

【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】 平成25年10月31日

【事業年度】 第45期(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)

【会社名】 株式会社明豊エンタープライズ

【英訳名】 MEIHO ENTERPRISE Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 梅木 篤郎

【本店の所在の場所】 東京都目黒区目黒二丁目10番11号

【電話番号】 03(5434)7653

【事務連絡者氏名】 執行役員管理部長 安田 俊治

【最寄りの連絡場所】 東京都目黒区目黒二丁目10番11号

【電話番号】 03(5434)7653

【事務連絡者氏名】 執行役員管理部長 安田 俊治

【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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成21年7月	平成22年7月	平成23年7月	平成24年7月	平成25年7月
売上高 (千円)	54,026,965	14,299,488	13,051,894	3,056,328	5,898,377
経常利益又は経常損失 (千円)	8,885,407	1,054,102	2,021,049	151,358	240,930
当期純利益又は当期純損失 (千円)	9,980,428	1,369,299	2,752,990	1,768,598	470,811
包括利益 (千円)			2,740,628	1,760,728	480,106
純資産額 (千円)	2,674,026	1,328,375	1,416,076	1,035,125	1,494,062
総資産額 (千円)	29,550,078	18,465,426	5,877,962	5,373,850	3,661,970
1株当たり純資産額 (円)	272.72	134.29	149.40	37.22	56.64
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	1,033.09	141.74	284.97	110.45	19.09
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	8.9	7.0	24.6	18.7	40.5
自己資本利益率 (%)					37.8
株価収益率 (倍)				0.6	7.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	42,433,139	6,227,456	9,689,569	403,361	1,838,303
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	783,280	94,235	30,555	168,493	373,745
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	43,247,013	6,677,138	9,506,262	220,810	2,128,439
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	439,692	84,245	298,106	284,048	367,658
従業員数 (人)	74	52	46	40	37

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成21年7月期、平成22年7月期及び平成23年7月期については、1株当たり当期純損失であり、また、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。

3. 平成24年7月期及び平成25年7月期については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。

4. 平成21年7月期、平成22年7月期及び平成23年7月期の自己資本利益率については、当期純損失のため記載しておりません。

5. 平成24年7月期の自己資本利益率については、期中平均の自己資本がマイナスであるため記載しておりません。

6. 平成21年7月期、平成22年7月期及び平成23年7月期の株価収益率については、1株当たり当期純損失の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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成21年 7月	平成22年 7月	平成23年 7月	平成24年 7月	平成25年 7月
売上高 (千円)	43,855,019	12,204,314	10,575,725	1,182,379	4,102,784
経常利益又は経常損失 (千円)	5,062,376	106,614	2,057,923	155,279	197,701
当期純利益又は当期純損失 (千円)	9,885,453	440,197	2,757,393	1,768,976	449,500
資本金 (千円)	2,286,636	2,286,636	2,286,636	2,630,171	2,630,171
発行済株式総数 (千株)	普通株式 9,661	普通株式 9,661	普通株式 9,661	普通株式 24,661 第1種優先株式 8	普通株式 24,661 第1種優先株式 8
純資産額 (千円)	1,630,314	1,160,675	1,591,656	854,199	1,290,704
総資産額 (千円)	28,434,695	17,692,767	5,251,361	4,989,793	3,137,182
1株当たり純資産額 (円)	164.68	116.93	167.57	30.25	48.81
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 (-)	普通株式 (-)	普通株式 (-)	普通株式 (-) 第1種優先株式 (-)	普通株式 (-) 第1種優先株式 (-)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	1,023.26	45.57	285.43	110.47	18.23
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	5.6	6.4	30.8	16.7	41.1
自己資本利益率 (%)					42.3
株価収益率 (倍)				0.6	7.8
配当性向 (%)					
従業員数 (人)	51	29	15	13	16

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。
3. 平成21年7月期、平成22年7月期及び平成23年7月期については、1株当たり当期純損失であり、また、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。
4. 平成24年7月期及び平成25年7月期については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。
5. 平成21年7月期、平成22年7月期及び平成23年7月期の自己資本利益率については、当期純損失のため記載しておりません。
6. 平成24年7月期の自己資本利益率については、期中平均の自己資本がマイナスであるため記載しておりません。
7. 平成21年7月期、平成22年7月期及び平成23年7月期の株価収益率については、1株当たり当期純損失のため記載しておりません。

