



平成25年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年9月12日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 アルデプロ
コード番号 8925 URL <http://www.ardepro.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役社長
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
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 有 (個人投資家向け)

(氏名) 久保 玲士
(氏名) 久保 玲士
配当支払開始予定日 未定
TEL 03-5367-2001

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年7月期の業績(平成24年8月1日～平成25年7月31日)

(1) 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 | 3,153 | △2.7 | △494 | — | △532 | — | 3,400 | — |
| 24年7月期 | 3,240 | △23.2 | △5,132 | — | △5,176 | — | △4,469 | — |

| | 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 | 338.14 | 338.13 | — | △26.9 | △15.7 |
| 24年7月期 | △446.56 | — | — | △71.9 | △158.4 |

(参考) 持分法投資損益 25年7月期 一百万円 24年7月期 一百万円

(2) 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 | 803 | 257 | 31.9 | △1,213.62 |
| 24年7月期 | 3,160 | △4,342 | △137.5 | △2,771.67 |

(参考) 自己資本 25年7月期 256百万円 24年7月期 △4,344百万円

(3) 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 | 1,856 | 228 | △1,518 | 777 |
| 24年7月期 | 2,203 | 468 | △2,558 | 211 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 | 純資産配当 率 |
|------------|--------|--------|--------|------|------|---------------|------|------------|
| | 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 | | | |
| 24年7月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | 0 | — | — |
| 25年7月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | 0 | — | — |
| 26年7月期(予想) | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | — |

上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利の異なる種類株式(非上場)の配当状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成26年7月期の業績予想(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) | 729 | △55.0 | 11 | — | 9 | — | 9 | △95.8 | 0.43 |
| 通期 | 1,541 | △51.1 | 221 | — | 218 | — | 217 | △93.6 | 10.27 |

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 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

| | | | |
|--------|--------------|--------|--------------|
| 25年7月期 | 19,008,860 株 | 24年7月期 | 10,023,508 株 |
| 25年7月期 | — 株 | 24年7月期 | — 株 |
| 25年7月期 | 10,057,243 株 | 24年7月期 | 10,007,669 株 |

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続を終了していません。

※ 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仮定及び業績予想のご利用に当たっての注意事項については、2ページ「1. 経営成績に関する分析」をご覧ください。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

(A種優先株式)

| | 1株当たり配当金 | | | | |
|----------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 24年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 25年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 26年7月期 (予想) | — | — | — | 900.00 | 900.00 |

(B種優先株式)

| | 1株当たり配当金 | | | | |
|----------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 24年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 25年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 26年7月期 (予想) | — | — | — | 900.00 | 900.00 |

(C種優先株式)

| | 1株当たり配当金 | | | | |
|----------------|----------|--------|--------|-------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 24年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 25年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 26年7月期 (予想) | — | — | — | 11.10 | 11.10 |

(D種優先株式)

| | 1株当たり配当金 | | | | |
|----------------|----------|--------|--------|-------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 24年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 25年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 26年7月期 (予想) | — | — | — | 11.10 | 11.10 |

(E種優先株式)

| | 1株当たり配当金 | | | | |
|----------------|----------|--------|--------|------|------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 24年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 25年7月期 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 26年7月期 (予想) | — | — | — | 1.90 | 1.90 |

○添付資料の目次

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 経営成績・財政状態に関する分析 | 2 |
| (1) 経営成績に関する分析 | 2 |
| (2) 財政状態に関する分析 | 3 |
| (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 | 5 |
| (4) 事業等のリスク | 5 |
| (5) 継続企業の前提に関する重要事象等 | 8 |
| 2. 企業集団の状況 | 8 |
| 3. 経営方針 | 8 |
| (1) 会社の経営の基本方針 | 8 |
| (2) 目標とする経営指標 | 9 |
| (3) 中長期的な会社の経営戦略 | 9 |
| (4) 会社の対処すべき課題 | 10 |
| (5) その他、会社の経営上重要な事項 | 10 |
| 4. 財務諸表 | 11 |
| (1) 貸借対照表 | 11 |
| (2) 損益計算書 | 13 |
| (3) 株主資本等変動計算書 | 14 |
| (4) キャッシュ・フロー計算書 | 16 |
| (5) 財務諸表に関する注記事項 | 17 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 17 |
| (重要な会計方針) | 17 |
| (会計方針の変更) | 17 |
| (未適用の会計基準等) | 18 |
| (表示方法の変更) | 18 |
| (会計上の見積りの変更) | 18 |
| (追加情報) | 18 |
| (貸借対照表関係) | 19 |
| (損益計算書関係) | 19 |
| (株主資本等変動計算書関係) | 20 |
| (キャッシュ・フロー計算書関係) | 22 |
| (持分法損益等) | 22 |
| (セグメント情報等) | 23 |
| (1株当たり情報) | 26 |
| (重要な後発事象) | 27 |
| 5. その他 | 27 |
| (1) 役員の変動 | 27 |

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)

当事業年度におけるわが国経済は、世界景気の減速等を背景として弱含みで推移してまいりましたが、平成24年12月の政権交代の後、円高修正や株価上昇により景気回復への期待が高まって来ております。

当社が属する不動産業界におきましては、平成25年地価公示によりますと、平成24年の地価は5年連続の下落となりましたが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域では回復傾向がみられます。

また、首都圏の中古マンションの販売状況をみますと、平成24年8月が前年同期比0.2%減だったものの、平成24年9月からは前年同期比プラスを継続しております。特に、平成24年3月、4月は平成23年3月の東日本大震災の反動によりそれぞれ前年同期比35.8%増、同16.4%増と大幅増となりましたが、平成25年3月は同13.0%増、平成25年4月は同13.1%増と引き続き好調に推移しております。

一方、主に法人向けの収益用不動産市況につきましては、東京都心5区のオフィスビルの平均空室率は平成24年8月の9.17%から平成25年7月の8.29%へと低下傾向が続いておりますが、平均賃料は平成24年8月の16,733円/坪から平成25年7月の16,310円/坪へと下落傾向が続いており、まだら模様を呈しております。

