

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年10月30日

【事業年度】 第32期(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

【会社名】 株式会社アルデプロ

【英訳名】 ARDEPRO Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 椎塚裕一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役社長室長 荻坂昌次郎

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役社長室長 荻坂昌次郎

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2015年7月	2016年7月	2017年7月	2018年7月	2019年7月
売上高 (千円)	11,687,275	27,474,831	7,733,710	11,491,618	15,953,437
経常利益又は経常損失 (千円)	1,866,304	3,361,798	939,023	722,579	1,888,614
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (千円)	1,848,936	3,094,973	47,127	1,193,294	2,746,494
包括利益 (千円)	1,848,936	3,094,973	47,127	135,304	2,820,339
純資産額 (千円)	4,383,884	4,809,630	7,639,212	7,456,764	3,802,743
総資産額 (千円)	15,942,703	19,371,192	31,438,059	33,712,454	20,781,189
1株当たり純資産額 (円)	42.96	29.78	10.14	13.83	6.78
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	7.62	13.21	0.18	4.23	8.22
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	26.9	24.3	12.9	17.4	11.0
自己資本利益率 (%)	52.2	68.7	1.1		
株価収益率 (倍)	16.0	9.1	779.3		
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,237,730	258,704	13,992,935	3,633,038	11,235,792
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	156,837	1,755,394	1,108,504	151,355	87,633
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	9,727,001	488,732	5,261,143	2,350,121	9,953,830
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,941,488	2,956,066	2,151,279	717,284	2,086,880
従業員数 (名)	16	19	18	16	17

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第28期、第29期及び第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、第31期及び第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。

3 第31期及び第32期の自己資本利益率は親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

4 第31期及び第32期の株価収益率は親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2015年 7月	2016年 7月	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月
売上高 (千円)	11,424,089	27,470,080	7,733,710	10,940,120	4,417,154
経常利益又は経常損失 (千円)	1,856,067	3,381,729	133,352	266,626	727,486
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,839,088	3,104,750	1,001,267	593,621	5,235,584
資本金 (千円)	550,018	550,018	550,018	2,178,103	2,428,102
発行済株式総数 (株)	普通株式 233,873,050 A種優先株式 8,916 C種優先株式 824,355 D種優先株式 2,160,410 E種優先株式 138,822	普通株式 237,063,105 A種優先株式 2,674 C種優先株式 810,114 D種優先株式 1,957,186 E種優先株式 138,822	普通株式 277,657,459 A種優先株式 2,674 E種優先株式 138,822	普通株式 334,800,259 A種優先株式 2,674 E種優先株式 138,822	普通株式 337,234,159
純資産額 (千円)	4,376,552	4,809,630	5,201,722	8,776,432	2,719,856
総資産額 (千円)	15,878,157	19,371,192	23,343,565	28,213,051	22,071,583
1株当たり純資産額 (円)	42.99	29.78	14.34	22.75	8.07
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	普通株式 1.00 ( ) A種優先株式 1,500.00 ( ) C種優先株式 18.50 ( ) D種優先株式 18.50 ( ) E種優先株式 1.90 ( )	普通株式 2.00 ( ) A種優先株式 1,500.00 ( ) C種優先株式 18.50 ( ) D種優先株式 18.50 ( ) E種優先株式 1.90 ( )	普通株式 1.00 ( ) A種優先株式 1,500.00 ( ) E種優先株式 1.90 ( )	普通株式 ( ) A種優先株式 1,500.00 ( ) E種優先株式 1.90 ( )	普通株式 ( )
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	7.58	13.25	4.24	2.08	15.67

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2015年 7月	2016年 7月	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	27.0	24.3	22.3	31.1	12.3
自己資本利益率 (%)	52.0	69.0	20.2	8.5	
株価収益率 (倍)	16.1	9.1	33.5	22.6	
配当性向 (%)	13.2	14.8	23.5		
従業員数 (名)	15	19	18	16	17
株主総利回り (%)	73	73	86	30	22
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(178)	(145)	(181)	(200)	(183)
最高株価 (円)	274	148	175	139	94
最低株価 (円)	100	89	101	44	31

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
2 第28期、第29期、第30期及び第31期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。  
3 第32期の自己資本利益率は当期純損失を計上しているため記載しておりません。  
4 第32期の株価収益率は1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。  
5 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

## 2 【沿革】

年月	概要
1988年3月	東京都千代田区に内装事業を目的として株式会社白川エンタープライズを資本金 3,000千円をもって設立
1991年2月	内装事業から建物管理業務へ進出
1994年1月	興栄マネジメント株式会社に商号変更 東京都新宿区に本社を移転 内装事業から撤退
1998年3月	100%出資子会社プロスパー建物管理株式会社(本店 東京都新宿区)を設立(2002年2月に資本関係を解消)
1999年4月	宅地建物取引業の免許を取得、建物管理業務と併せて賃貸管理業務へ進出
2000年9月	プラネットサポート株式会社に商号変更
2001年12月	一棟中古マンション『セントエルモ宮前平』を取得し、中古マンション事業へ本格的に進出
2002年1月	株式会社アルデプロに商号変更
2002年2月	建物管理事業より撤退
2002年3月	賃貸管理部門を営業譲渡
2004年3月	東証マザーズ上場
2004年9月	宅地建物取引業 国土交通大臣免許(1)第6933号を取得 プラネットサポート株式会社の全株式を取得し、子会社化 プロパティ・マネジメント事業へ再参入
2004年10月	大阪市中央区、札幌市北区、横浜市西区に支店を開設
2004年12月	福岡市中央区に支店を開設
2005年2月	千葉県船橋市、さいたま市大宮区、名古屋市中区、仙台市青葉区に支店を開設
2005年3月	広島市中区に支店を開設
2005年7月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の株式を91.3%取得し、子会社化
2005年10月	100%子会社の株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立
2005年11月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社がプラネットサポート株式会社を吸収合併
2006年3月	株式会社尾高電工の発行済株式全株を取得し、子会社化 100%子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントを設立
2006年7月	当社保有のジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を株式会社アルデプロプロパティマネジメントへ譲渡 株式会社アルデプロアセットマネジメントの株式85.05%をプラチナ・アドバイザーズ株式会社へ譲渡
2007年3月	株式会社オーパスの発行済株式全株を取得し、その100%子会社である株式会社サワケンホーム、株式会社ART都市開発を含め子会社化
2007年4月	株式会社勤住ライフの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化 株式会社日本インベスターズサービスの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化
2007年6月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社マッチング・ナビの発行済株式全株を取得し、子会社化 株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社メイブルリビングサービスの発行済株式の40%を取得し、持分法適用会社化
2007年9月	株式会社ART都市開発の全株式を譲渡し、子会社から除外
2007年11月	千葉支店(千葉県船橋市)、大宮支店(埼玉県さいたま市)を閉鎖
2008年2月	株式会社尾高電工の全株式を譲渡し、子会社から除外 株式会社アルデプロプロパティマネジメント社が保有する株式会社メイブルリビングサービスの株式を譲渡し、持分法適用関連会社から除外
2008年5月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年7月	株式会社日本インベスターズサービスの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年10月	100%子会社の株式会社アルデプロ住宅販売を設立
年月	概要
2008年12月	株式会社オーパスの全株式を譲渡し、その子会社たる株式会社サワケンホームを含め子会社から

	除外
2009年4月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外
2010年10月	広島支店（広島県広島市）を閉鎖
2011年4月	株式会社アルデプロ住宅販売の全株式を譲渡し、子会社から除外
2014年2月	S&Standard株式会社の発行済株式全株を取得し、子会社化
2014年3月	株式会社奨建築の発行済株式全株を取得し、子会社化
2015年10月	株式会社奨建築の全株式を譲渡し、子会社から除外
2015年11月	S&Standard株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外

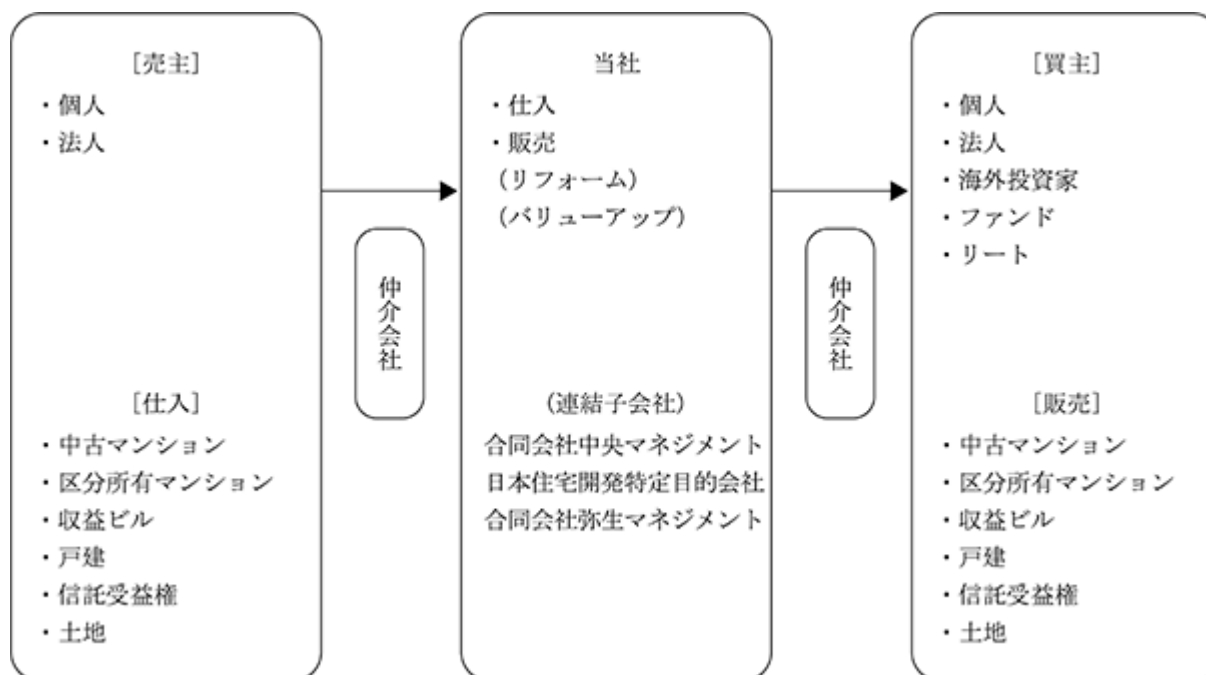
### 3 【事業の内容】

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社、連結子会社（合同会社中央マネジメント、日本住宅開発特定目的会社、合同会社弥生マネジメント）および非連結子会社2社（株式会社スリーイー、株式会社アルデプロ分割準備会社）で構成されており、不動産再活事業を主な事業として取り組んでおります。

当社および当社の関係会社の事業における当社および当社の関係会社の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、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

セグメント	事業の内容
不動産再活事業	<p>当事業は、未利用又は低稼働により有効活用されていない不動産（商業ビル、オフィスビル、レジデンス等）を自社により取得し、エリアの特性やニーズに合わせた最適なプランを企画することにより不動産を魅力的な商品として再活する事業であります。</p> <p>また、当事業を拡充し、耐震性が不足している旧耐震基準マンションの建て替え及びマンション敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント）も推進してまいります。</p> <p>（主な関係会社）当社、合同会社中央マネジメント、日本住宅開発特定目的会社、合同会社弥生マネジメント</p>
不動産賃貸収益等事業	不動産再活事業に付随する事業（受取賃料、収入手数料等）であります。

事業の系統図は、次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
日本住宅開発特定目的会社(注)2	東京都千代田区	3,663,100	不動産再活事業	53.6	当社の出資金額1,963百万円
合同会社弥生マネジメント(注)3	大阪府大阪市北区	100	不動産再活事業	100.0	資金の貸付をしております。債務保証をしております。
合同会社中央マネジメント	東京都日野市	100	不動産再活事業	100.0	資金の貸付けをしております。
(その他の関係会社)					
株式会社ドラゴンパワー	静岡県熱海市	3,000	有価証券の保有、運用、管理、売買	(17.0)	資金を借入れております。

(注)1. 主要な事業の内容には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 売上高の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	2,479	百万円
	経常利益	18	
	当期純利益	10	
	純資産額	1	
	総資産額	1,933	

4. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

(2019年7月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再活事業	7
不動産賃貸収益等事業	2
全社(共通)	8
合計	17

(注) 従業員数は就業人員であります。

##### (2) 提出会社の状況

(2019年7月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
17	45.5	6.0	7,352

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再活事業	7
不動産賃貸収益等事業	2
全社(共通)	8
合計	17

(注)1 従業員数は就業人員であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(時間外勤務手当)を含んでおります。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

#### (1) 会社の経営の基本方針

##### 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。

##### 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」

CS...Customer's Satisfaction (顧客満足)

ES...Employee's Satisfaction (従業員満足)

SS...Shareholder's Satisfaction (株主満足)

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、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。また、当社グループは高収益事業に特化し、資本効率を上げることによりROE（自己資本当期純利益率）を重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指してまいります。

なお、当連結会計年度における売上高経常利益率は6.3%、ROEは親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため、算出しておりません。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループが進めている中長期的な経営戦略は次のとおりです。

