

## 平成25年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成25年9月13日  
上場取引所 東

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

(氏名) 梅木 篤郎

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理部長

(氏名) 安田 俊治

TEL 03-5434-7653

定時株主総会開催予定日 平成25年10月30日

有価証券報告書提出予定日 平成25年10月31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

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年7月期の連結業績(平成24年8月1日～平成25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	%
25年7月期	5,898	93.0	309		240		470	73.4
24年7月期	3,056	76.6	14		151		1,768	

(注) 包括利益 25年7月期 480百万円 (72.7%) 24年7月期 1,760百万円 (%)

	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	%	%	%
25年7月期	19.09		37.8	5.3	5.2
24年7月期	110.45			2.7	0.5

(参考) 持分法投資損益 25年7月期 百万円 24年7月期 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
25年7月期	3,661	1,494	40.5	56.64
24年7月期	5,373	1,035	18.7	37.22

(参考) 自己資本 25年7月期 1,483百万円 24年7月期 1,004百万円

#### (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
25年7月期	1,838	373	2,128	367
24年7月期	403	168	220	284

### 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	%	%
24年7月期		0.00		0.00	0.00			
25年7月期		0.00		0.00	0.00			
26年7月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

### 3. 平成26年7月期の連結業績予想(平成25年8月1日～平成26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)	3,100	26.8	180	36.0	130	45.3	140	62.6	5.68
通期	6,300	6.8	430	39.1	300	24.5	310	34.2	12.57

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  
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有  
以外の会計方針の変更 : 無  
会計上の見積りの変更 : 有  
修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第8条の3の6(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。詳細は、添付資料のP.20「4. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

期末自己株式数

期中平均株式数

25年7月期	24,661,000 株	24年7月期	24,661,000 株
25年7月期	359 株	24年7月期	359 株
25年7月期	24,660,641 株	24年7月期	16,013,100 株

(参考)個別業績の概要

平成25年7月期の個別業績(平成24年8月1日～平成25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	%
25年7月期	4,102	247.0	259		197		449	74.6
24年7月期	1,182	88.8	2		155		1,768	

	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
25年7月期	18.23	
24年7月期	110.47	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	
25年7月期	3,137		1,290	41.1	48.81			
24年7月期	4,989		854	16.7	30.25			

(参考) 自己資本 25年7月期 1,290百万円 24年7月期 833百万円

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・財政状態に関する分析 .....	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 .....	6
(4) 事業等のリスク .....	6
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等 .....	7
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	10
(1) 会社の経営の基本方針 .....	10
(2) 目標とする経営指標 .....	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	10
(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) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	19
(継続企業の前提に関する注記) .....	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	19
(会計方針の変更) .....	20
(表示方法の変更) .....	21
(連結貸借対照表関係) .....	21
(連結損益計算書関係) .....	22
(連結包括利益計算書関係) .....	23
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	25
(セグメント情報等) .....	26
(関連当事者情報) .....	29
(1株当たり情報) .....	30
(重要な後発事象) .....	30
5. 個別財務諸表 .....	31
(1) 貸借対照表 .....	31
(2) 損益計算書 .....	33
(3) 株主資本等変動計算書 .....	34

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (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、当初欧州債務問題や中国の経済成長鈍化により世界経済の先行き不透明な状況が続いておりました。しかし、震災復興関連需要に加え、新政権の金融緩和などの経済政策により円安、株価上昇が進み、デフレ状態からの脱却に向けた動きが徐々に表れるなど明るい兆しが見られました。

当社グループが属しております不動産業界においては、住宅ローンの低金利や住宅優遇税制の拡充等を背景に、首都圏マンションの状況は、一定の需給があり契約率においても好調に推移するなど比較的堅調に推移いたしました。

一方でマンション用地の取得競争の激化や建築費上昇の懸念があり、抜本的な回復が見込めないことから、依然予断を許さない経営環境が続いております。

このような事業環境の下、当社グループは、当連結会計年度において既存保有資産について最善と思われる出口戦略・販売計画の実行に注力する一方、事業再生計画の達成に向け、新規事業用地の取得に努めてまいりました。