## 2 【沿革】

年月	事項
昭和43年9月	東京都渋谷区に長栄不動産株式会社として資本金10,000千円で設立、仲介・賃貸を主力とした宅地建物取引業を開始
昭和52年11月	社名を株式会社明豊エンタープライズに変更
平成7年2月	伊藤忠商事株式会社との共同事業物件として「イトーピア梶ヶ谷パークサイド」を販売、不動産分譲事業に進出
平成13年2月	不動産仲介を主たる業務とする株式会社明豊を吸収合併、大阪支店を新たに設置
平成13年10月	「サンフル豊洲ベイステージ」において当社初の自社単独分譲事業に進出
平成13年12月	賃貸物件管理を主な業務とする株式会社豊英エンタープライズ及び不動産売買・仲介を主な業務とするサンフルリアルエステート株式会社をそれぞれ100%出資の子会社とする
平成14年2月	株式会社豊英エンタープライズとサンフルリアルエステート株式会社を合併し、株式会社メイホーリアルエステートとする
平成14年7月	「サンフル豊洲ベイステージ」の入居者に対し、「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」のサービスを開始
平成15年1月	一級建築士事務所登録
平成15年2月	「サンフル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出
平成15年2月	不動産特定共同事業者許可取得
平成15年3月	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を100%出資の子会社とする
平成15年7月	株式会社メイホーリアルエステートと株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を合併し、賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする100%出資子会社の株式会社東京テナントセンターとする
平成16年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成16年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年12月	外断熱分譲マンション第一号「サンフル池上シェルゼ」の竣工
平成18年5月	目黒シェルゼパビリオンオープン
平成18年6月	不動産分譲事業のうち共同分譲事業および不動産流動化を目的とした開発事業と不動産仲介事業を担う100%出資子会社として株式会社明豊コーポレーションを設立
平成18年7月	業務拡大のため、本社を東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号に移転
平成18年10月	「シェルゼ木場公園」において東京都環境局マンション環境性能表示オール三ツ星(満点)取得
平成19年7月	学校法人早稲田大学との産学協同研究の開始
平成21年5月	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
平成21年11月	本社を東京都目黒区目黒三丁目11番3号に移転
平成22年10月	大阪証券取引所JASDAQ市場、同取引所ヘラクレス市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、「大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)」に株式を上場
平成24年9月	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
平成25年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所の市場統合に伴い、「東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)」に株式を上場

### 3 【事業の内容】

当社のグループは、当社と親会社2社（株式会社はーとふるセゾン及び株式会社ハウスセゾン）、連結子会社（株式会社明豊プロパティーズ）の4社により構成されており、当社グループ（当社及び連結子会社）は、不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及びこれらに付随する業務を行っております。

当社グループの事業に係わる位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、事業の区分内容は、セグメントと同一であります。

#### (1) 不動産分譲事業(当社及び連結子会社)

不動産分譲事業は、自社単独事業『シェルゼ』の形態と、他のデベロッパーとの共同事業によりマンション分譲を展開する事業、中古マンションリニューアル分譲事業及びタウンハウス開発事業等があります。当事業は、当社グループの主力事業として、主に当社が事業を展開しております。

##### 自社単独物件

#### ・ 自 社 単 独 マ ン シ ョ ン 分 譲 事 業

当社は、事業理念である「Partner For Life ~一生涯のお付き合い~」の追求に向け、マンション購入後においても、購入者と一生涯に亘る関係を構築するため、管理組合の支援を通して長寿命で高い資産価値を維持したマンションを実現する為のリビング・サービス・システム(L.S.S.)と、健康と環境に配慮した外断熱工法を採用した超長期耐用型エコロジーマンションを融合させた『シェルゼ』を当社独自ブランドとして、自社単独によるマンション開発・分譲を展開しております。

#### ・ 中古マンションリニューアル分譲事業

マンション一棟等の買取を実行し、リニューアル、外断熱改修、室内リフォーム等により資産価値、居住快適性の向上を行い、販売展開しております。

#### ・ 賃貸マンション・戸建・タウンハウス開発事業

早期資金の運用・回収を目的としてエンドユーザーニーズを十分に反映しながら環境配慮型分譲マンション『シェルゼ』同様、『エコロジー』・『エコノミー』に根ざした賃貸マンション、戸建、タウンハウスの開発事業を展開しております。

##### 共同事業物件

共同事業物件は、不動産分譲事業の一つの主力形態であり、都内を中心とした首都圏エリア及び大阪を中心とした関西エリアにおいて、デベロッパーに対してマンション用地情報を主体とした物件企画を提案し、共同事業としてマンション分譲を展開しております。

当社は、相手先デベロッパーのブランド力、資金力及びプロジェクト遂行に係るノウハウ等を活用することにより、マンション分譲に伴う投資リスクの低減を図っております。当社は、親密取引先で組織されている明豊会を中心として入手する土地情報のうちマンション分譲に適した物件の選別を行い、各デベロッパーが得意とする地域及び物件特性等を考慮し最適と考えられる相手先に対して提案・事業化しております。

#### (2) 不動産賃貸事業(連結子会社)

当事業は、マンション及びビル等の賃貸を行っており、子会社が賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)するサブリース事業を中心に展開しております。