また、金融機関による不動産向け融資につきましては、日銀短観平成25年6月調査によりますと大企業向けがプラス16%（平成25年3月はプラス11%）、中堅企業はプラス3%（同プラス3%）、中小企業はプラス1%（同マイナス3%）と、前向き動きが見受けられます。

こうした環境のなか、当社は事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の売却に注力し、当事業年度において事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産を全て売却いたしました。ただ、不動産市況がまだまだ本格的に回復していないこともあり、当社の簿価を下回る価格で売却を余儀なくされるケースもあり、売上高は31億53百万円（前期比2.7%減）、売上総損失は43百万円（前期は46億57百万円の売上総損失）となり、営業損失は4億94百万円（前期は51億32百万円の営業損失）、経常損失は5億32百万円（前期は51億76百万円の経常損失）となりました。一方、債務免除益39億34百万円などの特別利益を計上したことにより、当期純利益は34億円（前期は44億69百万円の当期純損失）となりました。また、平成25年7月31日払込みの第三者割当増資により12億円を調達し（うち4億50百万円はデット・エクイティ・スワップ（以下、「DES」という。）による調達）、平成25年7月31日時点の純資産は2億57百万円と債務超過の状態を解消いたしました。

当事業年度における各事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。

①不動産再活事業

事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の売却に努め、当事業年度において対象となる全ての販売用不動産の売却が完了しました。ただ、当社の簿価を下回る価格で売却したケースもありました。その他、当事業年度において新規に販売用不動産を仕入れ、当事業年度に販売しております。

以上から、不動産再活事業の売上高は30億37百万円（前期比5.3%増）、営業損失は1億57百万円（前期は49億55百万円の営業損失）となりました。

②不動産賃貸収益等事業

不動産賃貸収益等事業は、当社が保有する不動産物件に係る受取賃料収入や収入手数料等で構成されております。受取賃料収入は保有不動産の売却に伴い減少しました。

以上から、不動産賃貸収益等事業の売上高は、1億16百万円（前期比67.2%減）、営業利益は44百万円（同70.9%減）となりました。

（次期の見通し）

平成26年7月期の景気見通しにつきましては、日本銀行による量的・質的金融緩和の効果やデフレ脱却を目指す政権の安定化により、景気は緩やかに好転していくものと期待されます。

当社が属する不動産業界におきましては、低金利の継続により今後も住宅取得意欲が高いと見込まれること、景気の回復により企業のオフィス拡張意欲も高まると予想されます。

当社はこのような機会を捉えて、再生価値のある中古マンションを仕入れ、内装等のリフォームを施し、新築物件に比べて割安な価格で消費者に提供したいと考えております。また、中古ビルについても、内装等のリフォームを施し、入居率の向上に努めることで不動産物件の価値を高め、入居者の増加による家賃収入の増加に努めてまいりたいと考えております。こうした事業により、当社の原点である、中古マンションを中心とする中古不動産の再活事業へ注力してまいりたいと考えております。

以上から、売上高は15億41百万円（前期比51.1%減）、営業利益は2億21百万円、経常利益は2億18百万円、当期純利益は2億17百万円（同93.6%減）を見込んでおります。

（中期経営計画等の進捗状況）

当社は、平成22年6月29日に事業再生ADR手続に基づく事業再生計画を作成し、公表しておりますが当該計画以外の中長期の計画は策定しておりません。当社にとっては、当該計画の遂行が経営上の喫緊の課題であると判断しております。これまでの当該計画に対する実績は次のとおりであり、大幅な未達となっております。

事業再生ADR手続の事業再生計画（連結）

（単位：百万円）

| | 平成23年7月期 | 平成24年7月期 | 平成25年7月期 | 平成26年7月期 |
|-------|----------|----------|----------|----------|
| 売上高 | 11,782 | 9,595 | 8,087 | 6,093 |
| 営業利益 | 564 | 605 | 562 | 621 |
| 経常利益 | 423 | 529 | 524 | 614 |
| 当期純利益 | 378 | 525 | 520 | 611 |

実績

| | 平成23年7月期 | 平成24年7月期 | 平成25年7月期 |
|-------|----------|----------|----------|
| 売上高 | 4,761 | 3,240 | 3,153 |
| 営業利益 | △486 | △5,132 | △494 |
| 経常利益 | △551 | △5,176 | △532 |
| 当期純利益 | 55 | △4,469 | 3,400 |

（注）実績は平成23年7月期は連結、平成24年7月期および平成25年7月期は個別の数値

（2）財政状態に関する分析

（資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析）

① 資産の部

当事業年度末における総資産は、8億3百万円（前事業年度末比23億57百万円の減少）となりました。主な理由としては、販売用不動産が売却により減少したためであります。

② 負債の部

当事業年度末における負債は、5億45百万円（同69億57百万円の減少）となりました。主な理由としては、販売用不動産の売却に伴い金融機関に対して借入金を返済したことやD E Sによる短期借入金の減少などがあったためであります。

③ 純資産の部

当事業年度末における純資産は、2億57百万円となり債務超過の状態を解消しました。主な理由としては、当期純利益を34億円計上したことや平成25年7月31日払込みの第三者割当増資により資本金が6億円、資本準備金が6億円増加したことによるものであります。以上の結果、自己資本比率は31.9%となりました。

④ 営業活動によるキャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フローは、18億56百万円の増加となりました。これは、債務免除益による営業キャッシュ・フローの減少39億34百万円があったものの、税引前当期純利益を34億1百万円計上したことやたな卸資産の減少による営業キャッシュ・フローの増加26億86百万円などによるものであります。

⑤ 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、2億28百万円の増加となりました。これは、主に貸付金の回収による収入2億円などによるものであります。

⑥ 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、15億18百万円の支出となりました。これは、長期借入れによる収入1億20百万円や株式発行による収入7億50百万円などがあったものの、販売用不動産の売却に伴い金融機関から借り入れていた借入金を返済したことに伴う短期借入金の減少22億73百万円などによるものであります。