当社グループの当連結会計年度における売上高は58億98百万円、(前連結会計年度比93.0%増)、営業利益3億9百万円(前連結会計年度比2,068.9%増)、経常利益2億40百万円(前連結会計年度は経常損失1億51百万円)、当期純利益4億70百万円(前連結会計年度比73.4%減)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、仕掛販売用不動産「新橋」(東京都港区)、「市ヶ谷」(東京都新宿区)等の売却、共同事業物件である「ナイスクオリティス横浜鶴見」等の引渡し及び中古マンション再販として35物件の引渡しを行いました。その結果、売上高は41億70百万円(前連結会計年度比223.9%増)、セグメント利益は3億51百万円(前連結会計年度比321.8%増)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、プロパティーマネジメント報酬及び当社保有物件の賃料収入等により、売上高は13億50百万円(前連結会計年度比9.8%減)、セグメント利益は52百万円(前連結会計年度比27.0%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、東京都新宿区オフィスビル仲介等により、売上高は1億43百万円(前連結会計年度比39.4%増)、セグメント利益は1億14百万円(前連結会計年度比61.4%増)となりました。

#### [その他事業]

その他事業につきましては、工事監理料等により、売上高は2億70百万円(前連結会計年度比45.8%増)、セグメント利益は91百万円(前連結会計年度比7.8%増)となりました。

## ・次期の見通し

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「(株)明豊エンタープライズ 事業再生計画」を確実に遂行するために、短期間での資金回収が見込める賃貸マンション開発、タウンハウス・戸建事業、中古マンションリニューアル事業に取り組みます。また、安定的な収益を確保するために、プロパティーマネジメント業務の受託戸数増加による賃貸管理事業の拡大を図ります。

これらにより、次期の業績予想については、売上高63億円(当連結会計年度比6.8%増)、営業利益4億30百万円(当連結会計年度比39.1%増)、経常利益3億円(当連結会計年度比24.5%増)、当期純利益3億10百万円(当連結会計年度比34.2%減)を見込んでおります。

## (2) 財政状態に関する分析

## 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、17億11百万円減少し、36億61百万円となりました。これは、事業用地及び区分所有マンションの購入によりたな卸不動産が18億75百万円増加したものの、物件売却等を進めたことによりたな卸資産が34億32百万円減少、有形固定資産が本社及び箱根土地の売却等により3億42百万円減少したこと等によるものです。

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ21億70百万円減少し、21億67百万円となりました。借入金については、事業用地取得等のための資金として短期借入金及び長期借入金が合計で10億42百万円増加しましたが、物件売却等に伴う返済によって短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金が合計で31億68百万円減少しております。

純資産においては、前連結会計年度末に比べ4億58百万円増加し、14億94百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より21.8ポイント改善し、40.5%となりました。

## 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、3億67百万円と前連結会計年度末と比べ83百万円の増加(前連結会計年度は14百万円の減少)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、固定資産売却損益の調整95百万円等による減少があったものの、税金等調整前当期純利益により4億79百万円増加、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の減少により14億17百万円増加したことにより、18億38百万円の収入となりました。(前連結会計年度は4億3百万円の支出)

## [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、3億73百万円の収入(前連結会計年度は1億68百万円の収入)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、事業用地取得等のための資金として短期借入金8億24百万円及び長期借入金が2億18百万円増加したものの、短期借入金及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)31億68百万円の返済を行ったこと等により、21億28百万円の支出(前連結会計年度は2億20百万円の収入)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23年7月期	平成24年7月期	平成25年7月期
自己資本比率(%)	24.6	18.7	40.5
時価ベースの自己資本比率(%)	16.6	32.1	95.6
債務償還年数(年)	0.6	9.2	0.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	37.8		37.3

(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。

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、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に、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、当期と同様、配当を見送らせていただきたいと思いますと考えております。

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。

## 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、新規供給動向及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。

## 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及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

	平成23年7月期	平成24年7月期	平成25年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	5,645,471	3,703,743	1,575,304
総資産額(千円)(B)	5,877,962	5,373,850	3,661,970
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	96.0	68.9	43.0

## 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。

## 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。

## 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20年9月26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。

## 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。

## 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社が所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や顧客のニーズを考慮に入れ、東京を中心とする首都圏エリアが中心であり、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 大株主としての経営権について(株式会社ハウスセゾン)

