



平成28年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年9月14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
問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員管理部長
定時株主総会開催予定日 平成28年10月27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) 梅木 篤郎
(氏名) 安田 俊治
TEL 03-5434-7653
有価証券報告書提出予定日 平成28年10月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年7月期の連結業績(平成27年8月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年7月期	5,774	11.5	459	38.2	406	60.3	314	31.2
27年7月期	5,177	6.6	332	56.0	253	72.2	239	3.5

(注) 包括利益 28年7月期 313百万円 (27.2%) 27年7月期 246百万円 (2.1%)

	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
28年7月期	円 銭 12.74	円 銭 —	% 14.8	% 8.2	% 8.0
27年7月期	9.71	—	13.0	6.7	6.4

(参考) 持分法投資損益 28年7月期 一百万円 27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
28年7月期	百万円 5,738	百万円 2,292	% 39.7	円 銭 88.75
27年7月期	4,219	1,982	46.7	76.30

(参考) 自己資本 28年7月期 2,275百万円 27年7月期 1,968百万円

(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
28年7月期	百万円 △408	百万円 △432	百万円 953	百万円 1,024
27年7月期	△164	0	541	912

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			
27年7月期	円 銭 —	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
29年7月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成29年7月期の連結業績予想(平成28年8月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益		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)	2,800	130.9	150	—	80	—	80	—	3.20
通期	8,500	47.2	580	26.3	440	8.1	410	30.5	16.60

※ 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) : 有
 新規 1社 (社名) 株式会社ハウスセゾンエンタープライズ、除外 1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 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 有
 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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

28年7月期	24,661,000 株	27年7月期	24,661,000 株
28年7月期	359 株	27年7月期	359 株
28年7月期	24,660,641 株	27年7月期	24,660,641 株

(参考)個別業績の概要

平成28年7月期の個別業績(平成27年8月1日～平成28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	%
28年7月期	3,335	△7.0	254	1.0	175	0.8	166	△15.2
27年7月期	3,588	9.5	251	106.6	174	154.4	196	0.6

	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
28年7月期	6.76	—
27年7月期	7.97	—

(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		
28年7月期	4,099		1,855		45.3	71.70		
27年7月期	3,318		1,696		51.1	65.27		

(参考) 自己資本 28年7月期 1,855百万円 27年7月期 1,696百万円

※ 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連結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1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	1
(1) 経営成績に関する分析	1
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	5
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
(5) その他、会社の経営上重要な事項	7
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
5. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(連結範囲又は持分法適用の範囲の変更)	16
(会計方針の変更)	17
(表示方法の変更)	17
(会計上の見積りの変更)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(セグメント情報等)	20
(関連当事者情報)	23
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
6. 個別財務諸表	26
(1) 貸借対照表	26
(2) 損益計算書	28
(3) 株主資本等変動計算書	29

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

当連結会計年度におけるわが国経済は、中国経済の減速等により、海外経済の先行きに不透明感が広がっているものの、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策の効果を背景として、企業収益や雇用情勢は改善傾向を示しており、緩やかな回復基調で推移いたしました。

当社グループが属しております不動産業界においては、三大都市圏の公示価格が上昇に転じ、住宅ローン減税政策等の住宅取得支援制度が継続して実施されていることから、首都圏におけるマンション・戸建市場は堅調に推移しているものの、事業用地の取得競争の激化に加え、東京オリンピック開催決定や震災復興を要因とした旺盛な建設需要が建築価格を押し上げていることなど、懸念材料が多く、依然厳しい経営環境が続いております。

このような事業環境下、当社グループは、既存の保有資産について最善と思われる出口戦略・販売計画を実行し、収益性の維持と早期回収を睨みながら財務基盤の安定化に努めるとともに、新規ブランド『MIJAS(ミハス)』シリーズによるアパート開発事業用地の仕入・開発・販売活動を積極的に進め、当連結会計年度において、「ミハス三鷹の森」(東京都三鷹市)、「ミハス柏」(千葉県柏市)、「ミハス三ツ沢下町」(神奈川県横浜市)など東京都内及び近郊エリアを含め、9棟の引渡しを完了いたしました。