コアビジネスの推進（新たなビジネスモデル）

##### ）新たなビジネスモデル

「再開発アジャストメント事業」のトップランナーへ

新たなビジネスモデルとして「再開発アジャストメント事業」を当社のコアビジネスとして推進致します。



）背景

南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生の恐れがある中、生命、身体の保護の観点から耐震性不足の老朽化マンションの建て替え等が喫緊の課題であります。現在のマンションストック総数は、全国に約590万戸（このうち東京都は165万戸）、旧耐震基準に基づき建設されたものは全国に約106万戸（このうち東京都は36万戸）存在し、市場推定規模は30兆円にのぼるとみられております。

一方、マンション建替えの実績は累計で全国183件、約14,000戸（2013年4月時点）の低水準であります。

出所：2013年度 住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計／東京都都市整備局

）内容

2014年6月18日に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、2014年12月24日に施行されました。それを踏まえて、国策である耐震性が不足している旧耐震基準マンションの建替え及びマンション敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント事業）を推進してまいります。

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	区分所有法による改修 3/4以上の賛成	2013年改正で措置 耐震改修促進法による改修 過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	区分所有法による建替え（個別売却） マンション建替法による建替え（権利 変換） 4/5以上の賛成	・マンション敷地売却制度の創設 4/5以上の賛成 ・容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	2014年の改正

上記の表のとおり、今後は、マンション敷地売却制度により耐震性不足マンションにおいては、区分所有者等の4/5以上の賛成でマンション及びその敷地の売却が可能となり、より一層、権利調整が図りやすくなります。

これら旧耐震基準で建設されたマンションは比較的好立地に建設されているものが多く、高収益が望めるものと思われれます。

また、この分野における参入障壁が非常に高く、現状大手不動産会社の参入は確認しておりません。当社が先駆的に手掛けていくことにより先駆者利益を追求してまいります。

当社は、基本的に区分所有マンションを戸別もしくは一括で取得し、権利調整等の業務を行ったうえで、建替え及び敷地売却の目的をつけ、開発業者やデベロッパー等へ売却していく方針です。

当社は、コアビジネスとして、この事業を推進していくことにより、安心、安全な都市の再開発の一端を担い、社会に貢献してまいります。

ストック型ビジネスの拡充

これまで当社は主に不動産を仕入れて販売するというフロー型のビジネスを行ってまいりました。今後は、これらフロー型ビジネスに加えストック型ビジネスを拡充させてまいります。

財務安定性強化

）借入コストの低減

金融機関からの借入コストを3%以下へ低減するよう努力すると共にコミットメントライン、SPC（特別目的会社）等を活用した多様な資金調達を実施してまいります。

なお、2019年7月期の当社の各金融機関からの借入金の平均金利は、約2.5%であります。当社は引き続き借入金利の低減に努めてまいります。

）財務基盤の強化

財務基盤の強化を行い、自己資本比率30%維持を目指します。なお、2019年7月期は11.0%であり、目標の30%を下回っております。当社では、主には業績の拡大等により引き続き自己資本比率の向上に努めてまいります。

）ROE重視の会社経営

高収益事業に特化し、資本効率をあげるによりROEを重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指します。2019年7月期のROEについては親会社株主に帰属する当期純損失を計上したため算出しておりませんが、早期の黒字化をめざし、ROEの向上に努めてまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

上記(3)中長期的な会社の経営戦略に記載の経営戦略を会社の対処すべき課題と捉え、経営に邁進してまいります。

## 2 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、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、当社グループでは、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、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

### 業界動向について

#### 業界における法的規制について

当社グループは、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。当社グループは、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。そのほか、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、当社グループ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。

#### 景気動向等が当社グループ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。

当社グループは収益用の投資物件の販売及び開発用の素地（権利調整案件）の販売を行っております。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係連しており、その賃貸収入は景気の影響を受ける傾向にあります。このため、金融市場が不安定になり、不動産流通市場に与える影響が深刻になった場合、当社グループの業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

#### 競合及び価格競争について

当社グループは、主に投資用収益物件を法人及び個人を対象に提供しております。

当社グループは、「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、不動産流通市場におきましては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件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、当社グループの業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

#### 災害等の発生について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、火災等の人災その他不測の事態が生じた場合には、当社グループが保有・管理等を行っているたな卸資産及び賃貸用不動産等の価値が大きく毀損する可能性があり、当社グループの経営成績、財政状態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

当社グループが扱う販売用不動産に対して何らかの瑕疵が発生した場合、これらの瑕疵や不具合が原因で生じた損害に対する責任として、補償工事や損害賠償等による費用の発生又は当社グループの商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産に関する権利関係の複雑性および不動産登記に公信力がないことについて

日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には公示どおりの権利状態があったと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。このため、当社が取得した不動産に係る権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が不動産の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は仕入れに際して登記内容を確認することに加え、不動産仲介業者等の物件情報提供者を通じ、不動産の

権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また、物件取得後において新たに権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っております。しかしながら、対応困難な事態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。

#### 事業内容について

##### 在庫リスクについて

当社グループでは、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、当社グループ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。

##### 有利子負債への依存について

当社グループ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るため、当社グループの経営成績及び財政状態は、金融機関の融資姿勢や金利変動などにより影響を受ける可能性があります。

(単位：千円)

	2016年7月期	2017年7月期	2018年7月期	2019年7月期
有利子負債残高(A)	13,034,847	23,184,241	25,497,732	16,428,645
総資産額(B)	19,371,192	31,438,059	33,712,454	20,781,189
有利子負債依存度(A÷B)	67.3%	73.7%	75.6%	79.1%

##### 訴訟の可能性について

当社グループが販売・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。

##### 引渡時期による事業の変動について

当社グループ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。

##### 資金調達について

当社は、販売用不動産の仕入資金について自己資金のほか、金融機関からの借入によっております。金融機関からの借入については特定の金融機関に依存することなく、物件毎に金融機関に融資の打診をして借入しております。しかし、当社の財務状態が著しく悪化し当社の信用力が低下して金融機関からの融資が受けられないなど資金調達に制約を受ける場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の物件仕入に係る借入金の借入期間はおおむね1年の短期借入金ですが、不動産市況の低迷等により当社が想定した期間内で当該物件を売却できない場合、当社の資金繰りや業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 事業体制について

##### 人材の確保について

当社グループの営む事業は人的資本により成り立っており、当社グループ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。

当社グループは、当社グループ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、経営理念を当社グループ全体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、当社グループ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、当社グループの業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

##### 小規模組織であることについて

当社の組織は、2019年7月末日現在、取締役5名(うち監査等委員3名)、従業員17名と、極めて小規模であり

ます。

現状の人員数にて必要な内部統制・内部管理体制はとれておりますが、将来における急激な業容の拡大や、在籍する役職員が退任、退職等により社外に流出した場合、当社の事業運営及び事業展開等に影響を及ぼす可能性があります。

#### 個人情報漏洩リスクについて

当社グループでは、営業活動に必要な顧客及び潜在顧客、また当社株主の個人情報その他業務上必要となる各種情報についてコンピュータシステム上で管理を行っております。当社はコンピュータシステムの管理にあたっては、セキュリティ対策に力を入れております。

当社は業務委託先に細心の注意を払い当社株主の個人情報データを提供し業務委託先を通じて株主向けのサービスを提供してはりましたが、過去に業務委託先において個人情報の漏洩事故が発覚いたしました。この事故に起因して、当社グループに対する不安感の拡大や損害賠償請求訴訟等が極めて大規模に提起された場合、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、新たな漏洩事故が発生した場合には当社の信用が毀損され、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、経営成績等という。）の状況の概要は次のとおりであります。

#### 財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しや設備投資の緩やかな増加などにより回復傾向が続いております。ただし、先行きについては、通商問題に起因する世界経済に与える影響や中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響等不透明な状況が続いております。

こうした状況下、当社グループは東京都心部や関西地区を中心に販売用不動産の売却活動を行ってまいりました。当連結会計年度においては、東京都中央区に所在する販売用不動産信託受益権、東京都渋谷区に所在する販売用不動産、全国に所在する収益レジデンス等を売却いたしました。なお、東京都中央区に所在する販売用不動産信託受益権の売却については、債務を圧縮し財務基盤の安定をめざし、当初販売目標額を譲歩して投下資金の回収を優先事項として売却いたしました。そのほか、太陽光FIT認定権利の売却を行いました。

以上から、連結売上高は159億53百万円（前期比38.8%増）、営業損失は6億62百万円（前期は11億2百万円の営業利益）、支払利息や支払手数料、社債利息などの計上により経常損失は18億88百万円（前期は7億22百万円の経常損失）、繰延税金資産の取り崩しによる法人税等調整額8億73百万円の計上により親会社株主に帰属する当期純損失は27億46百万円（前期は11億93百万円の親会社株主に帰属する当期純損失）となりました。

当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの経営成績は次のとおりであります。

#### 不動産再活事業

上記のとおり、東京都中央区に所在する販売用不動産信託受益権や東京都渋谷区に所在する販売用不動産、全国各地に所在する収益レジデンス等を売却いたしました。東京都中央区に所在する販売用不動産信託受益権については、上記のとおり当初販売目標額を譲歩して売却いたしました。

以上から、不動産再活事業の売上高は146億87百万円（前期比40.5%増）、営業損失は7億79百万円（前期は9億44百万円の営業利益）となりました。

#### 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。受取賃料や収入手数料、太陽光FIT認定権利の売却等により、不動産賃貸収益等事業の売上高は12億65百万円（前期比21.8%増）、営業利益は6億93百万円（同0.2%増）となりました。

また、財政状態については次のとおりです。

#### （流動資産）

当連結会計年度末における流動資産は203億84百万円（前連結会計年度末は325億68百万円）となりました。主な内訳としては、現金及び預金が27億17百万円（同14億7百万円）、販売用不動産が171億10百万円（同185億55百万円）などです。

#### （固定資産）

当連結会計年度末における固定資産は、3億96百万円（同11億43百万円）となりました。主な内訳としては、投資有価証券が3億29百万円（同2億1百万円）などです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は、130億31百万円(同211億67百万円)となりました。主な内訳としては、短期借入金が82億97百万円(同160億76百万円)、1年内返済予定の長期借入金が42億2百万円(同43億47百万円)などです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は、39億47百万円(同50億88百万円)となりました。主な内訳としては、社債が37億32百万円(同48億40百万円)、長期借入金が1億96百万円(同2億33百万円)などです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、38億2百万円(同74億56百万円)となりました。主な内訳としては、資本金が24億28百万円(同21億78百万円)、資本剰余金が29億28百万円(同26億78百万円)、利益剰余金が30億68百万円(同18億円)、非支配株主持分が15億17百万円(同16億3百万円)などです。以上の結果、自己資本比率は11.0%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は20億86百万円(前連結会計年度末は7億17百万円)となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

(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、112億35百万円の増加(前連結会計年度は36億33百万円の減少)となりました。これは、主にたな卸資産の増減額128億6百万円によるものです。

(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、87百万円の増加(前連結会計年度は1億51百万円の減少)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入1億50百万円などによるものです。

(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、99億53百万円の減少(前連結会計年度は23億50百万円の増加)となりました。これは主に短期借入金の純増減額78億30百万円、長期借入金の返済による支出1億82百万円、社債の償還による支出11億7百万円、自己株式の取得による支出13億16百万円などによるものです。

仕入及び販売の実績

a 仕入実績

仕入実績は、次のとおりです。

区分	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	
	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産再活事業	13,134,501	4.0
不動産賃貸収益等事業		
合計	13,134,501	4.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## b 販売実績

販売実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	
	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産再活事業	14,687,885	40.5
不動産賃貸収益等事業	1,265,551	21.8
合計	15,953,437	38.8

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社鶴亀	3,313,519	29.0		
合同会社如月マネジメント	1,696,562	14.8		
株式会社わひこ	1,432,345	12.5		
ヒューリック株式会社			11,008,400	69.0
合同会社代々木開発			1,795,790	11.3

- 3 当連結会計年度におきまして不動産再活事業の販売実績に著しい変動がありました。これは、販売物件価格が前連結会計年度に比べて増加したことなどによるものであります。

## (2) 経営者の視点による財政成績等の状況に関する分析・検討内容

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が判断したものであります。

## 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、当社の連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第一部 企業情報 第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりです。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断を行っておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

## 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

## (売上高)

当連結会計年度の売上高につきましては、前連結会計年度の114億91百万円から44億61百万円増加(前期比38.8%増)し、159億53百万円となりました。

セグメントで見ますと、不動産再活事業につきましては、東京都中央区に所在する販売用不動産信託受益権や東京都渋谷区に所在する販売用不動産、全国各地に所在する収益レジデンスを売却し、売上高は146億87百万円(同40.5%増)となりました。なお、東京都中央区に所在する販売用不動産信託受益権は、債務を圧縮し財務基盤の安定を目指し、当初の販売目標額を譲歩して投下資金の回収を優先事項として売却いたしました。

不動産賃貸収益等事業におきましては、受取賃料や収入手数料、太陽光FIT認定権利の売却等により、売上高は12億65百万円(同21.8%増)となりました。

## (売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益につきましては、前連結会計年度の21億56百万円から19億7百万円減少(前期比88.4%減)し、2億49百万円となりました。また売上総利益率は、前連結会計年度の18.8%から17.2ポイント低下し1.6%となりました。これは、上記のとおり東京都中央区に所在する販売用不動産信託受益権を当初の販売目標額を譲歩して売却したことによるものであります。