親会社である株式会社ハウスセゾンは、当社の将来性を理解したスポンサーとして、長期的な視点から当社株式を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、次のとおりであります。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。

#### 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「Partner For Life ～一生涯のお付き合い～」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、居住快適性の向上を行い、販売展開しております。

##### ・賃貸マンション・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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

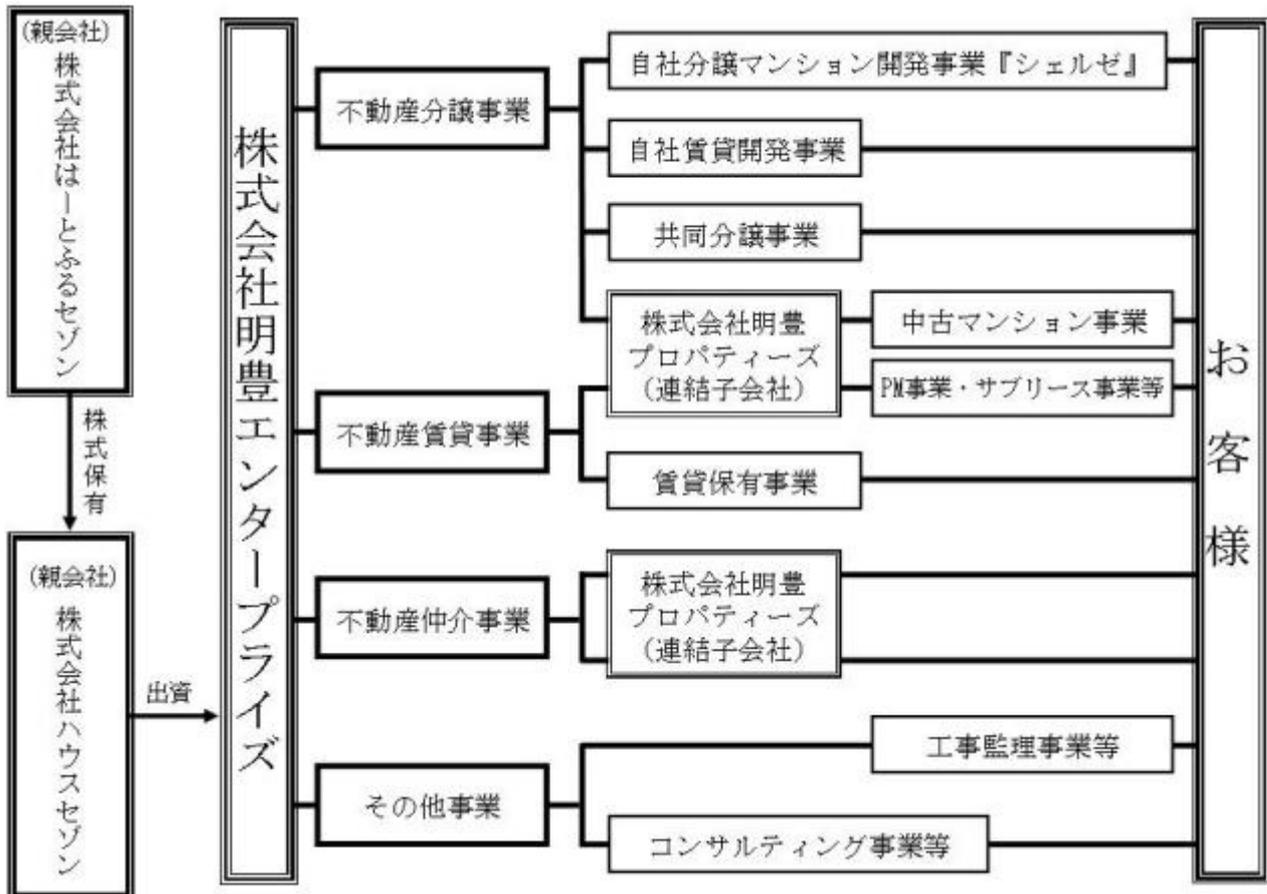
(3) 不動産仲介事業(当社及び連結子会社)

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 ~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。