また、安定した収益確保のため、平成27年10月、関西地区を拠点に賃貸管理事業を営む株式会社ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し、新たに連結子会社といたしました。これは、当社グループ全体での管理戸数の大幅な増加、管理報酬の大幅な増加などを見込んでおり、安定した事業である賃貸管理事業の事業拡大といったシナジー効果を企図しております。

なお、当連結会計年度において当社グループは、国内外の観光客が多く集まる京都市内の中心地に賃貸用不動産の開発事業用地を取得いたしました。本事業用地は今後東京オリンピックに向け国内の観光事業が更に活況となり、需要の拡大が予想される宿泊施設を建設し、民泊型マンション開発事業を推進する予定であります。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は57億74百万円(前連結会計年度比11.5%増)、営業利益4億59百万円(前連結会計年度比38.2%増)、経常利益4億6百万円(前連結会計年度比60.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益3億14百万円(前連結会計年度比31.2%増)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、新規ブランドアパート開発事業である「ミハス要町」(東京都豊島区)、「ミハス亀有エステ・ノルテ」(東京都葛飾区)、「ミハス板橋本町」(東京都板橋区)などの売却及び中古マンション等再販事業として「ライジングプラザ」(東京都新宿区)などの引渡しを行いました。その結果、売上高は37億55百万円(前連結会計年度比7.6%増)、セグメント利益は4億81百万円(前連結会計年度比87.5%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、プロパティーマネージメント報酬等により、売上高は16億54百万円(前連結会計年度比23.1%増)、セグメント利益は66百万円(前連結会計年度比46.4%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、「会津若松市商業施設用地」(福島県会津若松市)などの仲介報酬により売上高は1億4百万円(前連結会計年度比35.7%減)、セグメント利益は74百万円(前連結会計年度比49.7%減)となりました。

[請負事業]

請負事業につきましては、工事請負の施工及びリフォーム工事等により、売上高は2億75百万円(前連結会計年度比25.3%増)、セグメント利益は45百万円(前連結会計年度比59.8%減)となりました。

[その他]

その他につきましては、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業等により、売上高は10百万円(前連結会計年度比30.3%増)、セグメント利益は8百万円(前連結会計年度比32.3%増)となりました。

・次期の見通し

当社グループは、次期以降の安定した売上高を確保すべく、平成26年7月期に立ち上げいたしました賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』事業（平成28年7月期9棟供給済）に係る用地仕入活動および販売活動を積極的に展開してまいります。『MIJAS（ミハス）』事業につきましては、年間約20棟前後の供給を計画目標として事業開発を推進してまいります。更に、資金繰りの安定、健全な財務体質づくりに向け、短期間での資金回収が見込めるタウンハウス・戸建事業、中古マンションリニューアル事業などに取り組んでまいります。

また、安定的な収益を確保するために、株式会社ハウスセゾンエンタープライズを新たなグループの一員に加え、プロパティーマネジメント業務の受託戸数増加など賃貸管理事業の更なる拡大を図ってまいります。

これらにより、次期の業績予想については、売上高85億円（当連結会計年度比47.2%増）、営業利益5億80百万円（当連結会計年度比26.3%増）、経常利益4億40百万円（当連結会計年度比8.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4億10百万円（当連結会計年度比30.5%増）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

(資産)

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、15億19百万円増加し、57億38百万円となりました。これは、新規事業用地の取得及び中古リニューアル再販物件の購入により、たな卸資産が合計で8億11百万円、また民泊型賃貸用不動産の開発事業用地の取得によって固定資産が5億10百万円それぞれ増加したことによるものです。

(負債)

また、負債においては、前連結会計年度末に比べ12億9百万円増加し、34億46百万円となりました。これは、物件売却等に伴う返済によって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。以下同様。）が合計で26億1百万円減少いたしましたが、新規開発事業用地等の取得資金として、短期借入金及び長期借入金合計で35億61百万円増加したこと等によるものです。

(純資産)

純資産においては、前連結会計年度末に比べ3億10百万円増加し、22億92百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より7.0ポイント悪化し、39.7%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、税金等調整前当期純利益により3億24百万円増加、たな卸資産の増加により8億12百万円減少したことにより、4億8百万円の支出となりました。（前連結会計年度は1億64百万円の支出）