以上から、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は7億77百万円と、前事業年度末の残高2億11百万円と比べて、5億66百万円の増加となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

| | 平成21年7月期 | 平成22年7月期 | 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 | △59.9% | 0.4% | 1.1% | △137.5% | 31.9% |
| 時価ベースの自己資本比率 | 9.0% | 1.4% | 23.7% | 25.4% | 979.7% |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 | 486.2% | 238.9% | 470.6% | 294.4% | 3.7% |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 700.2% | 300.9% | 1,470.0% | 2,273.1% | 1,634.1% |

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

(注1) 平成23年7月期までは連結ベースの財務数値により計算し、平成24年7月期以降は個別ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×発行済株式総数により計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書またはキャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を利用しております。有利子負債は、連結貸借対照表または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。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書またはキャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を利用しております。

(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、株主の皆さまに対する利益還元は、経営理念である「三つの豊かさの追求」の具現化の一つとして重要な経営課題であると認識しております。利益還元については、株主価値の長期的最大化に向けて、将来の事業拡大に必要な在庫投資や、経営体質強化のための内部管理体制の充実への成長投資等を勘案して決定しております。

これらを踏まえ、経営理念の更なる具現化として掲げている「三つのS (注) 1」のより具体的な数値目標として、配当性向30%超を目指して経営に邁進してまいります。

平成25年7月期の普通株式および優先株式に係る期末配当金につきましては、前述の業績により、まことに遺憾ながら無配とさせていただきたく存じます。

また、平成26年7月期における普通株式の配当金の額につきましては、申し訳ございませんが無配とさせていただきたく存じます。

(注) 1 「三つのS」

- ① CS…Customer's Satisfaction (顧客満足)
- ② ES…Employee's Satisfaction (従業員満足)
- ③ SS…Shareholder's Satisfaction (株主満足)

(4) 事業等のリスク

当社の経営成績、財政状況等に影響を及ぼす可能性のある、リスク及び変動要因は以下に記載しておりますが、当社では、これらリスクの存在を認識した上で、当該リスクの発生に伴う影響を極力回避するための努力を継続してまいります。なお、記載しております文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

I 業界動向について

① 業界における法的規制について

当社は、不動産関連業界に属し、なかでも当該業界におけるマンションやオフィスビル等の取引については「宅地建物取引業法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「借地借家法」、「建築基準法」及び「都市計画法」等の法的規制があります。当社は、不動産流通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、不動産の流通業務、賃貸業務等を行っております。また当社は、金融商品取引法に基づく「第二種金融商品取引業」の登録を行っております。

これら許認可等には有効期限があり、その円滑な更新に努めるとともに、これらの法令諸規則が遵守されるよう、「企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、法令遵守の徹底や法令リスク管理等に努めております。

現在、当該許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、万一、将来何らかの理由により当該許認可等が取り消された場合、また上記法令諸規則の改廃や新たな法的規制の新設、あるいはこれら法令諸規則の違反等が発生した場合には、当社の事業運営や業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

② 景気動向等が当社の事業に与える影響について

不動産業界の業況は、一般的に景気動向、金利動向、地価動向、税制及び法的規制等の要因により影響を受けやすい傾向にあります。

当社では、一般個人顧客に中古マンションを販売する場合、賃貸住宅に居住しているお客様を中心に営業を行っておりますが、景気低迷、物件価格の上昇、及び金利の上昇等により、中古マンションに対

する購買意欲が相対的に減退した場合、業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

また、当社は収益用の投資物件の販売も行っております。投資対象となる不動産物件からの賃貸収入及びそれらの収益を基準として算定した不動産価格と事業損益は密接に関係しており、その賃貸収入は景気の影響を受ける傾向にあります。また、昨今の金融市場の悪化がもたらすクレジット・クランチがさらに長期に及んだ場合、不動産流通市場に与える影響が一段と深刻化するおそれがあり、当社の業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

③ 競合及び価格競争について

当社は、主に実住物件は一次取得者に、また投資物件は法人及び個人を対象に、一般的に新築マンションに比べて安価な中古マンションを提供しております。

当社は、「再活」事業のノウハウを蓄積し、今後もさらなる同事業の深耕を企図しておりますが、競合企業の増加は否定できません。たとえば、競売市場からの仕入れにつきましては、競売入札参加者は増加傾向にあり競争が激化しております。また、不動産流通市場におきましても首都圏の優良物件を中心に仕入れ競争が激化しております。当社といたしましては、仕入れに際して綿密なデューデリジェンスを行い、付加価値を高めた商品を販売しておりますが、今後、競争の激化により販売戸数が減少した場合、又は仕入物件の減少や価格競争による仕入価格の上昇等により採算が悪化した場合には、当社の業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

II 事業内容について

① 在庫リスクについて

当社では、販売物件の価格、戸数、収益用物件の場合は稼働率や受取賃料等を総合的に勘案して営業戦略を立案しております。また、販売の進捗状況を迅速かつ的確に把握し、当初の計画どおりに販売が行われていない場合には積極的に営業戦略の見直し・改善を図る等、機動的な営業体制を構築することで効率的な販売ができるよう努力しております。しかしながら、物件仕入におけるデューデリジェンスがうまくいかなかった場合、稼働率の低下や受取賃料の減少等による収益物件の利回り低下による投資対象としての魅力が減退した場合、また、購入希望者に対する金融機関からの融資がつかず販売が順調に進まないなど在庫が滞留した場合には、当社の業績及び財政状態に重大な悪影響を与える可能性があります。

② 有利子負債への依存について

当社の不動産プロジェクトにおける不動産取得費は、主に金融機関からの借入金によって調達していたため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、当社の経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。