##### 自社保有物件

マンション又はビル等を一棟又は区分所有により自社保有し、一般に賃貸しております。

##### サブリース物件

子会社において、賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)しております。

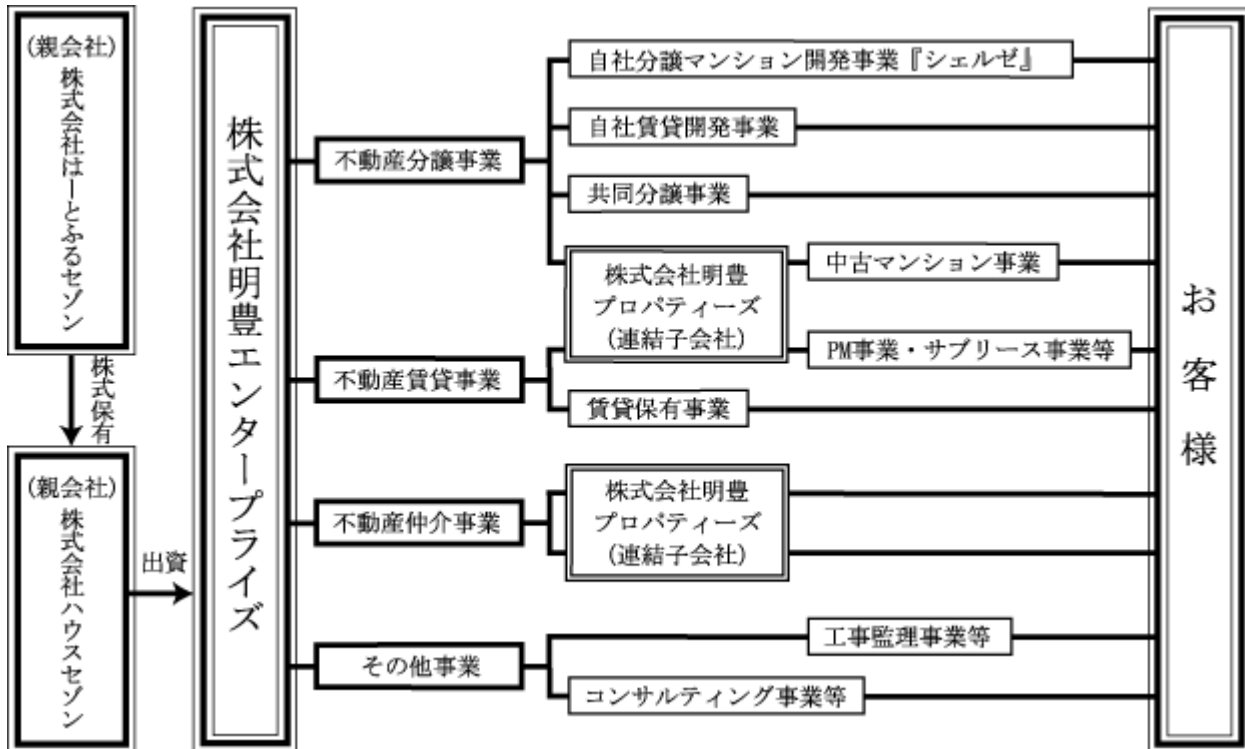
(3) 不動産仲介事業(当社及び連結子会社)

当事業は、主に不動産分譲事業に付随して発生するマンション用地等の仲介業務を行っており、加えて、取引先等からの依頼による仲介業務も行っております。当事業は原則として子会社が行うこととしておりますが、必要に応じて当社においても対応を図っております。

(4) その他事業(当社及び連結子会社)

当事業は、上記の各事業に付随して発生するものであり、不動産賃貸事業に関連して発生する工事監理料、その他各種コンサルティング報酬等が含まれております。

[ 事業系統図 ]



## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金または 出資金	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
(親会社) 株式会社ハウスセゾン	京都市上京区	97百万円	不動産賃貸管理 事業	被所有 60.82	資金の借入、債務保証、債務被保証 当社取締役1名が同社の取締役を兼任
(親会社) 株式会社はーとふるセゾン	京都市上京区	35百万円	介護付有料老人 ホームとグルー プホームの運営	被所有 60.82 (60.82)	当社取締役1名が同社の取締役を兼任
(連結子会社) 株式会社明豊プロパティーズ	東京都目黒区	33百万円	(注1) 不動産賃貸事 業、不動産分譲 事業及び不動産 仲介事業	所有 96.1	当社取締役1名が同社の取締役を兼任 当社が所有する賃貸用不動産の管理を同 社に委託

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、親会社を除き、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. 「議決権の所有又は被所有割合」欄の(内書)は間接所有であります。  
3. 株式会社明豊プロパティーズについては、売上高(連結会社相互間の内部売上を除く。)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	(1) 売上高	1,838百万円
	(2) 経常利益	52百万円
	(3) 当期純利益	29百万円
	(4) 純資産額	268百万円
	(5) 総資産額	728百万円

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成25年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産分譲事業	10
不動産賃貸事業	18
不動産仲介事業	
その他事業	
全社(共通)	9
合計	37

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む)であります。  
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

## (2) 提出会社の状況

平成25年7月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
16	40.5	5.94	6,442

平成25年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	10
不動産賃貸事業	
不動産仲介事業	
その他事業	
全社(共通)	6
合計	16

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む)であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

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

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

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

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

当社グループの当連結会計年度における売上高は58億98百万円、（前連結会計年度比93.0%増）、営業利益3億9百万円（前連結会計年度比2,068.9%増）、経常利益2億40百万円（前連結会計年度は経常損失1億51百万円）、当期純利益4億70百万円（前連結会計年度比73.4%減）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

#### [不動産分譲事業]

不動産分譲事業においては、仕掛販売用不動産「新橋」（東京都港区）、「市ヶ谷」（東京都新宿区）等の売却、共同事業物件である「ナイスクオリティス横濱鶴見」等の引渡し及び中古マンション再販を行いました。その結果、売上高は41億70百万円（前連結会計年度比223.9%増）、セグメント利益は3億51百万円（前連結会計年度比321.8%増）となりました。

