分掲記されたもの以外の関係会社に対する資産及び負債は次の通りであります。 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>171,300千円</td></tr> </table> ※4. 財務制限条項 一部の金融機関との物件開発に係る借入契約(当事業年度末残高4,127,159千円)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しないこと。	現金及び預金	707,656千円	販売用不動産	7,361,332千円	仕掛販売用不動産	7,401,878千円	建物(純額)	259,671千円	構築物(純額)	18,687千円	工具、器具及び備品 (純額)	4,935千円	土地	473,147千円	投資有価証券	81,000千円	計	16,308,309千円	短期借入金	5,083,758千円	1年内返済予定の 長期借入金	10,572,159千円	計	15,655,917千円	(保証先)	(金額)	㈱明豊プロパティーズ	103,540千円	短期借入金	171,300千円
現金及び預金	506,000千円																																																																
販売用不動産	9,764,625千円																																																																
仕掛販売用不動産	13,793,682千円																																																																
建物(純額)	264,768千円																																																																
構築物(純額)	26,788千円																																																																
工具、器具及び備品 (純額)	10,217千円																																																																
土地	473,147千円																																																																
投資有価証券	102,000千円																																																																
計	24,941,230千円																																																																
買掛金	1,129,518千円																																																																
短期借入金	6,166,108千円																																																																
1年内返済予定の 長期借入金	13,587,140千円																																																																
長期借入金	2,110,000千円																																																																
計	22,992,767千円																																																																
(保証先)	(金額)																																																																
㈱明豊プロパティーズ	296,945千円																																																																
短期借入金	709,566千円																																																																
現金及び預金	707,656千円																																																																
販売用不動産	7,361,332千円																																																																
仕掛販売用不動産	7,401,878千円																																																																
建物(純額)	259,671千円																																																																
構築物(純額)	18,687千円																																																																
工具、器具及び備品 (純額)	4,935千円																																																																
土地	473,147千円																																																																
投資有価証券	81,000千円																																																																
計	16,308,309千円																																																																
短期借入金	5,083,758千円																																																																
1年内返済予定の 長期借入金	10,572,159千円																																																																
計	15,655,917千円																																																																
(保証先)	(金額)																																																																
㈱明豊プロパティーズ	103,540千円																																																																
短期借入金	171,300千円																																																																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)																										
※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は40%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は60%であります。 主要な費目及び金額は次の通りであります。 <table> <tr><td>役員報酬</td><td>79,101千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td>358,030千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td>137,778千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td>609,371千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>169,751千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>35,398千円</td></tr> <tr><td>報酬費用</td><td>175,776千円</td></tr> </table>	役員報酬	79,101千円	給料手当	358,030千円	販売手数料	137,778千円	広告宣伝費	609,371千円	租税公課	169,751千円	減価償却費	35,398千円	報酬費用	175,776千円	※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は42%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は58%であります。 主要な費目及び金額は次の通りであります。 <table> <tr><td>広告宣伝費</td><td>422,590千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td>90,687千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td>59,540千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td>220,921千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>73,415千円</td></tr> <tr><td>報酬費用</td><td>95,016千円</td></tr> </table>	広告宣伝費	422,590千円	販売手数料	90,687千円	役員報酬	59,540千円	給料手当	220,921千円	貸倒引当金繰入額	73,415千円	報酬費用	95,016千円
役員報酬	79,101千円																										
給料手当	358,030千円																										
販売手数料	137,778千円																										
広告宣伝費	609,371千円																										
租税公課	169,751千円																										
減価償却費	35,398千円																										
報酬費用	175,776千円																										
広告宣伝費	422,590千円																										
販売手数料	90,687千円																										
役員報酬	59,540千円																										
給料手当	220,921千円																										
貸倒引当金繰入額	73,415千円																										
報酬費用	95,016千円																										
※2. 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>142千円</td></tr> </table>	車両運搬具	142千円	※2. 固定資産売却益の内容は次の通りであります。 <table> <tr><td>車両運搬具</td><td>393千円</td></tr> </table>	車両運搬具	393千円																						
車両運搬具	142千円																										
車両運搬具	393千円																										
※3. 固定資産売却損の内容は次の通りであります。 <table> <tr><td>土地</td><td>4,898千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>8,524千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>13,422千円</td></tr> </table>	土地	4,898千円	建物	8,524千円	計	13,422千円	3. _____																				
土地	4,898千円																										
建物	8,524千円																										
計	13,422千円																										
※4. 固定資産除却損の内訳は次の通りであります。 <table> <tr><td>建物</td><td>10,069千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3,096千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>13,166千円</td></tr> </table>	建物	10,069千円	工具、器具及び備品	3,096千円	計	13,166千円	※4. 固定資産除却損の内訳は次の通りであります。 <table> <tr><td>建物</td><td>265千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5,085千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5,004千円</td></tr> <tr><td>解体費用</td><td>1,742千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>12,097千円</td></tr> </table>	建物	265千円	構築物	5,085千円	工具、器具及び備品	5,004千円	解体費用	1,742千円	計	12,097千円										
建物	10,069千円																										
工具、器具及び備品	3,096千円																										
計	13,166千円																										
建物	265千円																										
構築物	5,085千円																										
工具、器具及び備品	5,004千円																										
解体費用	1,742千円																										
計	12,097千円																										
※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、簿価の切り下げ額は以下のとおりであります。 <table> <tr><td>売上原価</td><td>5,863,570千円</td></tr> </table>	売上原価	5,863,570千円	※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、簿価の切り下げ額は以下のとおりであります。 <table> <tr><td>売上原価</td><td>857,190千円</td></tr> </table>	売上原価	857,190千円																						
売上原価	5,863,570千円																										
売上原価	857,190千円																										
※6 抱合せ株式消滅差損 財務諸表提出会社が(株)明豊コーポレーションを吸収合併したことによる損失であります。	6. _____																										