(単位：千円)

| | 平成22年7月期 | 平成23年7月期 | 平成24年7月期 | 本事業年度末 |
|----------------|------------|------------|-----------|---------|
| 有利子負債残高 (A) | 12,410,013 | 9,607,998 | 6,486,007 | 69,371 |
| 総資産額 (B) | 15,296,269 | 11,232,721 | 3,160,382 | 803,257 |
| 有利子負債依存度 (A÷B) | 81.13% | 85.54% | 205.2% | 8.6% |

(注) 平成24年7月期から当社は非連結となりましたので、平成22年7月期および平成23年7月期は連結の数値を記載し、平成24年7月期および本事業年度は個別の数値を記載しております。

③ 訴訟の可能性について

当社が販売・施工・管理する不動産物件において瑕疵の発生、管理状況に対する顧客からのクレーム、入退居時の居住者とのトラブル、販売方法に関するトラブル等の発生を理由とする、又はこれらに

起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績及び財政状態に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 引渡時期による事業の変動について

当社の不動産販売にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び規模、利益率等により、当社の業績に変動が生じる可能性があります。

Ⅲ 事業体制について

① 人材の確保について

当社の営む事業は人的資本により成り立っており、当社の成長速度に見合った人員の確保および育成が経営上の重要な課題となっております。

当社は、当社が掲げる経営理念に賛同できることを重要な要素として、多種多様な業界からの中途採用を中心に採用活動を行っております。

さらに、経営理念を全社で追求することにより、部門間での人事異動を可能にし、人材の有効活用が実現すると考えております。しかしながら、当社の求める人材が十分に確保できない場合、又は現在在職している人材が流出し、必要な人材を確保できなくなった場合、当社の業績及び今後の事業推進に影響を与える可能性があります。

② 顧客情報について

当社は営業活動に伴って入手した顧客情報を、当社内のコンピュータシステム上において管理しております。顧客情報の管理には細心の注意を払っておりますが、外部からの不正なアクセス等により、顧客情報の外部への漏洩が発生した場合、当社の信用力が低下し、経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

Ⅳ その他

① 株式の希釈化について

当社は平成22年7月28日に第三者割当により普通株式、譲渡制限種類株式、優先株式（A種ないしE種）を発行し、平成25年7月31日現在では、普通株式19,008,860株、A種優先株式8,916株、B種優先株式13,773株、C種優先株式2,160,476株、D種優先株式2,160,410株、E種優先株式138,822株を発行しております。このうち、優先株式は、将来的に転換比率により普通株式に転換されます。各優先株式の転換後の普通株式は、A種優先株式が1,059,135株、B種優先株式が1,636,135株、C種優先株式が3,168,749株、D種優先株式が3,168,646株、E種優先株式が203,608株です。

また、当社グループは、当社の取締役及び従業員の業績向上に対する志気を高めることを目的として、取締役及び従業員等に対してインセンティブ制度を導入しております。当該制度は、会社法第236条、238条及び239条に基づく新株予約権を付与しているものであり、平成20年12月9日に開催された取締役会の決議をもとに、取締役、従業員に対して付与いたしました。当該新株予約権にかかる新株発行予定数の合計は平成25年7月31日現在で、3,100株であります。

なお、これら優先株式の普通株式への転換および新株予約権が行使された場合、当社の普通株式の発行済株式の総数は28,248,233株となり、株式価値の希釈化が生じることになります。さらに当社は、今後もストック・オプション等のインセンティブプランを実施することも検討しており、当社普通株式の1株当たりの株式価値及び持分割合が希釈化し、当社株価や当社普通株式の需給関係等に影響を及ぼす

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

当社は、平成25年7月期において、営業損失4億94百万円、経常損失5億32百万円、当期純利益34億円を計上し、6期連続で営業損失、経常損失を計上いたしました。これらの状況により、継続企業の前提に関する重要な事象等が存在しております。

当社は、平成24年7月期には純資産の額が△43億42百万円と債務超過の状態でありましたが、平成25年7月30日開催の臨時株主総会において第三者割当による新株式発行についての議案が承認され、平成25年7月31日に払込みが完了いたしました。これにより平成25年7月期末において、純資産の額が2億57百万円となり、債務超過を解消いたしました。

今後は、中古マンションを中心とする中古不動産再活事業へ注力してまいります。すでに、平成26年7月期の売上高を確保するために、平成25年7月に新規不動産物件の仕入れを行いました。また、平成25年7月31日払込みの第三者割当による新株式の発行により財務基盤が整ったこと、平成25年7月期をもって事業再生ADR手続が終了したことより負債性資金の確保への途が拓けてきたこと、平成25年8月22日付で営業部を新設し仕入活動および販売活動を本格化させていく方針であることなど、業績回復への体制が整ってきたと判断しております。

こうしたことから、平成26年7月期は売上高15億41百万円、営業利益2億21百万円、経常利益2億18百万円、当期純利益2億17百万円と営業利益、経常利益の黒字転換を見込んでおります。

以上により、当社は継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断しております。

2. 企業集団の状況

当社は子会社および関連会社を有しておりませんので、該当事項はありません。

3. 経営方針

（1）会社の経営の基本方針

① 基本的な考え方

当社は「三つの豊かさの追求」という経営理念を掲げております。具体的には、「経済的豊かさ」「身体的豊かさ」、そして「心の豊かさ」を追求することであります。

私たちは、一人の人間として人生の目標を会社の経営理念とすることで、会社のベクトルとそこで働く役員・従業員のベクトルが乖離することがなくなると考えております。そして、この経営理念は、当社の役員・従業員のみならず顧客、株主の皆さま、そして多くのステークホルダーの皆さまにも追求していただけるとともに、当社グループのビジネスモデルや経営戦略をも深くご理解いただけるものと考えております。また、上記に掲げた理念の追求及びその結果としての利益の追求、つまり「理と利」の追求が、株主価値を高めるものであると考えております。

この経営理念のもと、当社は「成長し続ける真のパブリックカンパニー」をビジョンとして掲げ、邁進してまいります。そして、次世代へとつながるゴーイング・コンサーン企業となるべく、不動産の再活事業を通じて雇用、生産、納税の三大使命を果たしてまいります。