## (営業利益)

当連結会計年度の営業損失につきましては、前連結会計年度の11億2百万円の営業利益から17億65百万円減少

し、6億62百万円となりました。これは、主に売上総利益が前期より減少したことによるものであります。

(経常損益)

当連結会計年度の経常損失につきましては、前連結会計年度の7億22百万円から11億66百万円損失が増加し、18億88百万円となりました。これは、主に売上総利益が前期より減少したことによるものであります。

当社では、引き続き支払利息の削減や借入金利の低減などに注力してまいります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純損失につきましては、前連結会計年度の11億93百万円の親会社株主に帰属する当期純損失から損失が15億53百万円増加し、27億46百万円となりました。

当社では、親会社株主に帰属する当期純損失を計上した主な原因は売上総利益が前期に比べ減少したことが主な原因と判断しており、利益率の向上に努めてまいります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要は、不動産再活事業における販売用不動産の仕入資金があります。また、設備資金としては、現在のところ多額の資金需要はありません。

販売用不動産の仕入資金は、主に物件毎に短期借入金で調達しております。また、設備資金につきましては、現在のところ多額の資金需要はありませんが将来的に必要なときは、自己資金や金融機関からの借入金で賄う予定です。

経営上の目標の達成状況等

)借入コストの低減

金融機関からの借入コストを3%以下へ低減するよう努力すると共にコミットメントライン、SPC等を活用した多様な資金調達を実施してまいります。

なお、2019年7月期の当社の各金融機関からの借入金の平均金利は、約2.5%であります。当社は引き続き借入金利の低減に努めてまいります。

)財務基盤の強化

財務基盤の強化を行い、自己資本比率30%維持を目指します。なお、2019年7月期は11.0%であり、目標の30%を下回っております。当社では、主には業績の拡大等により引き続き自己資本比率の向上に努めてまいります。

)ROE重視の会社経営

高収益事業に特化し、資本効率をあげるによりROEを重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指します。2019年7月期のROEについては親会社株主に帰属する当期純損失を計上したため、算出しておりませんが、早期の黒字化をめざし、ROEの向上に努めてまいります。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物	構築物	機械装置	工具器具 備品	土地 (面積㎡)		合計
本社 (東京都新宿 区)	全社統括業務 不動産再活事業 不動産賃貸収益 等事業	統 括 業 務 設 備	4,537			1,741	( )	6,278	13
大阪支店 (大阪府大阪 市北区)	不動産再活事業	販 売 業 務	855				( )	855	4

(注) 賃借中の主な設備は次のとおりであります。

名称	年間賃借料(千円)
本社事務所	30,723
大阪支店	2,828

##### (2) 国内子会社

該当事項はありません。

##### (3) 在外子会社

該当事項はありません。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。



## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	851,170,520
A種優先株式	8,916
B種優先株式	26,701
C種優先株式	2,160,476
D種優先株式	2,160,410
E種優先株式	138,822
譲渡制限種類株式	1,818,182
計	857,484,027

(注) 2019年10月29日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、優先株式及び譲渡制限種類株式の条項を削除したことに伴い、発行可能株式総数は普通株式857,484,027株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年10月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	337,234,159	337,234,159	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数 100株
計	337,234,159	337,234,159		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2015年8月3日 (注1)	1,804,894	238,810,447		550,018		1,050,018
2015年8月20日 (注2)	123,039	238,687,408		550,018		1,050,018
2015年8月21日 (注3)	563,814	239,251,222		550,018		1,050,018
2015年8月31日 (注4)	38,435	239,212,787		550,018		1,050,018
2015年11月12日 (注5)	908	239,211,879		550,018		1,050,018
2015年12月3日 (注6)	403,552	239,615,431		550,018		1,050,018
2015年12月15日 (注7)	27,510	239,587,921		550,018		1,050,018
2016年1月20日 (注8)	5,334	239,582,587		550,018		1,050,018
2016年7月22日 (注9)	208,905	239,791,492		550,018		1,050,018
2016年7月22日 (注10)	208,890	240,000,382		550,018		1,050,018
2016年7月29日 (注11)	14,241	239,986,141		550,018		1,050,018
2016年7月29日 (注12)	14,240	239,971,901		550,018		1,050,018
2017年6月16日 (注13)	11,883,810	251,855,711		550,018		1,050,018
2017年6月16日 (注14)	28,710,544	280,566,255		550,018		1,050,018
2017年6月16日 (注15)	810,114	279,756,141		550,018		1,050,018
2017年6月16日 (注16)	1,957,186	277,798,955		550,018		1,050,018
2018年5月14日 (注17)	57,142,800	334,941,755	1,628,085	2,178,103	1,628,085	2,678,103
2018年10月31日 (注18)	7,000,000	327,941,755		2,178,103		2,678,103
2018年12月3日 (注19)	9,433,900	337,375,655	249,998	2,428,102	249,998	2,928,102
2019年7月31日 (注20)	2,674	337,372,981		2,428,102		2,928,102
2019年7月31日 (注21)	138,822	337,234,159		2,428,102		2,928,102

- (注) 1 優先株式の転換  
D種優先株式の取得請求権行使による普通株式1,804,894株の増加によるものであります。
- 2 自己株式の取得  
自己株式(D種優先株式123,039株)の消却によるものであります。
- 3 優先株式の転換

D種優先株式の取得請求権行使による普通株式563,814株の増加によるものであります。

- 4 自己株式の取得  
自己株式（D種優先株式38,435株）の消却によるものであります。
- 5 自己株式の取得  
自己株式（A種優先株式908株）の消却によるものです。
- 6 優先株式の転換  
D種優先株式の取得請求権行使による普通株式403,552株の増加によるものであります。
- 7 自己株式の取得  
自己株式（D種優先株式27,510株）の消却によるものであります。
- 8 自己株式の取得  
自己株式（A種優先株式5,334株）の消却によるものであります。
- 9 優先株式の転換  
C種優先株式の取得請求権行使による普通株式208,905株の増加によるものであります。
- 10 優先株式の転換  
D種優先株式の取得請求権行使による普通株式208,890株の増加によるものであります。
- 11 自己株式の消却  
自己株式（C種優先株式14,241株）の消却によるものです。
- 12 自己株式の消却  
自己株式（D種優先株式14,240株）の消却によるものです。
- 13 優先株式の転換  
C種優先株式の取得請求権行使による普通株式11,883,810株の増加によるものであります。
- 14 優先株式の転換  
D種優先株式の取得請求権行使による普通株式28,710,544株の増加によるものであります。
- 15 自己株式の消却  
自己株式（C種優先株式810,114株）の消却によるものです。
- 16 自己株式の消却  
自己株式（D種優先株式1,957,186株）の消却によるものです。
- 17 有償第三者割当増資  
普通株式  
発行価格 70円  
資本組入額 28.49円  
割当先 株式会社ドラゴンパワー
- 18 自己株式の消却  
自己株式（普通株式7,000,000株）の消却によるものです。
- 19 有償第三者割当増資  
普通株式  
発行価格 53円  
資本組入額 26.5円  
割当先 Block King有限責任事業組合
- 20 自己株式の消却  
自己株式（A種優先株式2,674株）の消却によるものです。
- 21 自己株式の消却  
自己株式（E種優先株式138,822株）の消却によるものです。

22 2018年11月15日に提出した有価証券届出書に記載した「手取金の使途」について重要な変更が生じておりません。

(1) 変更理由

当社連結子会社の合同会社弥生マネジメントは東京都港区に所在する販売用不動産の仕入資金のために国内金融機関から500百万円を借入れておりますが、その借入金利は6.2%と当社の2018年7月期における平均借入金利3.0%と比較すると最も高くなっております。当社は、以前から借入金利を3%以下へ低減することを目指しております。また、2018年10月25日付で就任した新たな経営陣が発表した「中期経営計画の基本方針に関するお知らせ」とおり、財務指標の項目で収益性の向上（借入金利の圧縮）を標榜しております。

当社グループは、上記の経営方針に基づき借入金利の圧縮のため、新株式の発行によって調達する資金によりこの借入金500百万円を早期に返済する計画でありましたが、当社グループは調達した資金の一部を2019年7月期の業績予想に織り込んでおりました東京都港区所在の物件（以下、「当該物件」といいます。）の決済代金の支払いに充てることとしました。当該物件の概要は次のとおりです。

所在地	種類	総床面積 (㎡)	地積 (㎡)
東京都港区	収益ビル	663.58	694.38

(注1) 上記地積のうち、対象となるのは建物専有部分の床面積に応じた共有持分となります。

当社グループは当該物件の売主と、仕入契約締結時期を2019年2月とする旨合意しておりましたが、売主より早期に売買契約を締結したいとの意向を受け、当該物件を巡る競合他社の状況や直近の資金状況等を総合的に検討した結果、2018年12月19日付で仕入契約を締結するに至り、売主に対し売買代金の10%相当額の手付金を支払済みです。なお、当該物件について2019年2月と4月に残代金を支払いました。また、当該物件の取得代金は当社の2018年7月期連結純資産(74億56百万円)の30%未満の金額であり、その取得代金は売主との守秘義務契約により公表を控えさせていただきます。

今回の資金使途の変更に至った理由として、2018年12月25日付「(開示事項の中止)販売用不動産の売却契約の解除に関するお知らせ」でお知らせのとおり、当社は、渋谷区物件の売却による回収資金を今後の物件仕入にも充当していく予定でしたが、結果的にそれが困難となりました。従って当社の現時点の資金状況を鑑みて、2019年5月20日まで猶予のある上記の子会社の合同会社弥生マネジメントが国内金融機関から借入れた借入金500百万円の期限前弁済を実行するよりも、優先して今期の業績向上に寄与する当該物件の仕入資金に充当する方が合理的であると判断したことによります。

2018年11月15日付「第三者割当により発行される株式及び新株予約権の募集に関するお知らせ」において早期弁済する旨を発表した上記の合同会社弥生マネジメントの借入金500百万円は早期弁済しないこととなりますが、本借入金は仕入対象となった販売用不動産の売却代金や手元資金で期日までに返済する計画です。

## (2) 変更内容

資金使途の変更内容は次のとおりであります。

(変更箇所は下線で示しております。)

<変更前>

<本新株式及び本新株予約権の発行により調達する資金の具体的な使途>

(単位：百万円)

具体的な使途	金額	支出予定時期
<u>子会社の合同会社弥生マネジメントの借入金の返済</u>	500	平成30年12月
販売用不動産の仕入資金	16	平成30年12月～平成32年11月

<変更後>

<本新株式及び本新株予約権の発行により調達する資金の具体的な使途>

(単位：百万円)

具体的な使途	金額	支出予定時期
<u>販売用不動産の仕入資金</u>	500	平成31年2月～平成31年4月
販売用不動産の仕入資金	16	平成30年12月～平成32年11月

(5) 【所有者別状況】  
(普通株式)

(2019年7月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		6	28	131	41	64	30,343	30,613	
所有株式数(単元)		36,185	126,286	595,414	41,244	3,484	2,566,370	3,368,983	335,859
所有株式数の割合(%)		1.07	3.75	17.67	1.22	0.10	76.18	100.00	

(注) 自己株式15,542株は、「個人その他」に155単元、「単元未満株式の状況」に42株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(2019年7月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
秋元竜弥	東京都目黒区	99,049,524	29.37
株式会社ドラゴンパワー	静岡県熱海市春日町9番	57,142,800	16.95
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	8,620,200	2.56
西岡進	東京都港区	3,400,000	1.01
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10号	2,986,900	0.89
牧間次夫	千葉県袖ヶ浦市	1,620,000	0.48
江藤重光	熊本県阿蘇郡小国町	1,540,000	0.46
楽天証券株式会社	東京都世田谷区玉川1丁目14番1号	1,502,100	0.45
崎山昭仁	兵庫県神戸市西区	1,238,900	0.37
中村智香	大阪府大阪市住吉区	1,147,800	0.34
計		178,248,224	52.86

(注) 上記のほか当社所有の自己株式15,542株があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(2019年7月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 15,500		
完全議決権株式(その他)	普通株式 336,882,800	3,368,828	
単元未満株式	335,859		1単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	337,234,159		
総株主の議決権		3,368,828	

【自己株式等】

(2019年7月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社アルデプロ	東京都新宿区新宿三丁目1 番24号	15,500		15,500	0.00
計		15,500		15,500	0.00

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得  
会社法第155条第4号による取得請求権付株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)		価額の総額(千円)
	普通株式		
当事業年度における取得自己株式	普通株式	700	35
	A種優先株式	2,674	802,200
	E種優先株式	138,822	514,196
当期間における取得自己株式	普通株式	20	0

(注) 当期間における取得自己株式には、2019年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式	普通株式	7,000,000		
	A種優先株式	2,674		
	E種優先株式	138,822		
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数	普通株式	15,542	15,562	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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不可欠な在庫投資や、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。

当社の事業年度における配当の回数につきましては、中間配当および期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。なお、当社は会社法第454条第5項の規定による金銭による中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。中間配当の決定機関は取締役会であり、基準日は1月31日となっております。期末配当に関しましては、決定機関は株主総会となっております。

内部留保資金につきましては、企業価値と企業体質のさらなる発展、成長、経営基盤の強化のため、たな卸資産の購入など積極的な事業投資に活用し、継続的な利益還元を実現してまいります。