[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、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得により76百万円の収入、その他預金等が13百万円純増したこと、また、民泊型賃貸用不動産の開発事業用地の取得のための5億20百万円の支出により、4億32百万円の支出（前連結会計年度は0百万円の収入）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、物件売却等に伴い短期借入金6億63百万円及び長期借入金19億38百万円返済によって減少したものの、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金11億23百万円及び長期借入金24億38百万円それぞれ増加したこと等により、9億53百万円の収入（前連結会計年度は5億41百万円の収入）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25年7月期	平成26年7月期	平成27年7月期	平成28年7月期
自己資本比率	40.5	50.6	46.7	39.7
時価ベースの自己資本比率	95.6	80.4	75.4	48.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.9	2.7	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	37.3	8.7	—	—

(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。

(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。

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及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

	平成26年7月期	平成27年7月期	平成28年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	1,223,551	1,764,118	2,723,707
総資産額(千円)(B)	3,406,439	4,219,334	5,738,658
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	35.9	41.8	47.5

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なっており、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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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、当社グループ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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループ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)

親会社である株式会社ハウスセゾンは、当社グループ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、当社グループ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2社（株式会社明豊プロパティーズ、株式会社ハウスセゾンエンタープライズ）の5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、請負事業に係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ならびに『MIJAS（ミハス）』ブランドによるタウンハウス開発事業等であります。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「Partner For Life ～一生のお付き合い～」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。

・ 投資用賃貸不動産開発事業

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、新規アパートメントブランドであります『MIJAS（ミハス）』のほかタウンハウス等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関連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。

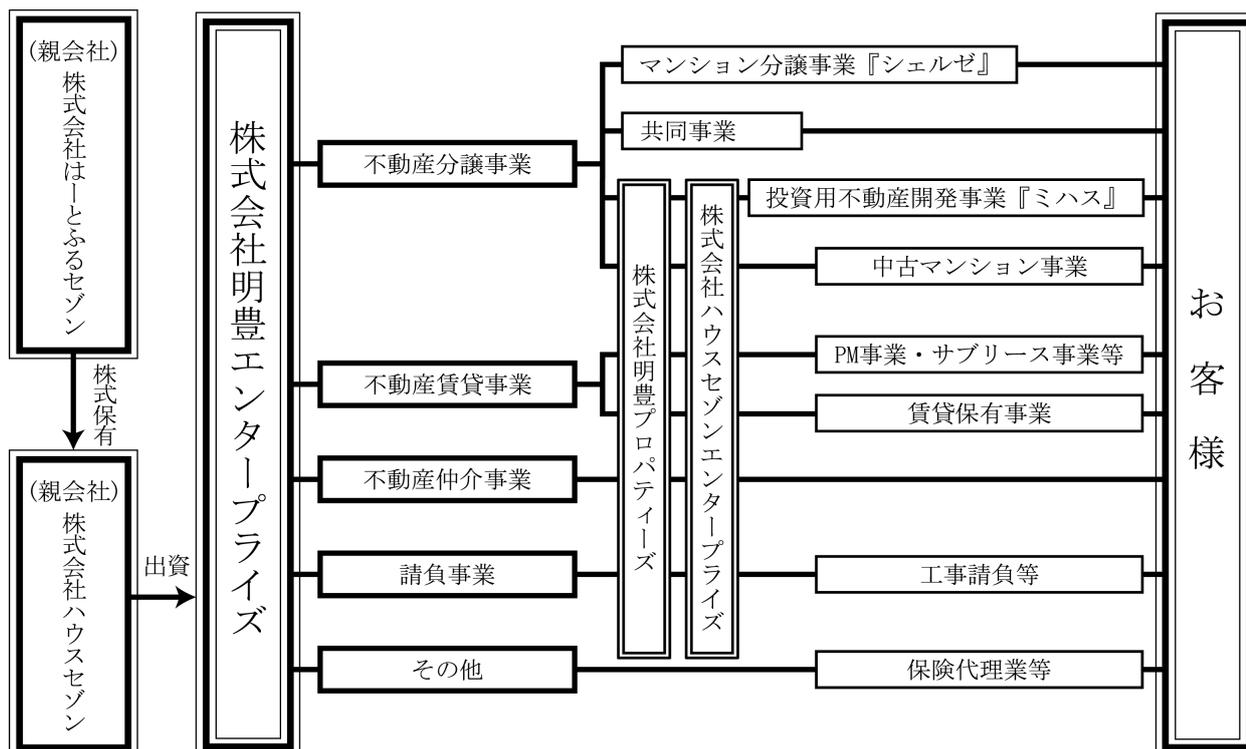
(4) 請負事業(当社及び連結子会社)