② 理念経営

当社は、経営の健全性、迅速な意思決定、ならびに経営の執行・監督体制を維持・充実することによる株主価値の向上が経営の重要課題であると考えております。不公正・非効率な経営は、株主価値を損

なうのみならず、会社の成長にとって致命的な妨げになります。

当社グループが掲げる「理念経営」は、「三つのS」（注1）をキーワードとし、これは企業活動の根幹をなすものであると考えております。

そのためには、取締役及び執行役員をはじめとする経営者及び管理職が率先して、志と自己規律を高めて法令遵守・順法精神の向上に努め、さらに徹底した対話を重ね経営戦略の共有化を図っていくことで、株主価値を高めてまいります。

「三つの豊かさの追求」という一人の人間としての人生の目標に遡り、それを「三つのS」として理念経営に昇華することで、社会的に存在意義のある企業を目指してまいります。

(注) 1 「三つのS」

- ① CS…Customer's Satisfaction (顧客満足)
- ② ES…Employee's Satisfaction (従業員満足)
- ③ SS…Shareholder's Satisfaction (株主満足)

(2) 目標とする経営指標

当社は、経営理念の一つである「経済的な豊かさ」を追求するために、売上高経常利益率を経営の重要な指標と位置づけております。具体的には、売上高経常利益率15%を目指しております。これは、経常利益こそが、株主の皆さまに対する配当還元の出発点であり、また従業員に対する豊かさの実現の出発点であり、そして何よりも会社が継続して成長していくための根幹であると考えているからであります。

当事業年度における売上高経常利益率は経常損失を計上しているため、△16.9%であります。当社といたしましては、早期の黒字化を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、事業再生ADR手続に基づき開発事業からの撤退を中心とする事業再生計画を策定し、平成22年6月29日に対象債権者の皆様にご承認をいただきました。そのほかを含めた当社が進めている中長期的な経営戦略は次のとおりです。

① 中古不動産再活事業への集中

当社は、前期末までに事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の売却が完了いたしました。

現在は政府のデフレ脱却を目指す政策により、デフレからインフレへと向かう局面であると考えられます。当社はこのような機会を捉えて、再生価値のある中古マンションを仕入れ、内装等のリフォームを施し、新築物件に比べて割安な価格で消費者に提供したいと考えております。また、中古ビルについても、内装等のリフォームを施し、入居率の向上に努めることで不動産物件の価値を高め、入居者の増加による家賃収入の増加に努めてまいりたいと考えております。こうした事業により、当社の原点である、中古マンションを中心とする中古不動産の再活事業へ注力してまいりたいと考えております。

② 組織体制の確立

当社は、平成24年7月期において43億42百万円の債務超過に陥り、平成25年7月期において債務超過を解消できない場合は、東証証券取引所マザーズ市場において上場廃止となる懸念がありました。そのため、事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の早期売却を進めることが喫緊の課題であるとの認識から、担保付販売用不動産の売却に際して追加で無担保債権が発生した場合の金融機関との折衝・交渉が出来る最低限の組織陣容で運営してまいりました。平成25年8月1日に発表しておりますとおり、中古不動産の再活事業へ注力するために営業部を新設いたしました。

今後は、新設した営業部を中心に、より本格的・積極的に中古不動産の再活事業を遂行できる組織

体制を確立してまいりたいと考えております。

③ 経費の削減

平成24年7月に実施した希望退職者の募集による固定費の削減効果は年間30百万円ほどであり、また、事務所賃貸面積を縮小したことによる削減効果は年間8百万円となりました。一方、事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の売却による捻出資金で、過去に繰り延べていた公租公課を納付したことにより延滞税や延滞金が確定したこと等から、平成25年7月期において、販売費及び一般管理費は4億51百万となっております。今期の販売費及び一般管理費は、概ね1億40百万円ほどと見込んでおりますが、さらなる経費削減に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

平成19年冬ころから、サブプライムローン問題の顕在化により、外国資本の投資ファンドの多くが国内の不動産事業から撤退し、また、市場全体の景気の悪化により金融機関の融資姿勢が消極的になったこと等を受けて、当社を取り巻く環境は急激に悪化いたしました。当社は、その後、事業再生ADR手続により経営の再建を図って来ました。その間、経営資源の拡散を防止し、組織体制も最低限で業務運営してまいりました。今後は、持てる経営資源の均衡を図りながら、中古不動産市場のパイオニアとしての地位を取り戻し、企業価値の向上に努めてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 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) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 131,002 | 50,837 |
| 販売用不動産 | *1 2,703,174 | *1 16,217 |
| 前払費用 | 5,172 | 1,796 |
| 預け金 | 80,127 | 726,496 |
| 流動資産合計 | 2,919,478 | 795,347 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 24,763 | 1,490 |
| 減価償却累計額 | △24,763 | △1,490 |
| 建物(純額) | — | — |
| 構築物 | 220 | 220 |
| 減価償却累計額 | △220 | △220 |
| 構築物(純額) | — | — |
| 工具、器具及び備品 | 23,307 | 1,830 |
| 減価償却累計額 | △23,307 | △1,830 |
| 工具、器具及び備品(純額) | — | — |
| 有形固定資産合計 | — | — |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 4,704 | 0 |
| 出資金 | 415 | 410 |
| 長期貸付金 | 200,000 | — |
| 長期滞留債権等 | 200,000 | 200,000 |
| その他 | 35,785 | 7,500 |
| 貸倒引当金 | △200,000 | △200,000 |
| 投資その他の資産合計 | 240,904 | 7,910 |
| 固定資産合計 | 240,904 | 7,910 |
| 資産合計 | 3,160,382 | 803,257 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | *1, *2 6,172,555 | *1, *2 — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 111,982 | 30,986 |
| 未払金 | 283,588 | 448,874 |
| 未払費用 | 388,274 | 19,020 |
| 預り金 | 2,131 | 779 |
| 未払法人税等 | 1,210 | 1,210 |
| 未払消費税等 | 249,515 | 1,765 |
| 預り敷金 | 77,612 | — |
| 流動負債合計 | 7,286,868 | 502,635 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 191,969 | 38,384 |
| 退職給付引当金 | 3,639 | 4,285 |
| 長期未払金 | 19,931 | — |
| 固定負債合計 | 215,540 | 42,670 |
| 負債合計 | 7,502,409 | 545,305 |