2019年7月期の普通株式に係る配当金につきましては、無配とさせていただきます。

（注）1 「三つのS」

CS...Customer's Satisfaction（顧客満足）

ES...Employee's Satisfaction（従業員満足）

SS...Shareholder's Satisfaction（株主満足）

2 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当はありません。



## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

コーポレート・ガバナンスが有効に機能することは、継続的に企業価値を高めていくためには極めて基本的なこととあります。不公正・非効率な経営は企業価値を損なうのみならず、会社の継続的な成長にとって致命的な妨げになると認識しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法上の機関設計として監査等委員会設置会社制度を採用しております。

取締役会において議決権を有する監査等委員である取締役を置くことにより、取締役会の監査・監督機能の強化を図っております。また、外部からの客観的、中立の経営監視機能が重要であると考えていることから、監査等委員である取締役は全員社外取締役としております。さらに、各社外取締役は、豊富な経験と専門的な知識を有しており、経営の重要事項の決定および業務執行に対しての監査・監督等が十分に機能するような体制を整えております。

#### (a) 取締役会

当社の取締役会は2019年10月30日現在、取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名および監査等委員である取締役3名の計6名で構成されております。

当社は、取締役会は毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催も行い、重要な業務執行および法定事項に関する決定を行うとともに、業務執行の監督を行っております。取締役の少人数化により、戦略決定・経営監督および業務執行の責任を明確化し、取締役会機能の活性化を実現するとともに、独立性を有する社外取締役を複数選任することにより、経営を客観的・中立的な立場から監視する体制を整えております。

#### (b) 監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である独立性を有する社外取締役3名で構成されており、監査計画に基づき監査を実施するとともに、定期的に会計監査人との会合を行っております。

#### (c) 仕入投資委員会（任意）

2009年10月23日付で公表しておりますとおり、当社は過年度決算の修正について調査委員会から報告書を受け取った旨の発表を行いました。過年度決算の修正を行うこととなった原因の一つに、事業計画の立案や検証に甘さがあったことは否定できず、また仕入れた物件の評価について会計上保守的に認識すべきとの視点が不足しておりました。さらに、事業計画の進捗の報告義務が不徹底であったことがあげられます。これらの事態を回避し、より安全・確実な収益の獲得を目指すために、仕入投資委員会を設置しました。

本委員会は、取締役会に対して仕入・開発行為についての勧告・検証を行う委員会であり、当社の販売用不動産の仕入及び販売について、売買取引の内容を審査し、意見を述べるものとしております。

本委員会が勧告・検証する事項は、当社の行う以下の行為としております。

販売用不動産の仕入及び販売

開発行為

固定資産（収益を生むものに限る）の購入

すでに資産として計上されている販売用不動産、固定資産の他の用途への転用

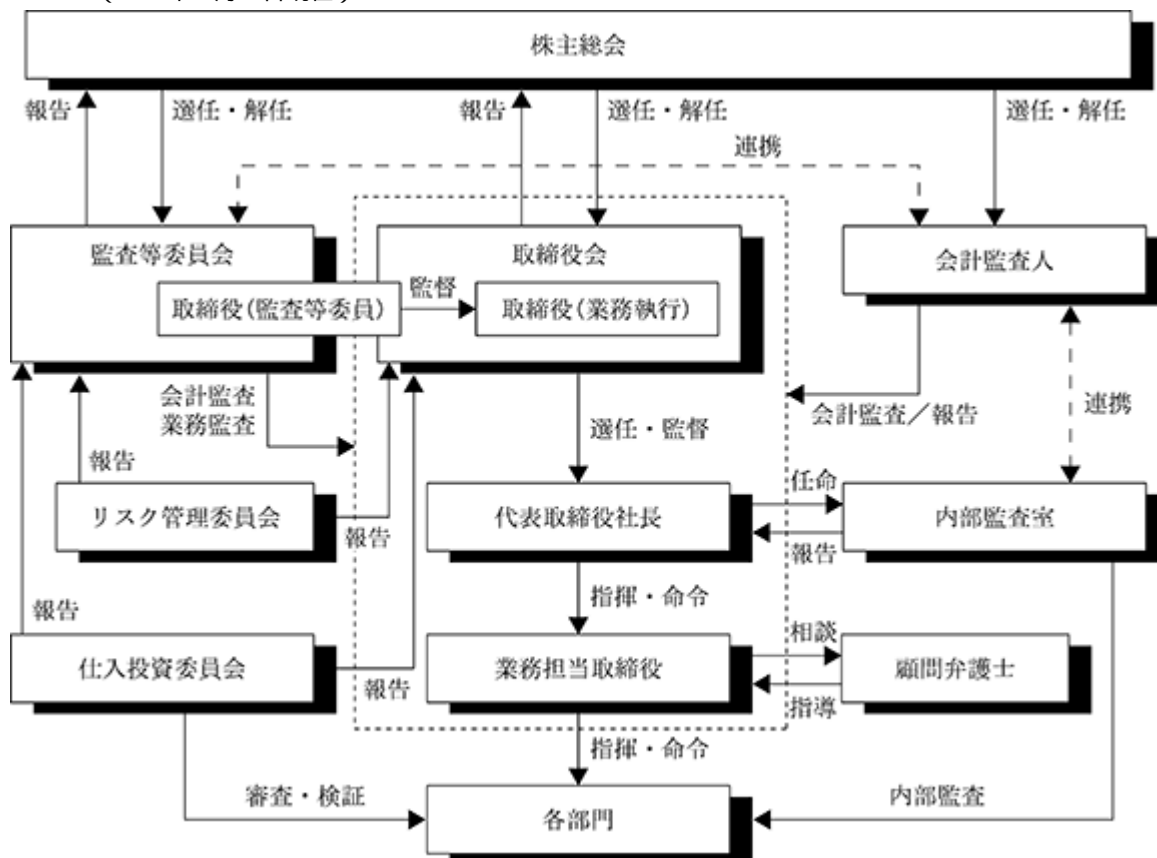
本委員会は、定例委員会（隔月）および臨時委員会（随時）を開催しており、その活動状況は当社の定例取締役会に報告されております。

#### (d) リスク管理委員会（任意）

本委員会は事業を取り巻く様々なリスクに関して、そのリスクを洗い出し、検討の上対処するために設置されたものであります。

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりであります。

(2019年10月30日現在)



機関ごとの構成員は次のとおりであります。( は議長を示します。)

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会	仕入投資委員会	リスク管理委員会
代表取締役社長	椎塚裕一				
取締役社長室長	荻坂昌次郎	○			○
取締役管理本部長	佐藤孝二	○		○	○
常勤監査等委員 (社外取締役)	宮内幸三郎	○			
監査等委員 (社外取締役)	平田英之	○	○		
監査等委員 (社外取締役)	伊禮勇吉	○	○		
内部監査室長	山口直憲			○	○
営業部長	小川知之				○
弁護士	伊禮竜之助				
弁護士	木下渉				○

#### 企業統治に関するその他の事項

##### (a) 内部統制システムの整備の状況

##### (ア) 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

取締役会は、全取締役及び使用人のコンプライアンスに対する啓蒙活動について討議し、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定して実行・指導する。

日常の業務執行においては、全取締役及び使用人が定められた「職務分掌規程」、「職務権限規程」及び「稟議規程」等に基づいた処理を実施する。

コンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

コンプライアンス違反者に対しては、「就業規則」に基づく懲戒を含め厳正に対処する。

代表取締役社長直轄の内部監査部門を設置し、経営活動全般にわたる制度及び業務の執行状況について、コンプライアンス及び財務報告の信頼性の確保の観点から調査を行い、以って内部管理体制の強化及び経営効率化の増進に資することとする。

当社は、社外取締役のなかから、一般株主と利益相反が生じるおそれのない者を独立役員に指定することとする。

(イ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る文書・情報の取扱いは、「文書管理規程」及び「情報管理規程」に、各組織単位の詳細な保管文書一覧を定め、定期的に整備状況を精査・確認する。また、必要に応じて保管・運用方法の見直しと改善を図り、取締役の要請に応じて、速やかに閲覧提供できる体制を整える。

取締役及び使用人の業務執行にかかる情報については、ITの効率活用、情報のデータベース化、必要情報の存否・保存状況の検索システム等について、総務主管部署が情報の統括管理を所管し、必要な研究・検討を進める。

(ウ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

組織横断的な組織として、代表取締役社長を長とするリスク管理委員会を設置し、全社的なリスク管理体制の整備を推進し、運用を評価する。

取締役及び管理職位にある者は、取締役会決議又は「職務権限規程」に基づき、その付与された権限の範囲内で職務を履行し、その範囲内で、損失発生危険を管理する。付与された権限を越える場合は、「稟議規程」に定める決裁を要し、その許可された範囲内で、損失の危険を管理する。

取締役及び管理者の職務の履行におけるリスク管理の基本的事項については、別に、「リスク管理基本規程」を定める。

総務主管部署は、情報セキュリティマネジメントシステムの構築を討議し、必要に応じて外部機関の認証も取得することで、社内外ともに有効かつ安心の情報管理に取り組むものとする。

(エ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

各取締役の職務の執行が効率的に行われるよう、取締役会を毎月及び必要に応じて随時開催して経営論議を深めるとともに、適宜情報交換を行うなど取締役間の連携を図る。

経営計画のマネジメントについては、経営理念を基軸として、短期経営計画に基づき毎年策定される年度計画の目標達成のために、各業務執行ラインが活動することとする。

日常の職務執行に際しては、「職務分掌規程」及び「職務権限規程」等に基づき権限の委譲が行われ、各管理職位の責任者が「職務権限基準表」に定めた意思決定ルールに則り、業務を遂行することとする。

「職務分掌規程」、「職務権限規程」及び「職務権限基準表」に定めた運用基準は、規程・基準の改廃を含めて総務主管部署が所管し、日常業務における意思決定ルールの明確化と定着化を目指して、厳格な監視・指導に務める。

(オ) 関係会社の取締役、執行役、業務を執行する社員（以下、「取締役等」という。）の職務の執行に係る事項の会社への報告に関する体制及び当該取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制その他の当社及び関係会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は関係会社の経営の自主性を尊重しつつ、関係会社とのシナジーが最大限に発現されるように「関係会社管理規程」を制定し、これに基づき関係会社に対し報告を求め、適切な管理を行う。

(カ) 関係会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

前条の体制に併せ、「リスク管理基本規程」その他の関連規程に則り、当社リスク管理委員会にて問題を把握し、リスク発生の未然の防止、事故発生の場合の対応及びその改善等総合的なリスクマネジメントを行う。

(キ) 関係会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社の内部監査部門は、関係会社の監査役又は担当部門等と連携して定期的な内部監査を行う。関係会社にコンプライアンス担当者を置き、関係会社の監査役又は担当部門等及び当社の内部監査部門とも連携のうえ、「コンプライアンス・マニュアル」に則り、当社及び関係会社の全取締役及び従業員に法令遵守の重要性を周知させる。

当社及び関係会社のコンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

(ク) 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

監査等委員会の職務を補助すべき専任部門及びスタッフ（以下、「使用人等」という。）は、内部監査部門に兼務させる。

(ケ) (ク)の使用人等の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項及び当該使

#### 用人等に対する指示の実効性の確保に関する事項

前条の使用人等の任命・異動については、監査等委員会の同意を必要とする。

前項の使用人等の職務遂行の評価については、監査等委員の意見を聴取するものとする。

内部監査部門は、いずれの部門にも属さず、代表取締役社長直轄の部門とする。

(コ) 取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人（関係会社の取締役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者を含む。）が監査等委員又は監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員又は監査等委員会への報告に関する体制

監査等委員は、取締役会の他、重要な意志決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、その他の重要な会議又は委員会に出席することができる。

監査等委員には、主要な稟議書その他社内の重要書類が回付され、又は、要請があれば直ちに資料等が提出され、担当者に報告を求めることができる。

監査等委員は、定期的に取り締役・監査等委員連絡会を開催し、更に、必要に応じ随時業務執行状況の報告を関係者に求めることができる。

当社及び関係会社のコンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

(サ) (コ)の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

(コ)の報告者に対して、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」等に則り、当該報告をしたことを理由として、その者に不利な取扱いをすることを排除し、その旨を当社及び関係会社の役員に周知徹底する。

(シ) 監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。）について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員会が職務の執行上必要と認める費用については、「監査等委員会監査等基準」に則り予算を計上する。監査等委員が緊急または臨時に支出した費用については、会社に償還を請求することができ、これを受けた当社は、速やかに当該費用又は債務の適切な処理を行う。

(ス) その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役は、監査等委員の職責、心構え、監査基準等を明確にした「監査等委員会監査等基準」を熟知するとともに、監査等委員監査の重要性・有用性を十分認識し、また、監査等委員監査の環境整備を行う。

監査等委員は、監査の実施に当たり、監査等委員が独自に収集した業務執行状況の報告等を踏まえつつ、内部監査部門、会計監査人とも相互連携する。

監査等委員は、会計監査人との両者の監査業務の品質及び効率を高めるため、四半期毎に1回及び必要により情報・意見交換等を行い、内部監査部門を含めた緊密な連携を図る。

必要と認めるときは、自らの判断で公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の外部アドバイザーを活用する。

(セ) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその体制

当社及び関係会社は、反社会的勢力との関係を一切遮断することを基本に置き、反社会的勢力の排除に向け、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を指針とし、「反社会的勢力対応マニュアル」に則り行動する。