当事業は、工事請負、リフォーム工事に係る施工報酬及び工事監理料が含まれております。

(5) その他(当社及び連結子会社)

その他には、主に保険代理業の手数料収入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 ～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」ならびにアパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』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でき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ならびにアパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』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。

①不動産分譲事業

分譲事業については、短期間での資金回収が見込める新規事業『MIJAS(ミハス)』シリーズ、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。

②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、株式会社ハウスセゾンエンタープライズにおいては、安定した収益確保を目的とした収益不動産の取得及び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ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、事業基盤・財政基盤を盤石なものとするため、安定した収益の確保、短期間での資金回収を見込める賃貸アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』事業を中心に事業展開を図るべく、当該事業の用地仕入及びタウンハウス・戸建事業、中古マンションリニューアル事業の物件取得など、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、引き続き事業の選択と集中により、当社グループ一丸となって事業基盤の強化を図り、収益及び財務体質の改善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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。

国際会計基準の将来における適用については、現時点で未定です。

5. 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27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	966,909	1,064,935
売掛金	30,184	56,593
販売用不動産	818,557	721,034
仕掛販売用不動産	1,379,996	2,288,961
繰延税金資産	49,356	100,705
その他	77,415	107,315
貸倒引当金	△803	△1,169
流動資産合計	3,321,614	4,338,376
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,556	9,985
減価償却累計額	△1,354	△1,856
建物及び構築物（純額）	7,202	8,129
土地	-	510,498
リース資産	1,820	-
減価償却累計額	△1,729	-
リース資産（純額）	90	-
その他	10,102	17,216
減価償却累計額	△8,940	△11,996
その他（純額）	1,161	5,219
有形固定資産合計	8,454	523,847
無形固定資産	2,164	4,826
投資その他の資産		
投資有価証券	61,815	51,134
長期貸付金	442,074	438,729
長期未収入金	426,350	420,600
その他	136,230	224,399
貸倒引当金	△179,370	△263,255
投資その他の資産合計	887,100	871,607
固定資産合計	897,719	1,400,281
資産合計	4,219,334	5,738,658

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	110,127	74,295
短期借入金	308,603	768,574
1年内返済予定の長期借入金	817,247	1,846,600
リース債務	734	657
未払法人税等	12,177	45,260
賞与引当金	22,009	38,385
その他	189,246	352,514
流動負債合計	1,460,146	3,126,287
固定負債		
長期借入金	636,000	107,000
リース債務	1,532	875
その他	139,256	211,885
固定負債合計	776,789	319,761
負債合計	2,236,935	3,446,048
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	100,000
資本剰余金	2,820,161	1,576,783
利益剰余金	△3,502,313	586,198
自己株式	△485	△485
株主資本合計	1,947,532	2,262,495
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	21,096	13,160
その他の包括利益累計額合計	21,096	13,160
非支配株主持分	13,769	16,953
純資産合計	1,982,398	2,292,609
負債純資産合計	4,219,334	5,738,658

(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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
売上高	5,177,440	5,774,056
売上原価	4,167,301	4,392,257
売上総利益	1,010,139	1,381,799
販売費及び一般管理費	678,019	922,695
営業利益	332,119	459,104
営業外収益		
受取利息	518	665
求償金受入	1,420	1,420
保険金収入	12,833	1,094
預り金取崩益	-	32,541
その他	902	4,191
営業外収益合計	15,674	39,912
営業外費用		
支払利息	69,184	80,402
支払手数料	24,449	9,795
その他	295	1,976
営業外費用合計	93,928	92,174
経常利益	253,865	406,842
特別利益		
負ののれん発生益	-	4,909
特別利益合計	-	4,909
特別損失		
貸倒引当金繰入額	-	83,884
ゴルフ会員権評価損	3,214	2,900
特別損失合計	3,214	86,784
税金等調整前当期純利益	250,651	324,967
法人税、住民税及び事業税	15,737	51,416
法人税等調整額	△6,412	△48,237
法人税等合計	9,324	3,178
当期純利益	241,326	321,788
非支配株主に帰属する当期純利益	1,935	7,621
親会社株主に帰属する当期純利益	239,391	314,167