(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) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 300,000 | 700,000 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | — | 600,000 |
| 資本剰余金合計 | — | 600,000 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | △4,644,695 | △1,043,982 |
| 利益剰余金合計 | △4,644,695 | △1,043,982 |
| 株主資本合計 | △4,344,695 | 256,017 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △96 | — |
| 評価・換算差額等合計 | △96 | — |
| 新株予約権 | 2,764 | 1,934 |
| 純資産合計 | △4,342,027 | 257,951 |
| 負債純資産合計 | 3,160,382 | 803,257 |

(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) |
|-----------------------|--|--|
| 売上高 | 3,240,181 | 3,153,534 |
| 売上原価 | ※2 7,897,461 | ※2 3,196,568 |
| 売上総損失(△) | △4,657,280 | △43,034 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1 475,383 | ※1 451,872 |
| 営業損失(△) | △5,132,663 | △494,906 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 2,545 | 12 |
| 受取配当金 | 135 | 16 |
| 受取手数料 | 18,388 | 451 |
| 貸倒引当金戻入額 | 20,899 | — |
| 解約損失引当金戻入額 | 10,000 | — |
| 雑収入 | 199 | 24 |
| 営業外収益合計 | 52,168 | 505 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 84,018 | 26,267 |
| 株式交付費 | — | 4,331 |
| 消費税相殺差損 | 10,375 | 7,297 |
| その他 | 1,331 | 30 |
| 営業外費用合計 | 95,725 | 37,927 |
| 経常損失(△) | △5,176,220 | △532,328 |
| 特別利益 | | |
| 債務免除益 | 704,961 | 3,934,733 |
| 未払金戻入益 | 27,000 | — |
| 新株予約権戻入益 | 1,079 | 829 |
| 特別利益合計 | 733,040 | 3,935,563 |
| 特別損失 | | |
| 投資有価証券売却損 | — | 1,305 |
| 和解金 | 16,710 | — |
| 事業再生費用 | 7,890 | — |
| 特別損失合計 | 24,600 | 1,305 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△) | △4,467,780 | 3,401,929 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,226 | 1,215 |
| 法人税等合計 | 1,226 | 1,215 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | △4,469,007 | 3,400,713 |

(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) |
|------------------|--|--|
| 株主資本 | | |
| 資本金 | | |
| 当期首残高 | 300,000 | 300,000 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行 | — | 600,000 |
| 資本金から剰余金への振替 | — | △200,000 |
| 当期変動額合計 | — | 400,000 |
| 当期末残高 | 300,000 | 700,000 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | | |
| 当期首残高 | — | — |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行 | — | 600,000 |
| 当期変動額合計 | — | 600,000 |
| 当期末残高 | — | 600,000 |
| その他資本剰余金 | | |
| 当期首残高 | — | — |
| 当期変動額 | | |
| 資本金から剰余金への振替 | — | 200,000 |
| 欠損填補 | — | △200,000 |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | — | — |
| 資本剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | — | — |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行 | — | 600,000 |
| 資本金から剰余金への振替 | — | 200,000 |
| 欠損填補 | — | △200,000 |
| 当期変動額合計 | — | 600,000 |
| 当期末残高 | — | 600,000 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | | |
| 当期首残高 | △175,688 | △4,644,695 |
| 当期変動額 | | |
| 欠損填補 | — | 200,000 |
| 当期純利益又は当期純損失 (△) | △4,469,007 | 3,400,713 |
| 当期変動額合計 | △4,469,007 | 3,600,713 |
| 当期末残高 | △4,644,695 | △1,043,982 |
| 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | △175,688 | △4,644,695 |
| 当期変動額 | | |
| 欠損填補 | — | 200,000 |
| 当期純利益又は当期純損失 (△) | △4,469,007 | 3,400,713 |
| 当期変動額合計 | △4,469,007 | 3,600,713 |
| 当期末残高 | △4,644,695 | △1,043,982 |

(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) |
|----------------------|--|--|
| 株主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 124,311 | △4,344,695 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行 | — | 1,200,000 |
| 当期純利益又は当期純損失 (△) | △4,469,007 | 3,400,713 |
| 当期変動額合計 | △4,469,007 | 4,600,713 |
| 当期末残高 | △4,344,695 | 256,017 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | | |
| 当期首残高 | 2,304 | △96 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | △2,400 | 96 |
| 当期変動額合計 | △2,400 | 96 |
| 当期末残高 | △96 | — |
| 評価・換算差額等合計 | | |
| 当期首残高 | 2,304 | △96 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | △2,400 | 96 |
| 当期変動額合計 | △2,400 | 96 |
| 当期末残高 | △96 | — |
| 新株予約権 | | |
| 当期首残高 | 3,843 | 2,764 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | △1,079 | △829 |
| 当期変動額合計 | △1,079 | △829 |
| 当期末残高 | 2,764 | 1,934 |
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 130,459 | △4,342,027 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行 | — | 1,200,000 |
| 当期純利益又は当期純損失 (△) | △4,469,007 | 3,400,713 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | △3,479 | △733 |
| 当期変動額合計 | △4,472,486 | 4,599,979 |
| 当期末残高 | △4,342,027 | 257,951 |