反社会的勢力に関する対応については、自治体及び警察をはじめとする外部専門機関との密な連携を図り、不測の事態に備える体制を整えることとする。

(ソ) 財務報告の信頼性を確保するための体制

当社及び関係会社は金融商品取引法第24条の4の4に規定する内部統制報告書の記載を適正に行うため「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準に関する実施基準」に準じて、また「内部統制規程」に則り、内部監査部門が整備・運用状況を調査・検討・評価し、不備があれば、これを是正していく体制の維持・向上を図る。

(b) 責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役の宮内幸三郎氏、平田英之氏および伊禮勇吉氏の3名との間で責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。当該契約の内容の概要は次のとおりであります。

・社外取締役が任務を怠ったことによって当社に損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項の最低責任限度額を限度として、その責任を負う。

・上記の責任限定が認められるのは、社外取締役がその責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大

な過失がないときに限るものとする。

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨の規定を原稿定款第28条に設けており、会計監査人と責任限定契約を締結しております。その内容は、会計監査人の会社法第423条第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、22,490,000円又は会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額のいずれか高い額をもって、会計監査人の当社に対する損害賠償責任の限度とする、というものであります。

#### 取締役に関する事項

##### (a) 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は10名以内、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款に定めております。

##### (b) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、その選任議案は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

#### 株主総会に関する事項

##### (a) 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

##### (b) 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

###### イ 中間配当の決定機関

当社は、経営理念でもあります「三つの豊かさの追求」のうちの「経済的豊かさの追求」を各ステークホルダー、ことに株主の皆様と共有する一環として、利益還元を機動的に行いたいと考えております。その実現のため取締役会の決議によって、会社法第454条第5項の規定による金銭による中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。なお、基準日は1月31日としております。

###### ロ 自己株式の取得の決定機関

当社は、自己株式の取得について、経営環境の変化に対応し、資本政策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式を取得できる旨を定款で定めております。

#### 八 取締役の責任免除

当社は、職務の遂行に当たり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間で同法第423条第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款で定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	椎塚 裕一	1968年11月21日生	1991年4月 水落司法書士事務所入所 1999年8月 麹町総合事務所(現司法書士法人麹町総合事務所)入所 2004年10月 株式会社アーバンビジョン監査役 2008年10月 当社監査役 2014年10月 当社取締役 2015年10月 当社代表取締役副社長 2016年3月 当社代表取締役社長 2018年10月 当社取締役COO 2019年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注3)	
取締役社長室長	荻坂 昌次郎	1968年3月19日生	1992年4月 株式会社三星堂(現株式会社メディセオ)入社 2000年7月 株式会社ヒューネット(現株式会社RISE)入社 2006年4月 同社経営企画部長就任 2008年7月 株式会社エフティコミュニケーション入社 経営企画部次長就任 2011年12月 株式会社ミオモンド入社 2014年3月 当社入社 執行役員経営企画室長 2016年11月 当社執行役員社長室長 2019年10月 当社取締役社長室長(現任)	(注3)	
取締役管理本部長	佐藤 孝二	1967年9月3日生	1988年9月 指吸会計センター株式会社 入社 1994年3月 東亜ミート商事株式会社 入社 2001年8月 株式会社コンフィデンス 入社 2005年5月 株式会社日本エスピーマーケティング 入社 取締役就任 2009年7月 光燐材株式会社 入社 2012年2月 株式会社フルキャストマーケティング(現:株式会社エフブレイン) 入社 2015年12月 当社入社 2016年11月 当社執行役員管理本部長 2019年10月 当社取締役管理本部長(現任)	(注3)	
取締役 (常勤監査等委員)	宮内 幸三郎 (注2)	1949年2月16日生	1973年4月 新日本証券株式会社(現 みずほ証券株式会社)入社 1984年11月 新日本証券有限公司(香港)営業部長 1989年4月 New Japan Merchant Bank(Singapore) 代表取締役社長就任 1997年5月 New Japan Securities Europe 代表取締役社長就任 2003年5月 個人事業開始 2011年12月 マルマン株式会社常勤監査役就任 2014年6月 株式会社多摩川ホールディングス取締役就任 2018年10月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注3)	
取締役 (監査等委員)	平田 英之 (注2)	1972年5月18日生	1996年10月 小山公認会計士事務所入所 1997年10月 センチュリー監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2000年4月 公認会計士登録 2001年7月 平田公認会計士事務所開業(現任) 2014年10月 当社監査役 2016年10月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注3)	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	伊禮 勇吉 (注2)	1937年 8月25日生	1962年 4月	琉球政府文教局勤務	(注3)	普通株式 200,000
			1963年 4月	琉球政府巡回裁判所勤務		
			1964年10月	司法試験合格		
			1965年 4月	最高裁判所司法研修所入所		
			1967年 4月	東京弁護士会入会、成毛法律事務所 入所		
			1969年 4月	伊禮法律事務所(現伊禮綜合法律事 務所)設立(現任)		
			2003年 6月	株式会社オオバ 社外監査役		
			2003年 9月	当社監査役		
			2016年10月	当社取締役(監査等委員)(現任)		
計						200,000

- (注) 1 宮内幸三郎、平田英之及び伊禮勇吉は、社外取締役であります。  
2 当社の監査等委員会の体制は、次のとおりであります。  
委員長 宮内幸三郎、委員 平田英之、委員 伊禮勇吉  
3 任期は2020年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。  
社外役員の状況

社外取締役伊禮勇吉氏は、2019年7月31日現在当社株式を200,000株所有しております。また、当社の顧問弁護士である伊禮竜之助氏は、社外取締役伊禮勇吉氏の実子であります。当社は伊禮竜之助氏に対して、法律問題の処理・相談に係る手数料として2019年7月期に888千円の取引を行っております。その他、人的関係、その他の利害関係はございません。

2019年10月30日現在上記以外の社外取締役2名とは、人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

当社の社外取締役は3名であります。社外取締役の3名体制により当社が取り組むコーポレート・ガバナンス、コンプライアンス体制の強化に資するものと考えております。

当社は、社外取締役を選任することにより、的確な情報共有と充実した審議を基盤とした経営判断に努めております。各社外取締役は、これまでの経験を生かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点での経営の監督とチェック機能を果たしております。取締役会においては、代表取締役社長または担当取締役から当社の営業活動の状況、内部統制の状況、内部監査実施状況等について定期的に報告を受けております。また、主に社外取締役からは経営陣から独立した客観的視点での助言等を得ております。

また、これら社外取締役は、会社に対する善管注意義務を遵守し、経営陣や特定の利害関係者の利益に偏らず、株主共同の利益に資するかどうかの視点から、客観的で公平公正な判断をなすうる人格、識見、能力を有していると会社が判断しております。

当社は、業務執行の監督機能を強化する観点、あるいは取締役の業務執行を公正に監査する観点から、株式会社東京証券取引所の定める上場規程等も十分に意識しつつ、一般株主と利益相反を生じる恐れのない人材を社外取締役とする方針としております。

なお、社外取締役3名は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程で規定する独立役員(一般株主と利益相反が生じるおそれのない社外取締役、社外監査役)の要件を充足していることから、一般株主保護のため、独立役員として届け出ております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、毎月1回開催する監査等委員会において、常勤監査等委員と経営に関する意見交換を行うとともに、適宜、内部監査室長から関係会社を含めた各部門の課題等の情報を収集し、意見具申を行っております。また、会計監査人との会合に出席し、それぞれ専門的な見地に基づいて活発な意見交換を行い、会計監査人との相互連携を図っております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査等委員会監査の状況

監査等委員会は監査等委員3名の体制で、3名とも社外取締役であります。監査等委員会監査では、各監査等委員は、監査等委員会で定めた監査等委員会監査等基準、監査の方針、監査計画等に従って、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、重要な決裁書類等を開

覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査しております。また、監査等委員会では、会計監査人および内部監査室と定期的に会合を持って連携を図り、また、必要に応じて棚卸実査を会計監査人および内部監査室と連携して行っております。監査等委員会においてこれらの活動によって得られた情報を報告し、各監査等委員はこれを共有したうえで、意見交換や重要事項の協議を行っております。

監査等委員平田英之氏は公認会計士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。監査等委員伊禮勇吉氏は弁護士であります。

#### 内部監査の状況

当社各部門および管理部門から独立した組織である内部監査室は毎月1回、各部署に対して内部監査を実施し、各部署の業務が法令・規則および社内規程等に即して行われているか監査しております。内部監査室の人員は2019年10月30日現在1名であります。また、内部監査の結果を毎月1回開催される取締役会および監査等委員会において報告しており、その際、各取締役および各監査等委員が適宜意見を発表しております。さらに、監査計画を毎年1回監査等委員会において報告しております。

#### 会計監査の状況

##### (a) 監査法人の名称

霞友有限責任監査法人

##### (b) 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 : 山崎安通

指定有限責任社員 業務執行社員 : 吉田恭治

継続関与年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

##### (c) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は公認会計士4名、その他1名であります。

なお、監査等委員会において、会計監査人が監査の実施状況および監査方針を説明しております。

##### (d) 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、当社の会計監査人に求められる専門性、独立性および適切性を有し、当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えていること等を総合的に勘案したうえで、監査法人を選定いたします。

監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の合意に基づき会計監査人を解任いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人の職務遂行状況等を総合的に判断し、会計監査人が適正な監査を遂行することが困難であると認められる場合には、監査等委員会での決議により株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定します。

#### 監査報酬の内容等

##### (a) 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	22,490		22,490	
連結子会社				
計	22,490		22,490	

##### (b) 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬

前連結会計年度(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2019年7月31日)

該当事項はありません。

##### (c) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度(2018年7月31日)

該当事項はありません。



当連結会計年度（2019年7月31日）

該当事項はありません。

(d) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する報酬については、監査計画に基づく監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査報酬を決定しております。

(e) 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役（監査等委員である取締役を除く。）および監査等委員である取締役の報酬等については、株主総会の決議による取締役（監査等委員である取締役を除く。）および監査等委員それぞれの報酬総額の限度内で、会社の業績や経営内容、経済情勢等を考慮し、取締役（監査等委員である取締役を除く。）個人の業績評価・貢献度等に基づき決定しております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の金額またはその算定方法の決定に関する方針の権限を有する機関は取締役会であり、株主総会で決議された額の範囲内で取締役会の決議により決定しております。

監査等委員の報酬等の金額またはその算定方法の決定に関する方針の決定権限は監査等委員が有しており、監査等委員の協議により監査等委員会において決定しております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2016年10月27日開催の定時株主総会において、年額1億4,000万円以内（使用人兼務取締役の使用人部分は含まない）とする決議をしております。なお、当該株主総会終結時における取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は2名です。また、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は10名以内と定款で定めております。

監査等委員の報酬限度額は、2016年10月27日開催の定時株主総会において、年額3,000万円以内とする決議をしております。なお、当該株主総会終結時における監査等委員の員数は3名です。また、当社の監査等委員の員数は4名以内と定款で定めております。

当事業年度における当社の役員の報酬等の額の決定過程について、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個々の報酬等の額は、株主総会の決議により承認された報酬限度額の範囲内において、業績等を総合的に勘案し、取締役会において決定しております。監査等委員である取締役の個々の報酬等の額は、株主総会の決議により承認された報酬限度額の範囲内で、常勤・非常勤の別、監査業務の分担の状況、取締役の報酬等の内容および水準等を考慮し、監査等委員である取締役の協議により監査等委員会において決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	70,250	70,250			5
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)					
社外役員	11,250	11,250			4

(注) 1. 社外役員が当社親会社又は当社親会社の子会社から受けた役員としての報酬額については、該当事項はありません。

2. 役員賞与については、該当事項はありません。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

使用人兼務役員の使用人部分給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的の株式のいずれも保有していません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式  
該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式  
該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(2018年8月1日から2019年7月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報のうち、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成30年3月23日内閣府令第7号。以下「改正府令」という。)による改正後の連結財務諸表規則第15条の5第2項第2号及び同条第3項に係るものについては、改正府令附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(2018年8月1日から2019年7月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報のうち、改正府令による改正後の財務諸表等規則第8条の12第2項第2号及び同条第3項に係るものについては、改正府令附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年8月1日から2019年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年8月1日から2019年7月31日まで)の財務諸表について、霞友有限責任監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集等に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構等の行うセミナーに参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,3 1,407,539	2,3 2,717,284
販売用不動産	2,3 18,555,130	2,3 17,110,797
販売用不動産信託受益権	2,3 11,362,127	-
前渡金	68,566	-
その他	1,175,180	755,169
貸倒引当金	-	198,607
流動資産合計	32,568,542	20,384,643
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	11,278	11,278
減価償却累計額	4,912	5,886
建物及び構築物(純額)	6,366	5,392
工具、器具及び備品	3,946	4,573
減価償却累計額	2,140	2,832
工具、器具及び備品(純額)	1,805	1,741
有形固定資産合計	8,171	7,133
無形固定資産		
その他	690	826
無形固定資産合計	690	826
投資その他の資産		
投資有価証券	1 201,593	1 329,643
繰延税金資産	884,015	10,499
その他	49,441	48,441
投資その他の資産合計	1,135,050	388,585
固定資産合計	1,143,912	396,545
資産合計	33,712,454	20,781,189