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
当期純利益	241,326	321,788
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,351	△7,936
その他の包括利益合計	5,351	△7,936
包括利益	246,678	313,852
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	244,742	306,230
非支配株主に係る包括利益	1,935	7,621

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	△3,741,704	△485	1,708,141
当期変動額					
親会社株主に帰属 する当期純利益			239,391		239,391
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	239,391	—	239,391
当期末残高	2,630,171	2,820,161	△3,502,313	△485	1,947,532

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	15,744	15,744	11,834	1,735,720
当期変動額				
親会社株主に帰属 する当期純利益				239,391
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	5,351	5,351	1,935	7,287
当期変動額合計	5,351	5,351	1,935	246,678
当期末残高	21,096	21,096	13,769	1,982,398

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	△3,502,313	△485	1,947,532
当期変動額					
減資	△2,530,171	2,530,171			—
欠損填補		△3,774,344	3,774,344		—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		795			795
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					—
親会社株主に帰属する当期純利益			314,167		314,167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	△2,530,171	△1,243,377	4,088,511	—	314,962
当期末残高	100,000	1,576,783	586,198	△485	2,262,495

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	21,096	21,096	13,769	1,982,398
当期変動額				
減資				—
欠損填補				—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				795
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減			2,755	2,755
親会社株主に帰属する当期純利益				314,167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△7,936	△7,936	429	△7,507
当期変動額合計	△7,936	△7,936	3,184	310,210
当期末残高	13,160	13,160	16,953	2,292,609

(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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28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	250,651	324,967
減価償却費	5,033	4,871
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	404	84,070
賞与引当金の増減額 (△は減少)	6,036	12,323
受取利息及び受取配当金	△564	△1,044
支払利息	69,184	80,402
ゴルフ会員権評価損	3,214	2,900
売上債権の増減額 (△は増加)	△15,263	1,327
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△419,381	△812,106
仕入債務の増減額 (△は減少)	56	△45,134
前受金の増減額 (△は減少)	2,307	31,367
預り金の増減額 (△は減少)	19,985	53,487
負ののれん発生益	-	△4,909
その他	△114	△47,718
小計	△78,450	△315,194
利息及び配当金の受取額	564	1,044
利息の支払額	△71,469	△78,902
法人税等の支払額	△17,811	△15,516
法人税等の還付額	2,610	23
営業活動によるキャッシュ・フロー	△164,554	△408,546
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	△69,280	△23,671
その他預金の払戻による収入	81,300	37,520
ゴルフ会員権の取得による支出	-	△3,600
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	76,144
有形及び無形固定資産の取得による支出	-	△520,693
貸付けによる支出	△11,000	-
貸付金の回収による収入	1,301	1,642
出資による支出	△1,400	△110
その他	0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	921	△432,767
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)	49,603	459,970
リース債務の返済による支出	△2,071	△734
長期借入れによる収入	2,100,628	2,438,500
長期借入金の返済による支出	△1,606,381	△1,938,147
子会社の自己株式の取得による支出	-	△6,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	541,778	953,188
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	378,145	111,874
現金及び現金同等物の期首残高	534,633	912,779
現金及び現金同等物の期末残高	912,779	1,024,653

(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 2社

連結子会社の名称

(株)明豊プロパティーズ

(株)ハウスセゾンエンタープライズ

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. 会計方針に関する事項

(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

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)

貯蔵品(流動資産「その他」を含む)

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

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(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物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(リース資産除く)

定額法

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を採用しております。

(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。

②賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(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

- ・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

(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り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

①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。

②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(連結範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
<p>連結の範囲の重要な変更</p> <p>当連結会計年度において、(株)ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し子会社化したため、同社を連結の範囲に含めております。</p>

(会計方針の変更)