(4) キャッシュ・フロー計算書

(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) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△) | △4,467,780 | 3,401,929 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △23,692 | — |
| 解約損失引当金の増減額 (△は減少) | △10,000 | — |
| 退職給付引当金の増減額 (△は減少) | △2,622 | 645 |
| 受取利息及び受取配当金 | △2,681 | △29 |
| 支払利息 | 84,018 | 26,267 |
| 債務免除益 | △704,961 | △3,934,733 |
| 新株予約権戻入益 | — | △829 |
| 投資有価証券売却損益 (△は益) | — | 1,305 |
| 株式交付費 | — | 4,331 |
| 未払金戻入益 | △27,000 | — |
| 事業再編費用 | 7,890 | — |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | 7,638,739 | 2,686,957 |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | 10,000 | — |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加) | 16,436 | 6,474 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △75,493 | △247,750 |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少) | △166,985 | 32,631 |
| その他 | 24,081 | △5,967 |
| 小計 | 2,299,950 | 1,971,232 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2,681 | 29 |
| 利息の支払額 | △98,377 | △113,606 |
| 法人税等の支払額 | △986 | △1,215 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,203,268 | 1,856,439 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 出資金の回収による収入 | 1,310 | 5 |
| 貸付金の回収による収入 | 466,870 | 200,000 |
| 差入保証金の回収による収入 | — | 25,186 |
| 投資有価証券の売却による収入 | — | 3,462 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 468,180 | 228,653 |
| 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) | △2,522,243 | △2,273,103 |
| 長期借入れによる収入 | — | 120,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △36,680 | △111,454 |
| 株式の発行による収入 | — | 750,000 |
| 株式の発行による支出 | — | △4,331 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,558,923 | △1,518,890 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 112,526 | 566,203 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 98,604 | 211,130 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 211,130 | ※1 777,333 |

(5) 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。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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）によっております。

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

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法）によっております。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法によっております。

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

4 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基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に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) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務に基づき計上しております。

5 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、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投資からなっております。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付負債

① 担保に供している資産は、次のとおりであります。

| | 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) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 販売用不動産 | 2,703,174 千円 | — 千円 |
| 計 | 2,703,174 | — |

② 担保付債務は、次のとおりであります。

| | 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) |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 短期借入金 | 5,209,787 千円 | — 千円 |
| 計 | 5,209,787 | — |

※2 当社は、取引銀行との間に当座貸越契約を締結しており、当該契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

| | 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) |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 当座貸越限度額 | 2,488,000 千円 | — 千円 |
| 借入実行残高 | 556,139 | — |
| 差引額 | 1,931,860 | — |

(損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは次のとおりであります。

| | 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) |
|--------|--|--|
| 販売手数料 | 116,865 千円 | 67,858 千円 |
| 役員報酬 | 33,600 | 26,700 |
| 給与及び賞与 | 57,815 | 26,582 |
| 退職給付費用 | 1,399 | 645 |
| 管理諸費 | 122,163 | 85,124 |
| 広告宣伝費 | 6,196 | 4,524 |
| 水道光熱費 | 25,367 | 1,337 |
| 租税公課 | 34,436 | 192,024 |

※2 売上原価に含まれるたな卸資産評価損は次のとおりであります。

| | 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) |
|--|--|--|
| | 4,649,982 千円 | — 千円 |

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 前事業年度末 株式数 (株) | 当事業年度 増加株式数 (株) | 当事業年度 減少株式数 (株) | 当事業年度末 株式数 (株) |
|--------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 発行済株式数 | | | | |
| 普通株式 | 9,952,236 | 71,272 | — | 10,023,508 |
| A種優先株式 | 8,916 | — | — | 8,916 |
| B種優先株式 | 15,025 | — | 880 | 14,145 |
| C種優先株式 | 2,160,476 | — | — | 2,160,476 |
| D種優先株式 | 2,160,410 | — | — | 2,160,410 |
| E種優先株式 | 138,822 | — | — | 138,822 |
| 合計 | 14,435,885 | 71,272 | 880 | 14,506,277 |
| 自己株式 | | | | |
| B種優先株式 | — | 880 | 880 | — |
| 合計 | — | 880 | 880 | — |

(変更事由の概要)

増加数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の増加71,272株は、B種優先株式の転換による増加であります。
2. B種優先株式の自己株式の増加880株は、転換に伴う当社の取得であります。

減少数の内容は、次のとおりであります。

1. B種優先株式の減少880株は、B種優先株式の普通株式への転換によるものであります。
2. B種優先株式の自己株式の減少880株は、自己株式880株の消却によるものであります。

2. 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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

3. 当事業年度の末日における新株予約権 (権利行使期間が到来しているもの) の目的となる株式の数

| 会社名 | 内訳 | 目的となる 株式の種類 | 目的となる株式の数 (株) | | | | 当事業年度末残 高 (千円) |
|------|--------------------------------------|----------------|---------------|----|-------|--------|-------------------|
| | | | 前事業年度末 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 | |
| 提出会社 | 平成20年12月の ストック・オプションとしての 新株予約権 | — | 6,160 | — | 1,730 | 4,430 | 2,764 |
| 合計 | | | 6,160 | — | 1,730 | 4,430 | 2,764 |

当事業年度（自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日）

1. 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 前事業年度末 株式数 (株) | 当事業年度 増加株式数 (株) | 当事業年度 減少株式数 (株) | 当事業年度末 株式数 (株) |
|--------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 発行済株式数 | | | | |
| 普通株式 | 10,023,508 | 8,985,352 | — | 19,008,860 |
| A種優先株式 | 8,916 | — | — | 8,916 |
| B種優先株式 | 14,145 | — | 372 | 13,773 |
| C種優先株式 | 2,160,476 | — | — | 2,160,476 |
| D種優先株式 | 2,160,410 | — | — | 2,160,410 |
| E種優先株式 | 138,822 | — | — | 138,822 |
| 合計 | 14,506,277 | 8,985,352 | 372 | 23,491,257 |
| 自己株式 | | | | |
| B種優先株式 | — | 372 | 372 | — |
| 合計 | — | 372 | 372 | — |

(変更事由の概要)

増加数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の増加8,985,352株は、B種優先株式の転換による増加30,128株および第三者割当による新株式の発行8,955,224株であります。
2. B種優先株式の自己株式の増加372株は、転換に伴う当社の取得であります。