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。

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。

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。

#### (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。

##### 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。

##### 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。

##### 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、事業再生ADR手続において承認された事業再生計画を推進するにあたり引き続き既存プロジェクトの売却による有利子負債の圧縮、資金調達力の強化、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。事業再生計画1年目である平成25年7月期(自平成24年8月1日至平成25年7月31日)は、売上高、売上総利益、営業利益、経常利益及び当期純利益の計画を達成しております。次期以降においても、事業再生計画における利益計画を達成すべく、より一層の新規物件の取得を進め、新たなたな卸資産の積み上げを図り収益の確保に努めるとともに、事業計画決定時の事業期間及び収益率を遵守し、キャッシュ創出力を強化してまいります。今後につきましても、当社グループ一丸となって、事業基盤の強化を図るとともに、「事業再生」を確実に遂行してまいります。

(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. 連結財務諸表等  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	288,348	447,266
売掛金	<sup>1</sup> 118,465	59,755
販売用不動産	<sup>1</sup> 354,738	<sup>1</sup> 848,984
仕掛販売用不動産	<sup>1</sup> 3,219,654	<sup>1</sup> 1,307,851
未収還付法人税等	48,626	1,543
繰延税金資産	-	1,128
その他	57,221	106,663
貸倒引当金	1,331	815
流動資産合計	4,085,723	2,772,377
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	208,712	21,050
減価償却累計額	68,572	2,455
建物及び構築物(純額)	<sup>1</sup> 140,139	<sup>1</sup> 18,595
土地	<sup>1</sup> 226,634	<sup>1</sup> 12,694
リース資産	8,667	8,667
減価償却累計額	2,816	4,549
リース資産(純額)	5,851	4,117
その他	27,564	10,102
減価償却累計額	19,165	6,905
その他(純額)	8,398	3,197
有形固定資産合計	381,024	38,604
無形固定資産	18,151	5,838
投資その他の資産		
投資有価証券	<sup>1</sup> 48,673	42,346
長期貸付金	425,000	425,000
長期未収入金	437,000	427,000
その他	157,648	130,172
貸倒引当金	179,370	179,370
投資その他の資産合計	888,951	845,149
固定資産合計	1,288,126	889,593
資産合計	5,373,850	3,661,970

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	73,657	154,671
短期借入金	<sup>1</sup> 105,600	<sup>1</sup> 694,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1, 2</sup> 2,829,819	<sup>1</sup> 748,294
リース債務	1,785	1,901
未払法人税等	4,793	13,240
その他	<sup>1</sup> 244,783	207,505
流動負債合計	3,260,438	1,819,613
固定負債		
長期借入金	<sup>1</sup> 761,827	<sup>1</sup> 128,298
リース債務	4,711	2,809
その他	311,747	217,186
固定負債合計	1,078,286	348,294
負債合計	4,338,725	2,167,907
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	2,630,171
資本剰余金	2,820,161	2,820,161
利益剰余金	4,443,890	3,973,079
自己株式	485	485
株主資本合計	1,005,955	1,476,767
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,066	6,972
その他の包括利益累計額合計	1,066	6,972
新株予約権	21,169	-
少数株主持分	9,067	10,322
純資産合計	1,035,125	1,494,062
負債純資産合計	5,373,850	3,661,970

(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23年8月1日 至 平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)
売上高	3,056,328	5,898,377
売上原価	<sup>2</sup> 2,423,085	4,964,819
売上総利益	633,243	933,558
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 618,986	<sup>1</sup> 624,337
営業利益	14,256	309,220
営業外収益		
受取利息	138	147
未払配当金除斥益	825	-
求償金受入	1,350	1,420
違約金収入	-	1,789
その他	1,335	1,511
営業外収益合計	3,650	4,867
営業外費用		
支払利息	154,059	50,340
支払手数料	6,230	15,653
その他	8,975	7,164
営業外費用合計	169,265	73,158
経常利益又は経常損失( )	151,358	240,930
特別利益		
固定資産売却益	<sup>3</sup> 5,513	<sup>3</sup> 100,798
債務免除益	<sup>4</sup> 2,192,240	-
私財提供益	-	<sup>5</sup> 126,237
その他	6,573	24,273
特別利益合計	2,204,327	251,309
特別損失		
固定資産売却損	-	<sup>6</sup> 5,471
固定資産除却損	<sup>7</sup> 1,827	<sup>7</sup> 4,694
減損損失	-	<sup>8</sup> 2,888
事業構造改善費用	<sup>9</sup> 269,925	-
その他	6,584	-
特別損失合計	278,337	13,054
税金等調整前当期純利益	1,774,631	479,184
法人税、住民税及び事業税	2,639	8,380
法人税等調整額	3,613	1,128
法人税等合計	6,253	7,251
少数株主損益調整前当期純利益	1,768,378	471,933
少数株主利益又は少数株主損失( )	220	1,121
当期純利益	1,768,598	470,811