当連結会計年度
(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

当連会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響はありません。

(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、「投資その他の資産」の「その他」に含めておりました「株主、役員又は従業員に対する長期貸付金」は、明瞭性の観点から表示科目の見直しを行い、当連結会計年度より「投資その他の資産」の「長期貸付金」とし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、「投資その他の資産」に表示していた「長期貸付金」425,000千円、「その他」153,304千円は、「長期貸付金」442,074千円、「その他」136,230千円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更)

貸倒引当金の見積り方法の変更

中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権である長期貸付金(当連結会計年度末残高425,000千円)及び長期未収入金(当連結会計年度末残高420,600千円)については、従来、当該不動産開発事業の収益を回収原資とする方針であるため、キャッシュ・フロー見積りに基づき算定した現在価値から回収が長期にわたる額を控除した金額と債権額との差額を貸倒引当金として計上しておりました。

当連結会計年度におきまして、中国経済の減速、カントリーリスク及び当該不動産開発事業の進捗状況等を考慮し、貸付先の当該不動産開発事業からの資金の回収等を勧告し、貸付先からの回収見込額と債権額との差額を貸倒引当金とする見積り方法の変更を行いました。

これにより、従来の方法に比べて、税金等調整前当期純利益は83,884千円減少しております。

(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27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
販売用不動産	719,647千円	458,655千円
仕掛販売用不動産	1,346,290千円	2,294,827千円
土地	—	510,498千円
計	2,065,938千円	3,263,981千円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
短期借入金	307,000千円	767,700千円
1年内返済予定の長期借入金	810,200千円	1,846,600千円
長期借入金	636,000千円	107,000千円
計	1,753,200千円	2,721,300千円

※2 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27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
(株)ハウスセゾン	136,000千円	—

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、前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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
役員報酬	103,463千円	110,536千円
給与手当	190,118千円	281,512千円
賞与引当金繰入額	22,009千円	38,385千円
報酬費用	60,256千円	83,706千円

※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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
売上原価	2,318千円	11,954千円

※3 負ののれん発生益

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(株)ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し、連結子会社化したことにより発生したものであります。

(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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	7,868千円	△10,681千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	7,868千円	△10,681千円
税効果額	△2,516千円	2,745千円
その他有価証券評価差額金	5,351千円	△7,936千円
その他の包括利益合計	5,351千円	△7,936千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28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

	前連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
現金及び預金勘定	966,909千円	1,064,935千円
預入期間が3か月を超える預金等	△54,130千円	△40,281千円
現金及び現金同等物	912,779千円	1,024,653千円

(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」、不動産分譲事業に関連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」、工事請負、リフォーム工事の施工を行っている「請負事業」の4つを報告セグメントとしております。

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度において、(株)ハウスセゾンエンタープライズを連結子会社化いたしました。これに伴い、当社グループにおける業績管理区分の見直しを行ったことにより、報告セグメントを変更し、従来「その他事業」に区分していた請負事業を「請負事業」に区分し、報告セグメントに属さない事業を「その他」として区分しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分方法により作成しております。

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。

4 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26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	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	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	3,490,726	1,338,855	162,341	177,765	5,169,687	7,752	5,177,440	—	5,177,440
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	5,512	564	42,053	48,130	—	48,130	△48,130	—
計	3,490,726	1,344,367	162,905	219,819	5,217,817	7,752	5,225,570	△48,130	5,177,440
セグメント利益	256,923	123,994	147,552	113,553	642,024	6,110	648,135	△316,015	332,119
セグメント資産	2,888,575	398,902	28,341	108,379	3,424,199	1,572	3,425,771	793,562	4,219,334
その他の項目									
減価償却費	—	1,932	—	—	1,932	—	1,932	3,100	5,033
支払利息	66,369	—	—	—	66,369	—	66,369	2,815	69,184
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(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△316,015千円は、セグメント間取引消去 △5,435千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△310,580千円であります。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793,562千円は、セグメント間取引消去△56,271千円、各報告セグメントに配分していない全社資産849,834千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 3,100千円は、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 2,815千円は、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。
3. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	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	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	3,755,816	1,654,223	104,713	249,203	5,763,957	10,099	5,774,056	—	5,774,056
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	193	—	26,310	26,503	—	26,503	△26,503	—
計	3,755,816	1,654,416	104,713	275,514	5,790,461	10,099	5,800,560	△26,503	5,774,056
セグメント利益	481,829	66,447	74,273	45,679	668,230	8,086	676,316	△217,211	459,104
セグメント資産	3,728,915	1,037,342	16,734	126,197	4,909,189	2,948	4,912,138	826,519	5,738,658
その他の項目									
減価償却費	—	2,391	—	—	2,391	—	2,391	2,480	4,871
支払利息	74,499	2,107	—	—	76,607	—	76,607	3,795	80,402
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	515,785	—	—	515,785	—	515,785	4,908	520,693