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2 16,076,001	2 8,297,500
1年内返済予定の長期借入金	2 4,347,960	2 4,202,267
未払金	64,752	20,735
未払費用	123,146	48,940
未払法人税等	173,118	12,997
賞与引当金	7,261	4,878
その他	375,377	443,836
流動負債合計	21,167,617	13,031,156
固定負債		
社債	2,3 4,840,000	2,3 3,732,366
長期借入金	2 233,771	2 196,511
退職給付に係る負債	14,301	18,412
固定負債合計	5,088,072	3,947,289
負債合計	26,255,690	16,978,445
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,178,103	2,428,102
資本剰余金	2,678,103	2,928,102
利益剰余金	1,800,862	3,068,506
自己株式	804,485	2,318
株主資本合計	5,852,584	2,285,379
新株予約権	280	-
非支配株主持分	1,603,899	1,517,363
純資産合計	7,456,764	3,802,743
負債純資産合計	33,712,454	20,781,189

## 【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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
売上高	11,491,618	15,953,437
売上原価	1 9,334,743	1 15,703,715
売上総利益	2,156,874	249,722
販売費及び一般管理費	2 1,053,887	2 912,299
営業利益又は営業損失( )	1,102,987	662,577
営業外収益		
受取利息	19,840	6,918
受取手数料	783	-
賞与引当金戻入額	4,555	-
未払配当金除斥益	-	3,397
受取保険金	-	17,149
その他	4,044	12,649
営業外収益合計	29,222	40,114
営業外費用		
支払利息	817,047	481,620
社債利息	281,771	214,445
支払手数料	343,870	307,400
消費税相殺差損	342,061	57,699
株式交付費	-	1,500
社債発行費	51,780	-
貸倒引当金繰入額	-	198,607
その他	18,259	4,879
営業外費用合計	1,854,789	1,266,152
経常損失( )	722,579	1,888,614
特別利益		
債務免除益	743,824	-
新株予約権戻入益	-	280
特別利益合計	743,824	280
特別損失		
子会社株式評価損	-	51,183
投資有価証券清算損	-	2,800
特別損失合計	-	53,984
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	21,245	1,942,317
法人税、住民税及び事業税	136,875	4,506
法人税等調整額	19,674	873,515
法人税等合計	156,549	878,021
当期純損失( )	135,304	2,820,339
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に帰属する当期純損失( )	1,057,989	73,845
親会社株主に帰属する当期純損失( )	1,193,294	2,746,494

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 7 月31日)
当期純損失 ( )	135,304	2,820,339
包括利益	135,304	2,820,339
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,193,294	2,746,494
非支配株主に係る包括利益	1,057,989	73,845

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年 8月 1日 至 2018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	550,018	1,050,018	3,269,075	804,322	4,064,789
当期変動額					
新株の発行	1,628,085	1,628,085			3,256,171
剰余金の配当			274,919		274,919
親会社株主に帰属する当期純損失( )			1,193,294		1,193,294
自己株式の取得				162	162
自己株式の消却					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,628,085	1,628,085	1,468,213	162	1,787,794
当期末残高	2,178,103	2,678,103	1,800,862	804,485	5,852,584

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	280	3,574,141	7,639,212
当期変動額			
新株の発行			3,256,171
剰余金の配当			274,919
親会社株主に帰属する当期純損失( )			1,193,294
自己株式の取得			162
自己株式の消却			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		1,970,242	1,970,242
当期変動額合計		1,970,242	182,447
当期末残高	280	1,603,899	7,456,764



当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019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	2,178,103	2,678,103	1,800,862	804,485	5,852,584
当期変動額					
新株の発行	249,998	249,998			499,996
剰余金の配当			4,274		4,274
親会社株主に帰属する当期純損失( )			2,746,494		2,746,494
自己株式の取得				1,316,432	1,316,432
自己株式の消却			2,118,599	2,118,599	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	249,998	249,998	4,869,368	802,166	3,567,204
当期末残高	2,428,102	2,928,102	3,068,506	2,318	2,285,379

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	280	1,603,899	7,456,764
当期変動額			
新株の発行			499,996
剰余金の配当			4,274
親会社株主に帰属する当期純損失( )			2,746,494
自己株式の取得			1,316,432
自己株式の消却			-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	280	86,535	86,816
当期変動額合計	280	86,535	3,654,021
当期末残高	-	1,517,363	3,802,743

## 【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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019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又は税金等調整前当期純損失( )	21,245	1,942,317
減価償却費	1,912	1,928
貸倒損失	2,500	-
貸倒引当金の増減額( は減少)	-	198,607
賞与引当金の増減額( は減少)	2,359	2,383
投資有価証券清算損益( は益)	-	2,800
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	2,701	4,111
子会社株式評価損	-	51,183
債務免除益	743,824	-
受取利息及び受取配当金	19,840	6,918
支払利息	1,098,818	696,065
株式交付費	866	1,500
社債発行費	51,780	-
支払手数料	333,329	307,400
新株予約権戻入益	-	280
たな卸資産の増減額( は増加)	4,121,723	12,806,459
前渡金の増減額( は増加)	1,003,644	68,566
その他の流動資産の増減額( は増加)	189,722	48,117
未払消費税等の増減額( は減少)	163,210	173,891
前受金の増減額( は減少)	66,028	89,500
その他の流動負債の増減額( は減少)	212,069	120,163
その他	27,046	5,987
小計	2,643,795	12,168,388
利息及び配当金の受取額	19,840	6,918
利息の支払額	993,893	774,860
法人税等の支払額又は還付額( は支払)	15,189	164,654
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,633,038	11,235,792
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	230,127	90,149
定期預金の払戻による収入	80,000	150,000
関係会社株式の取得による支出	10,000	-
有形固定資産の取得による支出	-	627
無形固定資産の取得による支出	-	400
差入保証金の回収による収入	50	-
貸付金の回収による収入	11,222	28,200
貸付けによる支出	2,500	-
その他	-	609
投資活動によるキャッシュ・フロー	151,355	87,633

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
<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）	3,933,690	7,830,352
長期借入れによる収入	280,000	-
長期借入金の返済による支出	4,099,509	182,962
配当金の支払額	273,013	4,844
社債の発行による収入	7,038,220	-
社債の償還による支出	1,500,000	1,107,634
株式の発行による収入	-	499,996
新株予約権の発行による収入	-	20,009
新株予約権の取得による支出	-	21,509
自己株式の取得による支出	162	1,316,432
非支配株主からの払込みによる収入	1,709,133	-
非支配株主への配当金の支払額	1,164,095	-
非支配株主への払戻による支出	3,574,141	10,100
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,350,121</b>	<b>9,953,830</b>
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,434,272	1,369,596
現金及び現金同等物の期首残高	2,151,279	717,284
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	400	-
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	122	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 717,284	1 2,086,880

【注記事項】

(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

(1) 連結子会社の数 3社

日本住宅開発特定目的会社、合同会社中央マネジメント、合同会社弥生マネジメント

当連結会計年度において、合同会社T S M147(匿名組合)は清算終了したため、連結の範囲から除外しております。なお、清算終了までの損益計算書については連結しております。

(2) 非連結子会社の数 2社

非連結子会社の名称

株式会社スリーエー

株式会社アルデプロ分割準備会社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社2社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社数

該当事項はありません。

(3) 持分法を適用しない非連結子会社の数 2社

非連結子会社の名称

株式会社スリーエー

株式会社アルデプロ分割準備会社

持分法の適用範囲から除いた理由

非連結子会社2社は、いずれも小規模であり、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

日本住宅開発特定目的会社の決算日は9月30日であり6月30日で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しております。合同会社中央マネジメントおよび合同会社弥生マネジメントの決算日は6月30日であり同日で実施した決算に基づく決算数値により連結しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。

4. 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

有価証券

その他有価証券

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。

たな卸資産

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。

販売用不動産信託受益権

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。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

#### 有形固定資産

定率法によっております。

但し、1998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。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～15年

工具器具備品 6年～15年

#### 長期前払費用

定額法によっております。

### (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。

#### 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当連結会計年度に見合う分を計上しております。

### (4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

### (5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・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りスクしか追わない取得日から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) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

#### 消費税の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は当期の費用として処理しております。

#### (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)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

### (1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

### (2) 適用予定日

適用予定日は未定であります。

### (3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、ます。

## (表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」884,015千円を「投資その他の資産」の「繰延税金資産」884,015千円として表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

## (追加情報)

該当事項はありません。

## (連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
投資有価証券(株式)	201,593千円	329,643千円

## 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
現金及び預金	836,858 千円	733,859 千円
販売用不動産	18,212,818	16,810,622
販売用不動産信託受益権	11,362,127	
計	30,411,804	17,544,482

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
短期借入金	3 12,276,000 千円	3 8,290,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	4,347,960	4,202,267
長期借入金	233,771	196,511
社債(一般担保付特定社債) (注)	4,840,000	3,732,366
計	21,697,731	16,421,145

(注) 日本住宅開発特定目的会社は、保有資産を社債(特定社債)3,732,366千円の一般担保に供しております。

## 3 ノンリコースローン債務

## (1) ノンリコース債務

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
短期借入金	9,990,000 千円	千円
社債	4,840,000	3,732,366
計	14,830,000	3,732,366

## (2) ノンリコース債務に対応する資産

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
現金及び預金	570,241 千円	123,477 千円
販売用不動産	8,021,990	6,933,643

販売用不動産信託受益権	11,362,127	
計	19,954,358	7,057,120

(連結損益計算書関係)

1 売上原価に含まれるたな卸資産評価損

	前連結会計年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
	109,560 千円	千円

2 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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
販売手数料	219,067 千円	38,644 千円
役員報酬	59,782	82,018
給与及び賞与	94,847	105,675
賞与引当金繰入額	15,958	16,110
退職給付費用	3,240	4,111
租税公課	130,566	135,719
管理諸費	301,267	232,185
修繕費	53,966	121,101

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、主要な費目として表示しておりませんでした「修繕費」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より主要な費目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、前連結会計年度におきましても主要な費目として表示しております。

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	277,657,459	57,142,800		334,800,259
A種優先株式	2,674			2,674
E種優先株式	138,822			138,822
合計	277,798,955	57,142,800		334,941,755
自己株式				
普通株式	7,012,932	1,910		7,014,842
A種優先株式				
合計	7,012,932	1,910		7,014,842

(変動事由の概要)

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57,142,800株は、第三者割当増資(債務の株式化)による増加であります。
2. 普通株式の自己株式の増加1,910株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年10月26日 定時株主総会	普通株式	270,644	1.00	2017年7月31日	2017年10月27日
2017年10月26日 定時株主総会	A種優先株式	4,011	1,500.00	2017年7月31日	2017年10月27日
2017年10月26日 定時株主総会	E種優先株式	263	1.90	2017年7月31日	2017年10月27日

(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

決議	株式の種類	配当金総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年10月25日 定時株主総会	A種優先株式	4,011	利益剰余金	1,500.00	2018年7月31日	2018年10月26日
2018年10月25日 定時株主総会	E種優先株式	263	利益剰余金	1.90	2018年7月31日	2018年10月26日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権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)				当連結会計年度 末残高(千円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出 会社	2008年12月のストック・オプションとしての 新株予約権						280
	第3回無担保転換社債 型新株予約権付社債	普通株式	8,615,738		8,615,738		
合計			8,615,738		8,615,738		280

(変動事由の概要)

減少の内容は、次のとおりであります。

1. 第3回無担保転換社債型新株予約権付社債の満期償還に伴う新株予約権の消滅による減少8,615,738株



当連結会計年度（自 2018年8月1日 至 2019年7月31日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	334,800,259	9,433,900	7,000,000	337,234,159
A種優先株式	2,674		2,674	
E種優先株式	138,822		138,822	
合計	334,941,755	9,433,900	7,141,496	337,234,159
自己株式				
普通株式	7,014,842	700	7,000,000	15,542
A種優先株式		2,674	2,674	
E種優先株式		138,822	138,822	
合計	7,014,842	142,196	7,141,496	15,542

（変動事由の概要）

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9,433,900株は、第三者割当増資による増加であります。
2. 普通株式の自己株式の増加700株は、単元未満株式の買取による増加であります。
3. A種優先株式の自己株式の増加2,674株は、金銭による取得による増加であります。
4. E種優先株式の自己株式の増加138,822株は、金銭による取得による増加であります。

減少数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の減少7,000,000株は消却による減少であります。
2. A種優先株式の減少2,674株は消却による減少であります。
3. E種優先株式の減少138,822株は消却による減少であります。
4. 普通株式の自己株式の減少7,000,000株は消却による減少であります。
5. A種優先株式の自己株式の減少2,674株は消却による減少であります。
6. E種優先株式の自己株式の減少138,822株は消却により減少であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金総額 （千円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
2018年10月25日 定時株主総会	A種優先株式	4,011	1,500.00	2018年7月31日	2018年10月26日
2018年10月25日 定時株主総会	E種優先株式	263	1.90	2018年7月31日	2018年10月26日

- (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。

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権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）				当連結会計年度 末残高（千円）
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出 会社	2008年12月のストック・ オプションとしての新株 予約権						
	第8回新株予約権	普通株式		37,735,800	37,735,800		
合計				37,735,800	37,735,800		

（変動事由の概要）

増加の理由は、次のとおりであります。

2019年12月3日付で第8回新株予約権を発行いたしました。

減少の内容は、次のとおりであります。

2019年6月18日付で第8回新株予約権を取得し消却いたしました。

(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		当連結会計年度	
	(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)		(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	
現金及び預金	1,407,539	千円	2,717,284	千円
預入期間が3か月を越える定期預金	690,254		630,403	
現金及び現金同等物	717,284		2,086,880	