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,768,378	471,933
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,649	8,173
その他の包括利益合計	<sup>1</sup> 7,649	<sup>1</sup> 8,173
包括利益	1,760,728	480,106
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,761,082	478,851
少数株主に係る包括利益	353	1,255

## ( 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23年8月1日 至 平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	2,286,636	2,630,171
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	2,630,171	2,630,171
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	2,476,626	2,820,161
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	2,820,161	2,820,161
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	6,212,489	4,443,890
当期変動額		
当期純利益	1,768,598	470,811
当期変動額合計	1,768,598	470,811
当期末残高	4,443,890	3,973,079
<b>自己株式</b>		
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
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	1,449,712	1,005,955
当期変動額		
新株の発行	687,070	-
当期純利益	1,768,598	470,811
当期変動額合計	2,455,668	470,811
当期末残高	1,005,955	1,476,767

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	6,449	1,066
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,516	8,039
当期変動額合計	7,516	8,039
当期末残高	1,066	6,972
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
当期首残高	6,449	1,066
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,516	8,039
当期変動額合計	7,516	8,039
当期末残高	1,066	6,972
<b>新株予約権</b>		
当期首残高	27,187	21,169
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,018	21,169
当期変動額合計	6,018	21,169
当期末残高	21,169	-
<b>少数株主持分</b>		
当期首残高	-	9,067
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9,067	1,255
当期変動額合計	9,067	1,255
当期末残高	9,067	10,322
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	1,416,076	1,035,125
当期変動額		
新株の発行	687,070	-
当期純利益	1,768,598	470,811
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,466	11,874
当期変動額合計	2,451,201	458,937
当期末残高	1,035,125	1,494,062

## (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23年 8月1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月1日 至 平成25年 7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,774,631	479,184
減価償却費	22,254	11,347
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,180	516
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	164	177
支払利息	154,059	50,340
固定資産売却損益(は益)	5,513	95,326
固定資産除却損	1,827	4,694
減損損失	-	2,888
投資有価証券売却損益(は益)	3,563	3,104
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)	15,533	58,709
たな卸資産の増減額(は増加)	308,851	1,417,959
仕入債務の増減額(は減少)	21,384	81,014
前受金の増減額(は減少)	31,319	47,178
預り金の増減額(は減少)	193,435	11,714
長期未払金の増減額(は減少)	46,575	81,262
私財提供益	-	126,237
その他	220,370	47,420
小計	77,984	1,716,629
利息及び配当金の受取額	164	177
利息の支払額	147,273	49,328
法人税等の支払額	54,430	4,038
法人税等の還付額	28	48,626
事業構造改善費用の支払額	123,865	-
私財提供による収入	-	126,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	403,361	1,838,303
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
その他預金の預入による支出	4,300	88,898
その他預金の払戻による収入	-	13,590
投資有価証券の売却による収入	54,436	17,604
有形及び無形固定資産の取得による支出	500	11,612
有形及び無形固定資産の売却による収入	118,439	442,739
貸付金の回収による収入	416	421
その他の支出	-	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	168,493	373,745
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	151,700	588,400
リース債務の返済による支出	1,675	1,785
長期借入れによる収入	-	218,000
長期借入金の返済による支出	241,512	2,933,054
社債の償還による支出	25,000	-
配当金の支払額	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	40,500	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	220,810	2,128,439
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	14,058	83,609
現金及び現金同等物の期首残高	298,106	284,048
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 284,048	<sup>1</sup> 367,658

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

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

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下げの方法により算定)

b 貯蔵品(流動資産その他に含む)

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

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

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。

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を採用しております。

(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。

(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

- 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（工事の進歩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。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年8月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