(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△217,211千円は、セグメント間取引消去△13,656千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△203,555千円であります。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826,519千円は、セグメント間取引消去△19,459千円、各報告セグメントに配分していない全社資産845,979千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2,480千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,908千円は、全て全社資産に係るものであります。
 - (4) 支払利息の調整額3,795千円は、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。
 3. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

(関連情報)

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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
信澤工業株式会社	519,965	不動産分譲事業
相鉄不動産株式会社	508,913	不動産分譲事業

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28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
株式会社プロスペクト	501,549	不動産分譲事業
株式会社アーバネット・コーポレーション	451,433	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】

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】

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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27年8月1日 至 平成28年7月31日)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、(株)ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し連結子会社としたことにより、負ののれん発生益4,909千円を計上しております。

(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

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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	(株)ハウスセゾン	京都府京都市上京区	97,000	賃貸不動産業	直接(60.82)	資金の借入 役員の兼任	資金の借入	136,000	1年内返済予定の長期借入金	136,000
							利息の支払(注)1	1,919	—	—
							親会社の銀行借入に対する債務保証(注)2	136,000	—	—

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 (株)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(株)ハウスセゾンより同額の借入を受けております。なお、債務保証の取引金額は、(株)ハウスセゾンの平成27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。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

該当事項はありません。

(イ) 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26年8月1日 至 平成27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)
役員	梅木 篤郎	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 0.4	資金の貸付	資金の貸付	11,000	長期貸付金	10,128
							貸付による 受取利息 (注)	358	—	—

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) 資金の貸付については、貸付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。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

該当事項はありません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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27年8月1日 至 平成28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	(株)ハウスセゾン	京都府京 都市上京 区	97,000	賃貸不動産業	直接(60.82)	資金の借入 役員の兼任 債務被保証	資金の借入	345,000	—	—
							借入の返済	345,000	—	—
							利息の支払 (注) 1	1,063	—	—
							債務被保証 (注) 2	140,000	—	—

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. 提出会社の連結子会社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、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28年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。

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)
役員	井元 義昭	—	—	当社 取締役	—	—	債務被保証 (注)	368,000	—	—

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) 提出会社の連結子会社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、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28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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
1株当たり純資産額	76.30円	88.75円
1株当たり当期純利益金額	9.71円	12.74円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しな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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	239,391	314,167
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(千円)	239,391	314,167
普通株式の期中平均株式数(株)	24,660,641	24,660,641

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27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,982,398	2,292,609
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	100,839	104,023
(うち非支配株主持分(千円))	(13,769)	(16,953)
(うち第1種優先株式(千円))	(87,070)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,881,559	2,188,585
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。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	600,747	573,492
売掛金	600	27
販売用不動産	329,242	258,545
仕掛販売用不動産	1,403,890	2,307,221
貯蔵品	685	724
前渡金	53,538	21,255
前払費用	8,175	8,677
繰延税金資産	40,538	79,909
未収入金	23,439	82,918
その他	4,190	3,796
貸倒引当金	△94	△94
流動資産合計	2,464,954	3,336,472
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,120	7,549
減価償却累計額	△1,025	△1,462
建物(純額)	5,095	6,086
工具、器具及び備品	3,077	3,331
減価償却累計額	△2,681	△2,845
工具、器具及び備品(純額)	396	485
リース資産	1,820	-
減価償却累計額	△1,729	-
リース資産(純額)	90	-
有形固定資産合計	5,582	6,572
無形固定資産		
リース資産	1,943	1,345
その他	89	0
無形固定資産合計	2,032	1,345
投資その他の資産		
投資有価証券	60,515	49,834
関係会社株式	58,551	71,551
長期貸付金	425,000	425,000
株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	17,074	13,729
長期未収入金	426,350	420,600
その他	37,588	38,083
貸倒引当金	△179,370	△263,255
投資その他の資産合計	845,709	755,542
固定資産合計	853,324	763,460
資産合計	3,318,278	4,099,932