#### [不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業においては、プロパティーマネジメント報酬及び当社保有物件の賃料収入等により、売上高は13億50百万円（前連結会計年度比9.8%減）、セグメント利益は52百万円（前連結会計年度比27.0%減）となりました。

#### [不動産仲介事業]

不動産仲介事業においては、東京都新宿区オフィスビル仲介等により、売上高は1億43百万円（前連結会計年度比39.4%増）、セグメント利益は1億14百万円（前連結会計年度比61.4%増）となりました。

[その他事業]

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

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、3億67百万円と前連結会計年度末と比べ83百万円の増加（前連結会計年度は14百万円の減少）となりました。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動によるキャッシュ・フローは、固定資産売却損益の調整95百万円等による減少があったものの、税金等調整前当期純利益の計上により4億79百万円増加、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の減少により14億17百万円増加したことにより、18億38百万円の収入となりました。（前連結会計年度は4億3百万円の支出）

[投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券及び固定資産の売却等により、3億73百万円の収入（前連結会計年度は1億68百万円の収入）となりました。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

財務活動によるキャッシュ・フローは、事業用地取得等のための資金として短期借入金8億24百万円及び長期借入金2億18百万円増加したものの、短期借入金2億35百万円及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）29億33百万円の返済を行ったこと等により、21億28百万円の支出（前連結会計年度は2億20百万円の収入）となりました。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループは、主として不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

### (2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

### (3) 販売実績

当連結会計年度におけるセグメントの販売実績は、次のとおりであります。

#### [連結セグメント別業績]

セグメントの 名称		当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	
		金額(千円)	前期比増減率(%)
不動産分譲事業	共同事業物件	2,139,084	295.6
	自社単独物件	2,031,489	172.0
	小計	4,170,574	223.9
不動産賃貸事業		1,341,458	9.6
不動産仲介事業		143,089	39.4
その他の事業		243,255	34.1
合計		5,898,377	93.0

(注)1.セグメント間取引については、相殺消去しております。

2.不動産分譲事業における共同事業物件の売上高は各物件の総売上高に対し、当社グループ事業シェアに応じた当社の売上高であります。

3.主な相手先の販売実績及び当該販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社青山メインランド			701,414	11.9

(注)1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 前連結会計年度は、外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

### 3 【対処すべき課題】

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは基本理念である『Partner For Life ~一生涯のお付き合い~』を実現すべく「外断熱とリビング・サービス・システム(L.S.S.)で幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション シェルゼ」を主力商品として、他社との差別化を図り安定的な企業成長を続けていくことを経営目標としております。

この経営目標を実現するための基本方針は以下のとおりです。

住宅系不動産業を中核とし、少数精鋭にて、高い収益率を生み出すプロ集団を目指す。

お客様からの高い評価、信頼を得るために、常に新しいものへチャレンジする企業として「挑戦」と「適応」をキーワードに、常にお客様のニーズを先取りし、柔軟に対応していく。

高い収益、安定した収益を確保するために、お客様ニーズを先取りをしたマーケティングを実現し、これに付加価値を加えていく発想・アイデアを生み出していく。

近年、環境・建築・安全に対するお客様の関心が高まりを見せる中、当社グループは「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」を通して、お客様のあらゆるニーズに真摯に応え、コミュニティ支援も行っていくことで真に満足戴けるマンションライフを提供してまいります。そのために「外断熱とリビング・サービス・システム(L.S.S.)で幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション シェルゼ」を主力商品として、他社とは差別化した健康・快適・省エネで資産価値の維持が図れる、外断熱工法を採用した分譲マンションの供給拡大に積極的に取り組んでまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、安定的な企業成長を目指し、収益性を重視した経営を行っております。具体的な経営指標としましては、売上高経常利益率及び自己資本比率に主眼を置き、安定的な業績の実現を目指しております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、企業活動を継続していくために、業務効率の高い少数精鋭の組織を構築するとともに、当社グループが得意とする不動産(住宅)分譲市場で資金効率の高い事業を中心に取り組み、経営の安定と成長を実現してまいります。

具体的な事業推進の方針は、以下のとおりです。

##### 既存プロジェクト

既に保有している仕掛プロジェクトについては、現状の事業計画に基づき、継続し完遂してまいります。

また、当社が経営困難な状況に陥った大きな原因の一つである長期停滞中の物件については、売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却による資産のスリム化と資金回収を図ってまいります。

##### 新規プロジェクト

新規プロジェクトについては、短期間での資金回収が見込めるタウンハウス事業、中古マンションリニューアル分譲事業を中心に展開し、営業基盤を固め収益性の高い分譲マンション事業について、他社と共同にて事業に着手してまいります。

##### 不動産賃貸事業の拡大

子会社の株式会社明豊プロパティーズにおいては、プロパティーマネジメント業務の受託戸数の増加による収益の拡大を図ります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、事業再生ADR手続において承認された事業再生計画を推進するにあたり引き続き既存プロジェクトの売却による有利子負債の圧縮、資金調達力の強化、経営管理体制の強化及びリスクマネジメント体制の強化に取り組んでまいります。