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
1株当たり純資産額 164.68円	1株当たり純資産額 116.93円
1株当たり当期純損失金額(△) △1,023.26円	1株当たり当期純損失金額(△) △45.57円
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、希薄化効果を有している潜在株式がないため、記載しておりません。	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、希薄化効果を有している潜在株式がないため、記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
1株当たり当期純損失(△)		
当期純損失(千円)	△9,885,453	△440,197
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(△)(千円)	△9,885,453	△440,197
期中平均発行株式数(株)	9,660,722	9,660,709
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の算定に含め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111千株)	平成18年第2回ストック・オプション(普通株式の数87千株)

6. その他

(1) 役員の異動

①代表取締役の異動

該当事項はありません。

②その他の役員の異動

・新任取締役候補

取締役 安田俊治（現 執行役員 法務部長（法務・総務人事担当管理副本部長））

取締役 太田 孝（現 執行役員 経理部長）

・退任予定取締役

取締役 梅木隆宏（現 取締役専務執行役員 関係会社担当）

取締役 中澤正人（現 取締役常務執行役員 管理本部長 経営企画室室長）

（注）退任予定取締役の梅木隆宏氏、中澤正人氏の両名は、任期満了による退任であります。

梅木隆宏氏は当社100%子会社の株式会社明豊プロパティーズの代表取締役に専任予定であります。

・新任監査役候補

（常勤） 監査役 桂 信之（現 執行役員 財務部長（財務・経理担当管理副本部長））

・退任監査役候補

（非常勤）監査役 鈴木貞雄

（注）退任予定監査役の鈴木貞雄氏は、任期満了による退任であります。

鈴木貞雄氏は、当社100%子会社の株式会社明豊プロパティーズの監査役に選任予定であります。

・役職の異動

（非常勤）監査役 山室 裕（現 常勤監査役）

③就任予定

平成22年10月28日

(2) その他

該当事項はありません。