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	70,434	32,043
短期借入金	308,603	260,574
1年内返済予定の長期借入金	675,247	1,627,500
1年内返済予定の関係会社長期借入金	136,000	-
リース債務	734	657
未払金	36,732	18,698
未払費用	1,862	3,868
未払法人税等	4,716	257
前受金	1,483	11,423
預り金	12,600	155,440
賞与引当金	11,989	18,079
流動負債合計	1,260,405	2,128,543
固定負債		
長期借入金	349,000	107,000
リース債務	1,532	875
繰延税金負債	2,500	-
預り保証金	8,242	8,242
固定負債合計	361,275	116,117
負債合計	1,621,680	2,244,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	100,000
資本剰余金		
資本準備金	2,820,161	-
その他資本剰余金	-	1,575,987
資本剰余金合計	2,820,161	1,575,987
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△3,774,344	166,610
利益剰余金合計	△3,774,344	166,610
自己株式	△485	△485
株主資本合計	1,675,501	1,842,112
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	21,096	13,160
評価・換算差額等合計	21,096	13,160
純資産合計	1,696,598	1,855,272
負債純資産合計	3,318,278	4,099,932

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当事業年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
売上高		
不動産売上高	3,335,952	3,207,702
不動産賃貸収益	56,274	54,815
不動産仲介収益	154,233	72,718
請負事業収益	40,228	186
その他	1,783	509
売上高合計	3,588,473	3,335,932
売上原価		
不動産売上原価	2,879,415	2,548,165
不動産賃貸原価	31,762	28,107
不動産仲介原価	11,002	27,234
請負事業原価	57	27
売上原価合計	2,922,238	2,603,534
売上総利益	666,234	732,397
販売費及び一般管理費	414,446	478,099
営業利益	251,787	254,297
営業外収益		
受取利息	481	612
受取配当金	46	377
求償金受入	1,420	1,420
保険金収入	6,856	-
保険解約返戻金	297	1,035
その他	346	458
営業外収益合計	9,448	3,904
営業外費用		
支払利息	62,779	72,373
支払手数料	24,449	8,411
その他	-	1,976
営業外費用合計	87,228	82,761
経常利益	174,008	175,440
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	1,607	1,450
貸倒引当金繰入額	-	83,884
特別損失合計	1,607	85,334
税引前当期純利益	172,401	90,105
法人税、住民税及び事業税	△21,095	△37,310
法人税等調整額	△2,953	△39,194
法人税等合計	△24,048	△76,504
当期純利益	196,449	166,610

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	△3,970,794	△3,970,794
当期変動額					
当期純利益				196,449	196,449
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	—	196,449	196,449
当期末残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	△3,774,344	△3,774,344

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△485	1,479,052	15,744	15,744	1,494,796
当期変動額					
当期純利益		196,449			196,449
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			5,351	5,351	5,351
当期変動額合計	—	196,449	5,351	5,351	201,801
当期末残高	△485	1,675,501	21,096	21,096	1,696,598

当事業年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	—	2,820,161	△3,774,344	△3,774,344
当期変動額						
減資	△2,530,171		2,530,171	2,530,171		
資本準備金からその他資本剰余金への振替		△2,820,161	2,820,161	—		
欠損填補			△3,774,344	△3,774,344	3,774,344	3,774,344
当期純利益					166,610	166,610
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	△2,530,171	△2,820,161	1,575,987	△1,244,173	3,940,954	3,940,954
当期末残高	100,000	—	1,575,987	1,575,987	166,610	166,610

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△485	1,675,501	21,096	21,096	1,696,598
当期変動額					
減資		—			—
資本準備金からその他資本剰余金への振替		—			—
欠損填補		—			—
当期純利益		166,610			166,610
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△7,936	△7,936	△7,936
当期変動額合計	—	166,610	△7,936	△7,936	158,673
当期末残高	△485	1,842,112	13,160	13,160	1,855,272