事業再生計画1年目である平成25年7月期（自平成24年8月1日至平成25年7月31日）は、売上高、売上総利益、営業利益、経常利益及び当期純利益の計画を達成しております。次期以降においても、事業再生計画における利益計画を達成すべく、より一層の新規物件の取得を進め、新たなたな卸資産の積み上げを図り収益の確保に努めるとともに、事業計画決定時の事業期間及び収益率を遵守し、キャッシュ創出力を強化してまいります。今後につきましても、当社グループ丸となって、事業基盤の強化を図るとともに、「事業再生」を確実に遂行してまいります。

#### 4 【事業等のリスク】

本有価証券報告書提出日現在において、当社グループの事業展開に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また万が一発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。

##### 不動産分譲事業における市況、金利動向および税制について

不動産分譲事業においては、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、事業用地の仕入れが計画通りに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性もあります。

また不動産分譲事業は、建設業者との間にて工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っております。そのため建設業者の資材・部材の調達費や労務コストにおいて、国内外の経済情勢により価格高騰などが発生した場合には、当社グループの建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 有利子負債への依存について

当社グループは不動産分譲事業における事業資金をおもに金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

##### 物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産分譲事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましても、一般的に転勤や転居の多い、2月から3月に集中することが多くあり、その結果、売上高の計上が下期に集中する傾向にあります。また天災など不測の事態により物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が翌期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 瑕疵担保責任について

当社グループは独自に「標準仕様書」「品質管理基準」「アフターサービス基準」を定め、設計段階から建設工事・竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で検査・確認し、高品質な住宅づくりに努めております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合には、間接的な損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用が発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年9月26日 企業会計基準第9号）を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有しているたな卸資産について、時価（正味売却価格）が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。今後、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落するたな卸資産が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制について

不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」などの法的規制があります。当社グループは宅地建物取引業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業を展開しております。

今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合等においては、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

災害の発生及び地域偏在について

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

大株主としての経営権について（株式会社ハウスセゾン）

親会社である株式会社ハウスセゾンは、当社の将来性を理解したスポンサーとして、長期的な視点から当社株式を保有する予定であるとの意向を示しておりますが、同社による株式の売却について、当社の定款上特に制限が設けられておらず、これを制限する合意を当社との間で行っているものでもないことから、その保有する株式の売却状況等により、株式の需給関係及び市場価格等に重大な影響を与える可能性があります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当する開発活動等はありません。



## 純資産

当連結会計年度末における純資産は、14億94百万円となり、前連結会計年末に比べ4億58百万円増加いたしました。増加の主な要因は、当期純利益を4億70百万円計上したことによるものであります。

## (3) 経営成績の分析

### 売上高

詳細につきましては、「第2事業の状況、1業績等の概要、(1)業績」をご参照ください。

### 売上総利益

当連結会計年度の売上原価は、49億64百万円（前連結会計年度比104.9%増）となりました。この結果、売上総利益は、9億33百万円（前連結会計年度比47.4%増）となりました。

### 営業利益

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、6億24百万円（前連結会計年度比0.9%増）となりました。主な増加要因は、経費等のコスト削減を引き続き進めておりますが、販売物件の増加に伴う広告宣伝費が増加したことによるものであります。

この結果、売上総利益に販売費及び一般管理費を減算し、営業利益は、3億9百万円（前連結会計年度比2,068.9%増）となりました。

### 経常利益

当連結会計年度の営業外損益について、営業外収益が4百万円（前連結会計年度比33.4%増）、営業外費用が73百万円（前連結会計年度比56.8%減）となりました。当連結会計年度の主な内容は、営業外収益が違約金収入、営業外費用が支払利息であります。

この結果、営業利益に営業外損益を加減算した経常利益は、2億40百万円（前連結会計年度は1億51百万円の経常損失）となりました。

### 税金等調整前当期純利益

当連結会計年度の特別損益について、特別利益として、固定資産売却益1億円及び私財提供益1億26百万円等を計上いたしました。

この結果、税金等調整前当期純利益は、4億79百万円（前連結会計年度比73.0%減）となりました。

### 当期純利益

法人税、住民税、事業税及び法人税等調整額を計上したことにより、当連結会計年度の当期純利益は、4億70百万円（前連結会計年度比73.4%減）となりました。

## (4) キャッシュ・フローの状況

詳細につきましては、「第2事業の状況、1業績等の概要、(2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。



### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は、11百万円であり、主な内訳として本社移転に伴う建物8百万円、工具、器具及び備品3百万円等であります。

なお、重要な設備の売却は以下のとおりであります。

会社名	事業所 名 所在地	セグメントの名称	設備の内容	売却時期	前期末帳簿価額 (千円)
提出会社	本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	平成24年9月28日	306,970
提出会社	箱根土地 (神奈川県足柄下郡箱根町)	全社	遊休資産	平成24年9月21日	36,278

(注)上記の金額には消費税等を含めておりません。

#### 2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成25年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位:千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	リース資産	有形固定資産 その他	合計	
本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	5,731	( )	2,432	605	8,769	16

(注)1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち、「有形固定資産その他」は、工具、器具及び備品であります。