## (表示方法の変更)

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度において「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、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損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた15,205千円は、「支払手数料」6,230千円、「その他」8,975千円として組み替えております。

## (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

## (1)担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
売掛金	20,400千円	
販売用不動産	248,579千円	313,960千円
仕掛販売用不動産	3,198,911千円	1,307,851千円
建物及び構築物(純額)	140,139千円	10,549千円
土地	226,634千円	12,694千円
投資有価証券	14,000千円	
計	3,848,665千円	1,645,056千円

## (2)上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
短期借入金	105,600千円	694,000千円
1年内返済予定の長期借入金	2,829,819千円	748,294千円
流動負債「その他」	20,000千円	
長期借入金	761,827千円	128,298千円
計	3,717,247千円	1,570,593千円

## 2 財務制限条項

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
一部の金融機関との物件開発に係る金銭消費貸借契約(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当社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 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対して、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
		(株)ハウスセゾン 70,000千円
計	計	70,000千円

上記(株)ハウスセゾン(当社の親会社)の借入は、提出会社の物件取得資金として融資を受けたものであり、当連結会計年度連結貸借対照表の「1年内返済予定の長期借入金」に同額計上されております。

## (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23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
役員報酬	103,325千円	88,131千円
給与手当	237,007千円	216,918千円
報酬費用	65,117千円	65,922千円

- 2 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下げの額

	前連結会計年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
売上原価	23,781千円	

- 3 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23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
土地	5,454千円	100,798千円
建物及び構築物	59千円	
計	5,513千円	100,798千円

- 4 債務免除益

取引先金融機関等から受けた債務免除額を計上したものです。

- 5 私財提供益

事業再生ADR手続における事業再生計画に基づき、当社の元代表取締役を含む2名の大口株主が保有する当社株式の売却を一部進め、売却代金から諸費用を控除した残額について収益弁済対象債権の弁済に充当した金額を計上したものです。

- 6 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23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
有形固定資産「その他」		5,471千円
計		5,471千円

- 7 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23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
建物及び構築物	1,827千円	603千円
有形固定資産「その他」		1,463千円
無形固定資産		2,628千円
計	1,827千円	4,694千円

## 8 減損損失

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25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	遊休資産	無形固定資産	2,888千円

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。なお、遊休資産については個別にグルーピングしております。

当社グループは、今後の使用見込がなく遊休状態である無形固定資産（電話加入権）を当連結会計年度において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額2,888千円を減損損失として特別損失に計上しました。

なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しております。

## 9 事業構造改善費用

事業再生ADR手続を進める中で認識した債務及び手続費用を計上したものです。

(連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	4,172千円	11,277千円
組替調整額	6,000千円	3,104千円
税効果調整前	10,172千円	8,173千円
税効果額	2,523千円	
その他有価証券評価差額金	7,649千円	8,173千円
その他の包括利益合計	7,649千円	8,173千円

## (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並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	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)
発行済株式				
普通株式(注1)	9,661,000	15,000,000		24,661,000
第1種優先株式(注2)		8,707		8,707
合計	9,661,000	15,008,707		24,669,707
自己株式				
普通株式	359			359
合計	359			359

(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1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. 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)
			当連結会計 年度期首	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

## 3. 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24年8月1日 至 平成25年7月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	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)
発行済株式				
普通株式	24,661,000			24,661,000
第1種優先株式	8,707			8,707
合計	24,669,707			24,669,707
自己株式				
普通株式	359			359
合計	359			359

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 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)

- 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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)
現金及び預金勘定	288,348千円	447,266千円
預入期間が3か月を超える預金等	4,300千円	79,608千円
現金及び現金同等物	284,048千円	367,658千円

(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。

「会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更」に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年8月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更したため、報告セグメントの減価償却の方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

なお、この変更によるセグメント利益に与える影響は軽微であります。

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

前連結会計年度（自 平成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及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及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。

当連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25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	4,170,574	1,341,458	143,089	243,255	5,898,377		5,898,377
セグメント間の内部売上高又は振替高		8,859		27,070	35,930	35,930	
計	4,170,574	1,350,318	143,089	270,325	5,934,307	35,930	5,898,377
セグメント利益	351,558	52,769	114,680	91,517	610,526	301,305	309,220
セグメント資産	2,586,024	193,089	11,351	61,871	2,852,337	809,633	3,661,970
その他の項目							
減価償却費	2,332	2,589			4,921	6,425	11,347
支払利息	48,596				48,596	1,743	50,340
有形固定資産及び無形固定資産の増加額						11,612	11,612