2 重要な非資金取引の内容

債務の株式化(デット・エクイティ・スワップ)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)		(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	
資本金の増加額	1,628,085	千円		千円
資本準備金の増加額	1,628,085			
借入金の減少額	3,999,996			
債務免除益による借入金の減少額	743,824			

(リース取引関係)

重要性に乏しいため注記を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、営業活動に必要な資金を資本市場からの資金調達もしくは金融機関からの借入によって調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は社内規程により行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、定期的に報告され、個別に把握及び対応を行う体制としております。

営業債務である買掛金及び未払金は、ほぼすべて3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金のうち、短期借入金及び長期借入金は主に営業取引に係る資金調達であります。借入金は流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、資金繰表を作成するなどの方法により実績管理しております。

社債は運転資金に係る資金調達であります。社債は流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、資金繰表を作成するなどの方法により実績管理しております。

法人税、住民税(都道府県民税及び市町村民税をいう。)及び事業税の未払額である未払法人税等は、そのほぼすべてが2ヶ月以内に納付期限が到来するものであります。

また、これらの営業債務、借入金及び未払法人税等の金銭債務は、流動性リスクに晒されておりますが、資金繰計画を作成する等の方法により管理しております。

デリバティブ取引については、社内規程により行わない方針であり、当連結会計年度末において、デリバティブ残高はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

前連結会計年度（2018年7月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	1,407,539	1,407,539	
短期借入金	(16,076,001)	(16,076,001)	
未払金	(64,752)	(64,752)	
未払法人税等	(173,118)	(173,118)	
社債	(4,840,000)	(4,840,000)	
長期借入金 (1年以内返済予定のもの を含む)	(4,581,731)	(4,575,975)	5,756

当連結会計年度（2019年7月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	2,717,284	2,717,284	
短期借入金	(8,297,500)	(8,297,500)	
未払金	(20,735)	(20,735)	
未払法人税等	(12,997)	(12,997)	
社債	(3,732,366)	(3,732,366)	
長期借入金 (1年以内返済予定のもの を含む)	(4,398,779)	(4,394,536)	4,242

(注) 1. 負債に計上されているものにつきましては、( ) で表示しております。

2. 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金、未払金、並びに未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内償還予定の社債

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

元金利の合計金額を、新規に同様の社債を発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

これらの時価については、元金利の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

3. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2018年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,407,539			

当連結会計年度（2019年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	2,717,284			

4.短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2018年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,076,001					
社債		4,840,000				
長期借入金	4,347,960	37,259	5,332	5,489	5,650	180,038
合計	20,423,961	4,877,259	5,332	5,489	5,650	180,038

当連結会計年度（2019年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,297,500					
社債		3,732,366				
長期借入金	4,202,267	5,332	5,489	5,650	5,817	174,221
合計	12,489,767	3,737,698	5,489	5,650	5,817	174,221

（有価証券関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（デリバティブ取引関係）

該当事項はありません。

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付制度の概要

確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1)簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2017年8月1日 至 2018年7月31日）	当連結会計年度 （自 2018年8月1日 至 2019年7月31日）
退職給付に係る負債の期首残高	11,600	14,301
退職給付費用	3,240	4,111
退職給付の支払額	539	
退職給付に係る負債の期末残高	14,301	18,412

(2)退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表  
(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	14,301	18,412
連結貸借対照表に計上された負債と 資産の純額	14,301	18,412
退職給付に係る負債	14,301	18,412
連結貸借対照表に計上された負債と 資産の純額	14,301	18,412

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度3,240千円 当連結会計年度4,111千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の株式報酬費用	千円	千円

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	千円	280千円

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2008年12月9日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役5名及び従業員52名
株式の種類及び付与数	普通株式 4,500株
付与日	2008年12月9日
権利確定条件	付与日(2008年12月9日)から権利確定日(2010年10月24日)まで継続して勤務していること
対象勤務期間	2008年12月9日～2010年10月24日
権利行使期間	2010年10月25日～2018年10月24日

(注) 当社は以下のように株式分割を行っております。株式の付与数は、株式分割後の数であります。

2013年9月25日開催の取締役会決議に基づき、2014年2月1日付をもって普通株式1株を10株に分割

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2019年7月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、2014年2月1日付で1株を10株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

ストック・オプションの数

権利確定前	
期首（株）	
付与（株）	
失効（株）	
権利確定（株）	
未確定残（株）	
権利確定後	
期首（株）	4,500
権利確定（株）	
権利行使（株）	
失効（株）	4,500
未行使残（株）	

単価情報

決議年月日	2008年12月9日
権利行使価格（円）	71
行使時平均株価（円）	
付与日における公正な評価単価（円）	624

（注）2013年9月25日開催の取締役会決議に基づき、2014年1月31日現在の株主に対して、2014年2月1日をもって普通株式1株を10株の割合で分割する株式分割を行っております。また、当社は、2010年7月28日および2013年7月31日付で時価を下回る価額で当社普通株式を発行しております。これらにより権利行使価格を調整しております。

4. 自己株式ストック・オプション及び自社の株式を対価とする取引関係  
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
<b>(繰延税金資産)</b>		
貸倒引当金	千円	60,813 千円
未払事業税	12,615	4,305
税務上の売上認識額	2,643,830	2,057,768
たな卸資産原価	33,547	19,431
匿名組合分配損失	130,029	
繰越欠損金	8,133,942	4,830,642
完全支配関係法人間取引の譲渡損益調整	2,988	
子会社株式評価損		15,672
その他	9,060	3,802
繰延税金資産小計	10,966,013	6,992,433
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2		4,751,071
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額		60,813
評価性引当額小計(注)1	7,363,555	4,811,884
繰延税金資産合計	3,602,457	2,180,551

(繰延税金負債)

税務上の売上原価認識額	2,718,442	2,170,052
繰延税金負債合計	2,718,442	2,170,052
繰延税金資産の純額	884,015	10,499

(注) 1. 評価性引当額が2,551,671千円増加しております。この増加の主な内容は、当社において繰越欠損金の繰越  
期限切れに係る評価性引当額の減少2,551,671千円によるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越 欠損金(a)	524,891	917,480	2,618,141			770,125	4,830,642千円
評価性引当額	445,320	917,480	2,618,141			770,125	4,751,071千円
繰延税金資産	79,571						(b) 79,571千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 当社グループにて税務上の繰越欠損金を有する各社において、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指  
針」(企業会計基準適用指針第26号)を基に将来の一時差異等のスケジューリングを行った結果、当社の税  
務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の一部については、将来の課税所得の見込み額等により回収可能性が  
あると判断いたしました。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
法定実効税率 (調整)	30.9%	税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.1	
住民税均等割等	11.5	
評価性引当額の増減	309.2	
子会社欠損金等	2,688.3	
非支配株主損益	1,690.9	
その他	4.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	736.9	



(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諸表が入手可能であり、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。

当社グループは、築年数の経過した中古不動産を仕入れ、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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。なお、セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

## 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に関する情報

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	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	10,452,362	1,039,255	11,491,618		11,491,618
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	10,452,362	1,039,255	11,491,618		11,491,618
セグメント利益	944,231	691,913	1,636,145	533,157	1,102,987
セグメント資産	20,209,748	11,884,711	32,094,460	1,617,994	33,712,454
その他の項目					
減価償却費				1,912	1,912
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 533,157千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 533,157千円であります。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1,617,994千円は、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) 減価償却費の調整額1,912千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

当連結会計年度(自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	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	14,687,885	1,265,551	15,953,437		15,953,437
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	14,687,885	1,265,551	15,953,437		15,953,437
セグメント利益又は損失 ( )	779,147	693,224	85,923	576,653	662,577
セグメント資産	17,110,797	607,141	17,717,939	3,063,250	20,781,189
その他の項目					
減価償却費				1,928	1,928
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額				1,027	1,027

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失( )の調整額 576,653千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 576,653千円であり、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3,063,250千円は、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) 減価償却費の調整額 1,928千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,027千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益又は損失( )は、連結損益計算書の営業損失と調整しております。

#### 【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年 8月 1日 至 2018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
株式会社鶴亀	3,313,519千円	不動産再活事業
合同会社如月マネジメント	1,696,562千円	不動産再活事業
株式会社わひこ	1,432,345千円	不動産再活事業

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019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
ヒューリック株式会社	11,008,400千円	不動産再活事業
合同会社代々木開発	1,795,790千円	不動産再活事業

【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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

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との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
前連結会計年度（自 2017年8月1日 至 2018年7月31日）  
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年8月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

(イ) 役員及び個人主要株主等

前連結会計年度（自 2017年8月1日 至 2018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)
主要株主が過半数の議決権を保有する会社	株式会社ドラゴンパワー	東京都渋谷区	3,000	有価証券の保有、運用、管理、売買	(被所有)直接16.7	普通社債の引受	普通社債の引受	2,250,000		
							社債利息の支払	120,658		
						資金の借入	資金の借入	8,550,000	短期借入金	3,800,000
							利息の支払	50,389		
						増資の引受	増資の引受	3,999,996		
							債務免除益	743,824		
業務委託	業務委託報酬の支払	30,000								

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 1 独立第三者間取引における取引条件を助案のうえ、取引条件を決定しております。
- 2 資金の借入及び社債の利率は、市場金利等を助案して合理的に決定しております。
- 3 増資の引受については、現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の方法により行っております。
- 4 株式会社ドラゴンパワーは当社の主要株主である秋元竜弥氏が議決権の100%を所有しております。また、同社は当社の議決権の16.74%を所有しており、影響力基準によるその他の関係会社であります。

当連結会計年度（自 2018年8月1日 至 2019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)
主要株主が過半数の議決権を保有する会社	株式会社ドラゴンパワー	静岡県熱海市	3,000	有価証券の保有、運用、管理、売買	(被所有)直接17.0	資金の借入	資金の借入		短期借入金	3,800,000
							利息の支払	75,999		
						業務委託	業務委託報酬の支払	25,500		

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 1 独立第三者間取引における取引条件を助案のうえ、取引条件を決定しております。
- 2 資金の借入及び社債の利率は、市場金利等を助案して合理的に決定しております。
- 3 増資の引受については、現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の方法により行っております。
- 4 株式会社ドラゴンパワーは当社の主要株主である秋元竜弥氏が議決権の100%を所有しております。また、同社は当社の議決権の17.0%を所有しており、影響力基準によるその他の関係会社であります。

( 1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 7 月31日)
1 株当たり純資産額	13円83銭	6 円78銭
1 株当たり当期純損失金額	4 円23銭	8 円22銭
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額		

(注) 1 前連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、当連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

2 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 (2018年 7 月31日)	当連結会計年度 (2019年 7 月31日)
純資産の部の合計額(千円)	7,456,764	3,802,743
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	2,924,851	1,517,363
(うち新株予約権)	(280)	( )
(うち優先配当金)	(4,274)	( )
(うち優先株式等)	(1,316,396)	( )
(うち非支配株主持分)	(1,603,899)	(1,517,363)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,531,913	2,285,379
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)	327,785,417	337,218,617

3 1 株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 7 月31日)
1 株当たり当期純損失		
親会社株主に帰属する当期純損失(千円)	1,193,294	2,746,494
普通株主に帰属しない金額(千円)	4,274	
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純損失(千円)	1,197,569	2,746,494
普通株式の期中平均株式数(株)	283,011,507	334,014,040
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	新株予約権 第 6 回新株予約権 優先株式 A 種優先株式 E 種優先株式	優先株式 A 種優先株式 E 種優先株式

(重要な後発事象)

資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分

2019年9月17日開催の取締役会において、資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分について2019年10月29日開催の定時株主総会に付議することを決議し、同株主総会にて承認可決されました。

(1) 資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分の目的

繰越利益剰余金の欠損填補により、財務体質の健全化を図るとともに、剰余金の配当等の株主還元策の実施に備えるため、資本準備金の額を減少させその他資本剰余金に振替えた後、会社法第452条の規定に基づきその他資本剰余金をその他利益剰余金に振替えるものであります。

(2) 資本準備金の額の減少の内訳

資本準備金の額(2019年7月31日現在)

資本準備金 2,928,102,191円

減少する資本準備金の額

資本準備金 2,634,029,429円

増加する剰余金の項目および額

その他資本剰余金 2,634,029,429円

減少後の資本準備金の残高

資本準備金 294,072,762円

(3) 資本準備金の額の減少に関する日程

取締役会決議日 2019年9月17日

定時株主総会決議日 2019年10月29日

資本準備金の額の減少の効力発生日 2019年10月29日

(4) 剰余金の増減の内訳

減少する剰余金の項目および額

その他資本剰余金 2,634,029,429円

増加する剰余金の項目および額

繰越利益剰余金 2,634,029,429円

増減後の剰余金の残高

その他資本剰余金 0円

繰越利益剰余金 0円

(5) その他の重要な事項

本件は、純資産の部の勘定内での振替となりますので、当社純資産に変動はなく、業績に与える影響はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
日本住宅開発特定 目的会社	第1回一般担保付 特定社債(注) 1、2	2017年 10月31日	4,840,000	3,732,366	5.0	担保付社債	2020年 10月31日
合計			4,840,000	3,732,366			