減少数の内容は、次のとおりであります。

1. B種優先株式の減少372株は、B種優先株式の普通株式への転換によるものであります。
2. B種優先株式の自己株式の減少372株は、自己株式372株の消却によるものであります。

2. 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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

3. 当事業年度の末日における新株予約権（権利行使期間が到来しているもの）の目的となる株式の数

| 会社名 | 内訳 | 目的となる 株式の種類 | 目的となる株式の数 (株) | | | | 当事業年度末残 高 (千円) |
|------|--------------------------------------|----------------|---------------|----|-------|--------|-------------------|
| | | | 前事業年度末 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 | |
| 提出会社 | 平成20年12月の ストック・オプションとしての 新株予約権 | — | 4,430 | — | 1,330 | 3,100 | 1,934 |
| 合計 | | | 4,430 | — | 1,330 | 3,100 | 1,934 |

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

| | 前事業年度 | 前事業年度 |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| | (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日) | (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日) |
| | 千円 | 千円 |
| 現金及び預金勘定 | 131,002 | 50,837 |
| 預け金 | 80,127 | 726,496 |
| 現金及び現金同等物 | 211,130 | 777,333 |

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(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およ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。

当社は、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、リフォームなどのバリューアップを施して販売する「不動産再活事業」を主な事業とし、不動産再活事業に付随する不動産賃貸等を「不動産賃貸収益等事業」として展開しております。

したがって、当社では、「不動産再活事業」と「不動産賃貸収益等事業」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

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

前事業年度 (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 | 財務諸表計上額 |
|------------------------|------------|----------------|------------|--------------|------------|
| | 不動産再活事業 | 不動産賃貸収益 等事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 2,885,536 | 354,645 | 3,240,181 | — | 3,240,181 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 2,885,536 | 354,645 | 3,240,181 | — | 3,240,181 |
| セグメント利益 | △4,955,481 | 152,026 | △4,803,454 | △329,209 | △5,132,663 |
| セグメント資産 | 2,944,548 | — | 2,944,548 | 215,834 | 3,160,382 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | — | — | — | — | — |
| 有形固定資産及び無形固定 資産の増加額 | — | — | — | — | — |

(注) 1 セグメント利益の調整額△329,209千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用△329,209千円であります。全社費用は、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215,834千円は、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。

3 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整しております。

4 セグメント資産は、貸借対照表の資産合計と調整しております。

当事業年度 (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 | 財務諸表計上額 |
|------------------------|-----------|----------------|-----------|--------------|-----------|
| | 不動産再活事業 | 不動産賃貸収益 等事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 3,037,219 | 116,314 | 3,153,534 | — | 3,153,534 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 3,037,219 | 116,314 | 3,153,534 | — | 3,153,534 |
| セグメント利益 | △157,344 | 44,192 | △113,152 | △381,754 | △494,906 |
| セグメント資産 | 25,924 | — | 25,924 | 777,333 | 803,257 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | — | — | — | — | — |
| 有形固定資産及び無形固定 資産の増加額 | — | — | — | — | — |

(注) 1 セグメント利益の調整額△381,754千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用△381,754千円であり
ます。全社費用は、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777,333千円は、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。

3 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整しております。

4 セグメント資産は、貸借対照表の資産合計と調整しております。

e 関連情報

前事業年度 (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

本邦以外の外部顧客へ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

本邦以外の国又は地域に所在す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

| 顧客の名称又は氏名 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|-----------------|-------------|------------|
| ㈱ベガスベガス | 1,258,635千円 | 不動産再活事業 |
| ㈱ARDパートナーズ | 555,309千円 | 不動産再活事業 |
| ㈱フェリーチェインベストメント | 357,955千円 | 不動産再活事業 |

当事業年度 (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

本邦以外の外部顧客へ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

本邦以外の国又は地域に所在す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

| 顧客の名称又は氏名 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|--------------|-------------|------------|
| (株)イントランス | 1,125,312千円 | 不動産再活事業 |
| (株)アサヒプロジェクト | 750,739千円 | 不動産再活事業 |
| (株)リブアクション | 330,877千円 | 不動産再活事業 |

f 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

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

g 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

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

h 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

| 項目 | 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) |
|-------------------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | △2,771円67銭 | △1,213円62銭 |
| 1株当たり当期純利益又は1株当たり 当期純損失(△) | △446円56銭 | 338円14銭 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 1株当たり当期純損失が計上されて いるため、潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額については記載し ておりません。 | 338円13銭 |

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

| | 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) |
|---------------------------------|--|--|
| 純資産の部の合計額(千円) | △4,342,027 | 257,951 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(千円) | 23,439,822 | 23,327,392 |
| (うち新株予約権) | (2,764) | (1,934) |
| (うち優先株式等) | (23,437,058) | (23,325,458) |
| 普通株式に係る期末の純資産額(千円) | △27,781,850 | △23,069,440 |
| 普通株式の発行済株式数(株) | 10,023,508 | 19,008,860 |
| 普通株式の自己株式数(株) | — | — |
| 1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式 の数(株) | 10,023,508 | 19,008,860 |

2 1株当たり当期純損失並びに潜在株式調整後1株当たり当期純利益

| | 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) |
|---|---|---|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益又は当期純損失(△)(千円) | △4,469,007 | 3,400,713 |
| 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又は当期純損失 (△)(千円) | △4,469,007 | 3,400,713 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 10,007,669 | 10,057,243 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 普通株式増加数(株) | — | 49 |
| (うち新株予約権(株)) | (—) | (49) |
| 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 | 新株予約権 第6回新株予約権 優先株式 A種優先株式 B種優先株式 C種優先株式 D種優先株式 E種優先株式 | 新株予約権 第6回新株予約権 優先株式 A種優先株式 B種優先株式 C種優先株式 D種優先株式 E種優先株式 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、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、税効果会計、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産、関連当事者情報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くないと考えられるため開示を省略しております。

5. その他

(1) 役員の変動

決算短信発表日（平成25年9月12日）現在未定であります。