(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 301,305千円は、セグメント間取引消去 10,237千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 291,068千円であります。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809,633千円は、セグメント間取引消去 11,014千円、各報告セグメントに配分していない全社資産820,647千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及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及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6,425千円は、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1,743千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息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。

当連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25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
株式会社青山メインランド	701,414	不動産分譲事業

## (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。

当連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25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					2,888	2,888

## (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。

## (関連当事者情報)

## 1. 関連当事者との取引

## (1)連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	㈱ハウスセゾン	京都府京都市	97,000	賃貸不動産業	(被所有) 直接60.82	役員の兼任あり	資金の借入 (注)1	70,000	一年内返済 予定の長期 借入金	70,000
							親会社の銀行 借入に対する 債務保証 (注)2	70,000		
							債務被保証 (注)3	148,000		

上記金額には消費税等は含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
- 2 ㈱ハウスセゾンの金融機関からの金銭消費貸借契約について、債務保証を行っております。なお、当該借入は、提出会社の物件取得資金として融資を受けたものであり、提出会社は㈱ハウスセゾンより同額の借入を受けております。債務保証の取引金額は、㈱ハウスセゾンの平成25年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の受取りは行っておりません。
- 3 提出会社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、㈱ハウスセゾンより債務保証を受けております。なお、債務被保証の取引金額は、平成25年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

## 2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

## (1)親会社情報

株式会社ハウスセゾン（非上場）

株式会社はーとふるセゾン（非上場）

## (2)重要な関連会社の要約財務情報

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23年8月1日 至 平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)
1株当たり純資産額	37.22円	56.64
1株当たり当期純利益金額	110.45円	19.09

- (注) 1. 前連結会計年度及び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いため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,768,598	470,811
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)	1,768,598	470,811
普通株式の期中平均株式数(株)	16,013,100	24,660,641
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	提出会社 平成18年第2回ストック・オプション(普通株式の数59,800株) 連結子会社 平成23年ストック・オプション(普通株式の数8株)	提出会社 平成18年第2回ストック・オプション 上記のストックオプションは、平成24年10月28日をもって権利行使期間満了により失効しております。 連結子会社 平成23年ストック・オプション(普通株式の数8株)

3. 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24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,035,125	1,494,062
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	117,306	97,392
(うち新株予約権)	(21,169)	
(うち少数株主持分)	(9,067)	(10,322)
(うち第1種優先株式)	(87,070)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	917,818	1,396,670
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)	24,660,641	24,660,641

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年7月31日)	当事業年度 (平成25年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	203,302	341,294
売掛金	101,326	26,303
販売用不動産	162,213	536,747
仕掛販売用不動産	3,219,647	1,311,724
貯蔵品	406	269
前渡金	-	49,163
前払費用	3,385	1,891
未収入金	13,113	38,330
未収還付法人税等	45,571	1,543
その他	11,557	2,811
貸倒引当金	94	94
流動資産合計	3,760,430	2,309,984
固定資産		
有形固定資産		
建物	186,571	6,120
減価償却累計額	60,599	389
建物(純額)	125,971	5,731
構築物	9,646	-
減価償却累計額	6,309	-
構築物(純額)	3,337	-
工具、器具及び備品	23,039	3,077
減価償却累計額	15,320	2,472
工具、器具及び備品(純額)	7,719	605
土地	213,940	-
リース資産	5,405	5,405
減価償却累計額	1,891	2,972
リース資産(純額)	3,513	2,432
有形固定資産合計	354,481	8,769
無形固定資産		
ソフトウェア	8,575	1,450
その他	1,738	0
無形固定資産合計	10,314	1,450
投資その他の資産		
投資有価証券	48,673	42,346
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	8,222	7,801
長期未収入金	437,000	427,000
その他	66,490	35,648
貸倒引当金	179,370	179,370
投資その他の資産合計	864,566	816,977
固定資産合計	1,229,362	827,197
資産合計	4,989,793	3,137,182