##### (2) 国内子会社

平成25年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位:千円)					従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	リース資産	有形固定資産 その他	合計	
株明豊プロ パティーズ	サンマンション アトレ 江田 (神奈川県横 浜市青葉区)	不動産賃貸 事業	賃 貸 マ ン シ ョ ン	10,549	12,694 (32.0)			23,244	

(注)1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち、「有形固定資産その他」は、工具、器具及び備品であります。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

## 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	98,644,000
第1種優先株式	10,000
計	98,644,000

(注) 発行可能株式総数と種類別の発行可能株式総数の合計との一致については、会社法上要求されていないため、発行可能株式総数の合計は98,644,000株と定めております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年10月31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	24,661,000	24,661,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株であります。
第1種優先株式	8,707	8,707	-	(注)
計	24,669,707	24,669,707	-	-

(注) 第1種優先株式の内容は次のとおりであります。

(1) 単元株式数は1株であります。

(2) 優先配当金

第1種優先配当金

当社は、第1種優先株式について、平成29年7月末日(同日を含む。)までの日を基準日として剰余金の配当を行わない。

当社は、平成29年8月1日以降の日を基準日として期末配当を行うときは、第1種優先株式を有する株主(以下「第1種優先株主」という。)又は第1種優先株式の登録株式質権者(以下「第1種優先登録株式質権者」という。)に対し、普通株式を有する株主(以下「普通株主」という。)又は普通株式の登録株式質権者(以下「普通登録株式質権者」という。)に先立ち、第1種優先株式1株につき、1万円(但し、第1種優先株式について株式の分割、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社の取締役会により合理的に調整された額とする。)に年2%を乗じた額(円位未満小数第3位まで算出し、その小数第3位を四捨五入する。)の金銭による剰余金の配当(かかる配当により支払われる金銭を「第1種優先配当金」という。)を行う。但し、当該期末配当に係る基準日の属する事業年度中の日を基準日として下記に定める第1種優先中間配当金を支払ったときは、当該第1種優先中間配当金を控除した額とする。また、剰余金の配当の基準日から当該剰余金の配当が行われるまでの間に、当社が第1種優先株式を取得した場合には、当該第1種優先株式につき当該基準日に係る剰余金の配当を行うことを要しない。

第1種優先中間配当金

当社は、中間配当を行うときは、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、第1種優先配当金の2分の1に相当する額を限度として、取締役会の決議で定める額の金銭による剰余金の配当(かかる配当により支払われる金銭を「第1種優先中間配当金」という。)を行う。

非累積条項

ある事業年度において、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対して支払う金銭による剰余金の配当の総額が第1種優先配当金の総額に達しないときは、その第1種優先株式1株当たりの不足額は翌事業年度以降に累積しない。

非参加条項

第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対しては、第1種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。但し、当社が行う吸収分割の中で行われる会社法第758条第8号口若しくは同法第760条第7号口に規定される剰余金の配当又は当社が行う新設分割の中で行われる会社法第763条第12号口若しくは同法第765条第1項第8号口に規定される剰余金の配当についてはこの限りではない。

(3) 残余財産の分配

残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、第1種優先株式1株につき、1万円(但し、第1種優先株式について株式の分割、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社取締役会により合理的に調整された額とする。)の金銭を支払う。

非参加条項

第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対しては、前項のほか残余財産の分配は行わない。

(4) 議決権

第1種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

(5) 種類株主総会における決議

当社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合においては、法令に別段の定めのある場合を除き、第1種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

(6) 金銭対価とする取得条項

当社は、平成29年8月1日以降いつでも、当社の取締役会が別に定める日(以下「金銭対価強制取得日」という。)の到来をもって、当社が第1種優先株式の全部又は一部を取得すると引換えに、当該金銭対価強制取得日における分配可能額(会社法第461条第2項に定めるものをいう。)を限度として、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対して金銭を交付することができる(以下「金銭対価強制取得」という。)。なお、一部取得を行う場合において取得する第1種優先株式は、比例按分その他当社の取締役会が定める合理的な方法によって決定されるものとする。

金銭対価強制取得が行われる場合における第1種優先株式1株当たりの取得価額は、1万円(但し、第1種優先株式について株式の分割、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社取締役会により合理的に調整された額とする。)及びこれに対して年2%を乗じた額に金銭対価強制取得日の属する事業年度の初日(同日を含む。)から金銭対価強制取得日(同日を含む。)までの日数を乗じ365(閏年の場合には366)で除して算出した額(1円未満を切り上げる。)を加算した額とする。

(7) 譲渡制限

譲渡による第1種優先株式の取得については、当社の取締役会の承認を要する。

(8) みなし承認

第1種優先株式の取得者が、平成24年2月29日において第1種優先株式を引き受けた株主から、同株主が同日において当社に対して有していた債権を、第1種優先株式とともに譲り受ける者である場合には、当社の取締役会は前条の承認をしたものとみなす。