(注) 1. ノンリコース債務に該当します。

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

区分	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
ノンリコース社債		3,732,366			

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	6,086,000	8,297,500	1.6	
ノンリコース短期借入金	9,990,000			
1年以内に返済予定の長期借入金	4,347,960	4,202,267	4.1	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	233,771	196,511	2.9	2020年8月20日~ 2045年11月20日
合計	20,657,731	12,696,279	2.5	

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
5,332	5,489	5,650	5,817	174,221

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	11,613,564	12,220,031	15,195,199	15,953,437
税金等調整前四半期 (当期)純損失金額 (千円) ( )	1,190,590	1,361,978	1,591,172	1,942,317
親会社株主に帰属 する四半期(当期) 純損失金額 (千円) ( )	2,132,615	2,257,277	2,488,275	2,746,494
1株当たり四半期 (当期)純損失金額 (円) ( )	6.52	6.84	7.49	8.22

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純 損失金額 (円) ( )	6.52	0.39	0.70	0.77



## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 783,151	1 2,530,431
販売用不動産	1 18,327,317	1 15,028,950
前渡金	68,566	-
前払費用	42,104	21,391
その他	2 928,921	2 2,329,672
貸倒引当金	-	198,607
流動資産合計	20,150,061	19,711,838
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,278	11,278
減価償却累計額	4,912	5,886
建物（純額）	6,366	5,392
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	3,946	4,573
減価償却累計額	2,140	2,832
工具、器具及び備品（純額）	1,805	1,741
有形固定資産合計	8,171	7,133
無形固定資産		
その他	690	826
無形固定資産合計	690	826
投資その他の資産		
関係会社株式	201,593	329,643
関係会社出資金	6,920,078	1,963,200
出資金	14,700	14,700
繰延税金資産	884,015	10,499
その他	33,741	33,741
投資その他の資産合計	8,054,128	2,351,785
固定資産合計	8,062,990	2,359,745
資産合計	28,213,051	22,071,583

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1 1,500,000	1 4,007,500
株主、役員又は従業員からの短期借入金	2 3,800,000	2 3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	1 4,347,960	1 4,202,267
未払金	2 425,220	-
未払費用	2 7,156	2 12,955
前受金	-	87,000
預り金	1,2 8,647,768	1,2 6,886,708
前受収益	7,689	8,393
賞与引当金	7,261	4,878
未払法人税等	173,054	12,857
未払消費税等	157,125	8,629
その他	115,309	105,613
流動負債合計	19,188,546	19,136,803
固定負債		
長期借入金	1 233,771	1 196,511
退職給付引当金	14,301	18,412
固定負債合計	248,072	214,923
負債合計	19,436,618	19,351,727
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,178,103	2,428,102
資本剰余金		
資本準備金	2,678,103	2,928,102
資本剰余金合計	2,678,103	2,928,102
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,724,429	2,634,029
利益剰余金合計	4,724,429	2,634,029
自己株式	804,485	2,318
株主資本合計	8,776,152	2,719,856
新株予約権	280	-
純資産合計	8,776,432	2,719,856
負債純資産合計	28,213,051	22,071,583

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
売上高	10,940,120	4,417,154
売上原価	9,252,975	4,091,983
売上総利益	1,687,145	325,171
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 729,909	<sup>1</sup> 578,279
営業利益又は営業損失( )	957,235	253,108
営業外収益		
受取利息	<sup>2</sup> 20,230	<sup>2</sup> 22,213
受取配当金	225	228
未払配当金除斥益	-	3,397
受取手数料	783	-
賞与引当金戻入額	4,555	-
雑収入	-	7,923
営業外収益合計	25,794	33,762
営業外費用		
支払利息	397,360	289,126
支払手数料	89,749	10
社債利息	120,658	-
株式交付費	-	1,500
消費税相殺差損	91,380	14,083
貸倒引当金繰入額	-	198,607
その他	17,255	4,812
営業外費用合計	716,404	508,140
経常利益又は経常損失( )	266,626	727,486
特別利益		
債務免除益	743,824	-
新株予約権戻入益	-	280
匿名組合分配金	164,312	-
特別利益合計	908,136	280
特別損失		
投資有価証券売却損	-	3,580,460
子会社株式評価損	-	51,183
匿名組合分配損失	424,655	-
特別損失合計	424,655	3,631,644
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	750,106	4,358,849
法人税、住民税及び事業税	136,811	3,220
法人税等調整額	19,674	873,515
法人税等合計	156,485	876,735
当期純利益又は当期純損失( )	593,621	5,235,584

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月31日)		当事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産再活事業					
建物仕入高		3,340,059	25.6	7,719	2.2
土地仕入高		9,262,862	70.9	21,463	6.2
仕入直接経費		442,912	3.4	315,937	91.5
仕掛品抽出科目		11,355	0.1		
合計		13,057,190	100.0	345,119	100.0
期首販売用不動産 たな卸高		14,444,051		18,327,317	
期末販売用不動産 たな卸高		18,327,317		15,028,950	
不動産再活事業売上原価			9,173,923		3,643,487
不動産賃貸収益等事業					
支払管理費等		79,051	100.0	448,495	100.0
不動産賃貸収益等事業売上原価			79,051		448,495
売上原価合計			9,252,975		4,091,983

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年 8月 1日 至 2018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
		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	550,018	1,050,018	1,050,018	4,405,727	4,405,727	804,322	5,201,441
当期変動額							
新株の発行	1,628,085	1,628,085	1,628,085				3,256,171
剰余金の配当				274,919	274,919		274,919
当期純利益				593,621	593,621		593,621
自己株式の取得						162	162
自己株式の消却							
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	1,628,085	1,628,085	1,628,085	318,701	318,701	162	3,574,710
当期末残高	2,178,103	2,678,103	2,678,103	4,724,429	4,724,429	804,485	8,776,152

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	280	5,201,722
当期変動額		
新株の発行		3,256,171
剰余金の配当		274,919
当期純利益		593,621
自己株式の取得		162
自己株式の消却		
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）		
当期変動額合計		3,574,710
当期末残高	280	8,776,432

当事業年度(自 2018年 8月 1日 至 2019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
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
				繰越利益剰余金			
当期首残高	2,178,103	2,678,103	2,678,103	4,724,429	4,724,429	804,485	8,776,152
当期変動額							
新株の発行	249,998	249,998	249,998				499,996
剰余金の配当				4,274	4,274		4,274
当期純損失( )				5,235,584	5,235,584		5,235,584
自己株式の取得						1,316,432	1,316,432
自己株式の消却				2,118,599	2,118,599	2,118,599	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	249,998	249,998	249,998	7,358,459	7,358,459	802,166	6,056,295
当期末残高	2,428,102	2,928,102	2,928,102	2,634,029	2,634,029	2,318	2,719,856

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	280	8,776,432
当期変動額		
新株の発行		499,996
剰余金の配当		4,274
当期純損失( )		5,235,584
自己株式の取得		1,316,432
自己株式の消却		-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	280	280
当期変動額合計	280	6,056,576
当期末残高	-	2,719,856

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

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 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

建物（建物附属設備を除く）については、定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～15年

工具、器具及び備品 6年～15年

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) 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当事業年度に見合う分を計上しております。

(3) 退職給付引当金

当社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は当期の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。）を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」884,015千円を「投資その他の資産」の「繰延税金資産」884,015千円として表示しております。

(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

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
担保資産		
現金及び預金	510,254千円	610,382千円
販売用不動産	17,966,109	8,008,434
計	18,476,364	8,618,817
担保付負債		
短期借入金	1,500,000	4,000,000
預り金	8,634,324	6,720,340
1年内返済予定の長期借入金	4,347,960	4,202,267
長期借入金	233,771	196,511
計	14,716,056	15,119,119

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
短期金銭債権	287,676千円	1,618,241千円
短期金銭債務	12,860,645千円	10,522,050千円

3 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証をしております。

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
合同会社中央マネジメント	286,000千円	千円
合同会社弥生マネジメント	500,000千円	490,000千円

4 金融取引として会計処理をした資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に準じた、金融取引として会計処理をした資産及び負債

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
販売用不動産	8,634,324千円	7,020,515千円
預り金	8,634,324千円	6,720,340千円



(損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主なもの

	前事業年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
販売手数料	196,752千円	1,626千円
役員報酬	59,400	81,500
給与及び賞与	93,847	105,675
賞与引当金繰入額	15,958	16,100
退職給付費用	3,240	4,111
管理諸費	137,172	115,621
租税公課	56,240	101,087
おおよその割合		
販売費	28.0%	1.1%
一般管理費	72.0	98.9

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
営業取引による取引高	千円	千円
収入分	711,146	3,699,821
支出分	30,000	25,500
営業取引以外の取引による取引高		
収入分	914,409	20,358
支出分	595,703	75,999

(有価証券関係)

関係会社株式及び関係会社出資金は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、関係会社株式及び関係会社出資金の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる関係会社株式及び関係会社出資金の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
関係会社株式	201,593	329,643
関係会社出資金	6,920,078	1,963,200
計	7,121,671	2,292,843

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
(繰延税金資産)		
貸倒引当金	千円	60,813千円
未払事業税	12,615	4,305
税務上の売上認識額	2,643,830	2,057,768
たな卸資産原価	33,547	19,431
匿名組合分配損失	130,029	
繰越欠損金	8,121,020	4,797,097
完全支配関係法人間取引の譲渡損益調整	2,988	
子会社株式評価損		15,672
その他	9,060	3,802
繰延税金資産小計	10,953,091	6,958,888
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額		4,717,526
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額		60,813
評価性引当額小計	7,350,634	4,778,339
繰延税金資産合計	3,602,457	2,180,551
(繰延税金負債)		
税務上の売上原価認識額	2,718,442	2,170,052
繰延税金負債合計	2,718,442	2,170,052
繰延税金資産の純額	884,015	10,499

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
法定実効税率 (調整)	30.9%	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	
住民税均等割等	0.3	
税額控除		
評価性引当額の増減	10.5	
その他	0.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.9	

(重要な後発事象)

資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分

2019年9月17日開催の取締役会において、資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分について2019年10月29日開催の定時株主総会に付議することを決議し、同株主総会にて承認可決されました。

(1) 資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分の目的

繰越利益剰余金の欠損填補により、財務体質の健全化を図るとともに、剰余金の配当等の株主還元策の実施に備えるため、資本準備金の額を減少させその他資本剰余金に振替えた後、会社法第452条の規定に基づきその他資本剰余金をその他利益剰余金に振替えるものであります。

(2) 資本準備金の額の減少の内訳

資本準備金の額(2019年7月31日現在)

資本準備金 2,928,102,191円

減少する資本準備金の額

資本準備金 2,634,029,429円

増加する剰余金の項目および額

その他資本剰余金 2,634,029,429円

減少後の資本準備金の残高

資本準備金 294,072,762円

(3) 資本準備金の額の減少に関する日程

取締役会決議日 2019年9月17日

定時株主総会決議日 2019年10月29日

資本準備金の額の減少の効力発生日 2019年10月29日

(4) 剰余金の増減の内訳

減少する剰余金の項目および額

その他資本剰余金 2,634,029,429円

増加する剰余金の項目および額

繰越利益剰余金 2,634,029,429円

増減後の剰余金の残高

その他資本剰余金 0円

繰越利益剰余金 0円

(5) その他の重要な事項

本件は、純資産の部の勘定内での振替となりますので、当社純資産に変動はなく、業績に与える影響はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形 固定 資産	建物	6,366			973	5,392	5,886
	構築物						220
	工具、器具及び備品	1,805	627		691	1,741	2,832
	計	8,171	627		1,664	7,133	8,938
無形 固定 資産	ソフトウェア	690	400		263	826	723
	計	690	400		263	826	723

(注) 減価償却累計額欄には減損損失累計額が含まれております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)
貸倒引当金		198,607		198,607
賞与引当金	7,261	16,110	18,493	4,878

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	8月1日から7月31日まで
定時株主総会	10月中
基準日	7月31日
剰余金の配当の基準日	1月31日、7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	<p>(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>無料</p>
公告掲載方法	<p>当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。</p> <p>なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="http://www.ardepro.co.jp">http://www.ardepro.co.jp</a></p>
株主に対する特典	なし

(注) 1 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利並びに株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

事業年度 第31期(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)2018年10月26日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書

事業年度 第31期(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)2018年10月26日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第32期第1四半期(自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)2018年12月14日関東財務局長に提出

第32期第2四半期(自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)2019年3月15日関東財務局長に提出

第32期第3四半期(自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)2019年6月14日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書

2019年3月15日 関東財務局長に提出

#### (5) 有価証券届出書及びその添付書類

第三者割当による普通株式及び新株予約権の発行 2018年11月15日 関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年10月28日

株式会社アルデプロ  
取締役会 御中

### 霞友有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	山崎 安通
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	吉田 恭治

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの2018年8月1日から2019年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

#### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アルデプロ及び連結子会社の2019年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2019年9月17日開催の取締役会において、資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分について2019年10月29日開催予定の定時株主総会に付議することを決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。



#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アルデプロの2019年7月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社アルデプロが2019年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2019年10月28日

株式会社アルデプロ  
取締役会 御中

霞友有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山崎 安通

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 恭治

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの2018年8月1日から2019年7月31日までの第32期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アルデプロの2019年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり会社は2019年9月17日開催の取締役会において、資本準備金の額の減少ならびに剰余金の処分について2019年10月29日開催予定の定時株主総会に付議することを決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。