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年7月31日)	当事業年度 (平成25年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	52,039	104,407
短期借入金	84,000	587,000
1年内返済予定の長期借入金	2,829,819	748,294
リース債務	1,120	1,201
未払金	95,393	73,859
未払費用	1,646	-
未払法人税等	4,648	6,760
前受金	52,356	4,116
預り金	12,396	12,577
匿名組合出資預り金	-	116,500
前受収益	1,050	-
その他	-	486
流動負債合計	3,134,470	1,655,203
固定負債		
長期借入金	761,827	128,298
関係会社長期借入金	90,000	-
リース債務	2,826	1,624
長期未払金	134,368	53,106
長期預り保証金	12,100	8,244
固定負債合計	1,001,122	191,273
負債合計	4,135,593	1,846,477
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	2,630,171
資本剰余金		
資本準備金	2,820,161	2,820,161
資本剰余金合計	2,820,161	2,820,161
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,615,615	4,166,114
利益剰余金合計	4,615,615	4,166,114
自己株式	485	485
株主資本合計	834,230	1,283,731
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,200	6,972
評価・換算差額等合計	1,200	6,972
新株予約権	21,169	-
純資産合計	854,199	1,290,704
負債純資産合計	4,989,793	3,137,182

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	1,025,613	3,938,709
不動産賃貸収益	24,483	15,627
不動産仲介収益	88,603	111,151
その他の事業収益	43,677	37,296
売上高合計	1,182,379	4,102,784
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	800,912	3,431,859
不動産賃貸原価	10,370	12,921
不動産仲介原価	24,834	23,754
その他の事業原価	12,959	7,472
売上原価合計	849,076	3,476,009
<b>売上総利益</b>	333,302	626,775
販売費及び一般管理費	335,840	366,974
営業利益又は営業損失( )	2,537	259,801
<b>営業外収益</b>		
受取利息	160	126
受取配当金	25	30
受取手数料	208	455
求償金受入	1,350	1,420
業務受託収入	7,200	-
違約金収入	-	540
その他	1,503	266
営業外収益合計	10,448	2,839
<b>営業外費用</b>		
支払利息	151,543	47,708
支払手数料	5,455	15,653
その他	6,191	1,576
営業外費用合計	163,190	64,939
経常利益又は経常損失( )	155,279	197,701
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	-	100,593
債務免除益	2,192,240	-
私財提供益	-	126,237
その他	6,118	24,273
特別利益合計	2,198,358	251,104
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	-	5,471
固定資産除却損	1,827	4,374
減損損失	-	1,736
事業構造改善費用	269,925	-
特別損失合計	271,752	11,582
<b>税引前当期純利益</b>	1,771,326	437,223
法人税、住民税及び事業税	2,349	12,276
法人税等合計	2,349	12,276
<b>当期純利益</b>	1,768,976	449,500

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	2,286,636	2,630,171
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	2,630,171	2,630,171
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	2,476,626	2,820,161
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	2,820,161	2,820,161
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金		
当期首残高	6,384,592	4,615,615
当期変動額		
当期純利益	1,768,976	449,500
当期変動額合計	1,768,976	449,500
当期末残高	4,615,615	4,166,114
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	6,384,592	4,615,615
当期変動額		
当期純利益	1,768,976	449,500
当期変動額合計	1,768,976	449,500
当期末残高	4,615,615	4,166,114
<b>自己株式</b>		
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
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	1,621,815	834,230
当期変動額		
新株の発行	687,070	-
当期純利益	1,768,976	449,500
当期変動額合計	2,456,046	449,500
当期末残高	834,230	1,283,731

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25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	2,972	1,200
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,172	8,173
当期変動額合計	4,172	8,173
当期末残高	1,200	6,972
評価・換算差額等合計		
当期首残高	2,972	1,200
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,172	8,173
当期変動額合計	4,172	8,173
当期末残高	1,200	6,972
新株予約権		
当期首残高	27,187	21,169
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,018	21,169
当期変動額合計	6,018	21,169
当期末残高	21,169	-
純資産合計		
当期首残高	1,591,656	854,199
当期変動額		
新株の発行	687,070	-
当期純利益	1,768,976	449,500
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,190	12,995
当期変動額合計	2,445,856	436,504
当期末残高	854,199	1,290,704