(9) 異なる数の単元株式数を定めている理由

株主管理コストの削減のため普通株式の単元株式の数は100株としているが、株主総会において議決権を有しない第1種優先株式の単元株式の数は1株としている。

(10) 議決権を有していない理由

第1種優先株式を配当金や残余財産の分配について優先権を持つ代わりに議決権がない内容としたものである。

(2) 【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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)
平成24年2月28日 (注) 1	15,000,000	24,661,000	300,000	2,586,636	300,000	2,776,626
平成24年2月29日 (注) 2	8,707	24,669,707	43,535	2,630,171	43,535	2,820,161

(注) 1. 有償第三者割当

割当先 (株)ハウスセゾン  
発行価格 40円  
資本組入額 20円  
払込金総額 600,000千円

2. デット・エクイティ・スワップによる第1種優先株式発行

割当先 (株)関西アーバン銀行、丸紅(株)、(株)みずほ銀行、(株)長谷工コーポレーション  
発行価格 10,000円  
資本組入額 5,000円

(6) 【所有者別状況】

普通株式

平成25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)		2	12	25	7	7	3,034	3,087	
所有株式数 (単元)		6,796	8,137	153,847	3,911	186	73,726	246,603	700
所有株式数 の割合(%)		2.75	3.30	62.39	1.59	0.07	29.90	100.00	

(注) 1. 自己株式359株は「個人その他」に3単元及び「単元未満株式の状況」に59株を含めて記載しております。  
2. 「その他の法人」の欄には、名義書換失念株式が4単元含まれております。

第1種優先株式

平成25年7月31日現在

区分	株式の状況								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)		2		2				4	
所有株式数 (株)		5,456		3,251				8,707	
所有株式数 の割合(%)		62.66		37.34				100.00	

## (7) 【大株主の状況】

平成25年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社ハウスセゾン	京都府京都市上京区河原町通今出川下る2丁目栄町364	15,000	60.80
塚本 英介	東京都大田区	680	2.76
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番10号	619	2.51
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4	320	1.30
高島 勝宏	東京都中央区	178	0.72
野村證券株式会社 野村ネット&コール	東京都千代田区大手町2丁目2-2	168	0.68
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区日本橋室町3丁目1-20	150	0.61
田中 国雄	東京都葛飾区	145	0.59
BNYM SA/NV FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNT E LSCB (常任代理人)株式会社三井住友銀行	ONE CHURCHIKK PLACE LONDON E14 SHP UNITED KINGDOM (東京都千代田区大手町1丁目2番3号)	139	0.56
重田 康光	東京都港区	136	0.55
計	-	17,536	71.09

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

平成25年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権 に対する所有議 決権数の割合 (%)
株式会社ハウスセゾン	京都府京都市上京区河原町通今出川下る2丁目栄町364	150,000	60.82
塚本 英介	東京都大田区	6,800	2.76
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番10号	6,196	2.51
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4	3,203	1.30
高島 勝宏	東京都中央区	1,782	0.72
野村證券株式会社 野村ネット&コール	東京都千代田区大手町2丁目2-2	1,685	0.68
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区日本橋室町3丁目1-20	1,500	0.61
田中 国雄	東京都葛飾区	1,450	0.59
BNYM SA/NV FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNT E LSCB (常任代理人)株式会社三井住友銀行	ONE CHURCHIKK PLACE LONDON E14 SHP UNITED KINGDOM (東京都千代田区大手町1丁目2番3号)	1,393	0.56
重田 康光	東京都港区	1,360	0.55
計	-	175,369	71.11

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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	第1種優先株式 8,707	-	(1)に記載のとおりであります。
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)	普通株式 300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,660,000	246,600	-
単元未満株式	普通株式 700	-	-
発行済株式総数	普通株式 24,661,000 第1種優先株式 8,707	-	-
総株主の議決権	-	246,600	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が400株含まれております。  
「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数4個が含まれております。  
2. 単元未満株式には当社所有の自己株式59株が含まれております。

【自己株式等】

平成25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(%)
株式会社明豊エンタープライズ	東京都目黒区目黒 二丁目10番11号	300	-	300	0.00
計	-	300	-	300	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】普通株式

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況および保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (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				
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	359		359	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主への利益還元を重要な使命として認識しており、利益配当につきましては将来の事業展開と経営体質強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

当社は剰余金の配当については、株主総会の決議により期末配当ができるほか、取締役会の決議により、毎年1月31日を基準日として、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、当期の配当につきましては、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

普通株式

回次	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成21年7月	平成22年7月	平成23年7月	平成24年7月	平成25年7月
最高(円)	560	453	283	142	315
最低(円)	55	104	60	43	62

(注) 最高・最低株価は、平成22年3月31日以前はジャスダック証券取引所におけるものであり、平成22年4月1日から平成22年10月11日までは大阪証券取引所(JASDAQ市場)におけるものであり、平成22年10月12日から平成25年7月15日までは大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

第1種優先株式

当社第1種優先株式は、非上場であるため、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

普通株式

月別	平成25年2月	3月	4月	5月	6月	7月
最高(円)	117	197	315	258	195	193
最低(円)	88	118	127	162	128	136

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月15日以前は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

第1種優先株式

当社第1種優先株式は、非上場であるため、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長		井元 義昭	昭和19年10月20日生	昭和42年4月 昭和61年7月 昭和62年1月 昭和62年6月 平成14年3月 平成23年2月 平成23年11月 平成24年2月 平成24年10月 津ノ国会計事務所 入所 丸清商事(株)(現(株)エス・エム・シー)設立、代表取締役社長(現任) (株)ハウスセゾン 取締役 同社 代表取締役社長(現任) (株)はーとふるセゾン設立 代表取締役社長(現任) (株)パーム・ド・セゾン設立 代表取締役社長(現任) George Spirits(株)設立 代表取締役社長(現任) 当社代表取締役社長 当社取締役会長(現任)	(注)2	
代表取締役社長		梅木 篤郎	昭和38年10月9日生	昭和61年4月 平成12年4月 平成12年8月 平成13年1月 平成14年8月 平成21年1月 平成21年1月 平成24年2月 平成24年10月 (株)トーマン(現豊田通商(株))入社 (株)トーマンビジネスサポート入社 当社入社営業部長 当社常務取締役 当社代表取締役社長 (株)明豊プロパティーズ代表取締役社長 (株)明豊プロパティーズ取締役 当社代表取締役専務執行役員 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	普通株式 25,200
取締役執行役員	副社長	梅木 隆宏	昭和35年5月19日生	昭和61年4月 平成17年5月 平成18年8月 平成19年8月 平成20年8月 平成21年11月 平成24年2月 平成25年8月 東亜建設工業(株)入社 (株)東京テナントセンター (現(株)明豊プロパティーズ)入社 同社常務取締役 (株)明豊コーポレーション 取締役専務執行役員 当社取締役専務執行役員 (株)明豊プロパティーズ 代表取締役社長(現任) 当社取締役 当社取締役執行役員 副社長(現任)	(注)2	普通株式 9,600
取締役執行役員	管理担当	上田 宏幸	昭和43年12月25日生	平成3年4月 平成5年11月 平成9年5月 平成12年4月 平成17年1月 平成18年3月 平成20年10月 平成22年7月 平成24年2月 森会計事務所入所 古田土会計事務所入所 (株)ケアサービス入社 カーテック(株)入社 ランドコム(株)入社 経営企画室長 同社 取締役経営企画室長 インターバルプロテクノロジー(株)入社 経営企画室長 (株)ハウスセゾン入社 当社入社取締役執行役員(現任)	(注)2	
取締役執行役員	営業担当	内生 蔵雅之	昭和51年12月31日生	平成12年4月 平成19年4月 平成22年1月 平成23年6月 平成24年2月 明和地所(株)入社 ランドコム(株)入社 不動産流動化事業部部長 (株)アンセム入社 経営企画部部長 (株)ハウスセゾン入社 東京支店長 当社入社取締役執行役員(現任)	(注)2	
常勤監査役		中尾 福伸	昭和26年2月5日生	昭和49年3月 平成16年6月 平成19年6月 平成21年6月 平成22年4月 平成23年10月 三交不動産(株)入社 同社取締役 同社常務取締役 三重交通グループホールディングス(株)専務取締役 三交不動産(株)取締役兼専務執行役員 当社監査役(現任)	(注)4	
監査役		山室 裕	昭和21年5月29日生	昭和44年4月 平成7年2月 平成12年4月 平成18年10月 住友信託銀行(株) (現三井住友信託銀行)入社 同社市場金融部長 住信リース(株)(現三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社)取締役資金部長 当社監査役(現任)	(注)5	普通株式 9,900



監査役	山中辰雄	昭和15年1月27日生	昭和37年4月 昭和62年10月 平成8年12月 平成15年8月 平成16年4月 平成21年7月 平成21年10月	岩井産業(株)(現双日(株))入社 日商岩井不動産(株)(現双日(株))取締役 同社監査役 (株)戸塚設計コンサルタント (現(株)トツカ・セッケイ)取締役 日商岩井不動産(株)(現双日(株))監査役 エルディ(株)代表取締役 当社監査役(現任)	(注)6	
計						普通株式 44,700

- (注) 1. 監査役 中尾福伸、山室裕、山中辰雄は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 平成25年10月30日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
3. 平成24年10月30日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成23年10月31日開催の定時株主総会の終結の時から3年間
5. 平成22年10月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成25年10月30日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 取締役 梅木隆宏は、代表取締役社長 梅木篤郎の兄であります。
8. 監査役の中中辰雄氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
9. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
内橋 徹	昭和53年11月27日	平成19年9月 弁護士登録 平成19年9月 田宮合同法律事務所入所	

- (注) 1. 補欠監査役と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 補欠監査役内橋徹氏は、補欠の社外監査役であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### 企業統治の体制

##### イ 企業統治の体制の概要

当社は、経営監督機能として監査役制度を採用しております。取締役会は、取締役5名(第45期)で構成されており、原則月1回の定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催し、相互に他の取締役の業務執行の監督を行っております。また、経営に関する重要事項の決定、ならびに法令又は定款で定められた事項の決定を行っております。

監査役は、常勤監査役1名、非常勤監査役2名(監査役3名全て社外監査役であります。)で構成し、取締役会に出席し独立した立場で適宜、意見表明、経営監視を行うとともに、内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査役会規程及び年間監査計画に基づいて監査を実施しております。

##### ロ 内部統制システムの整備の状況

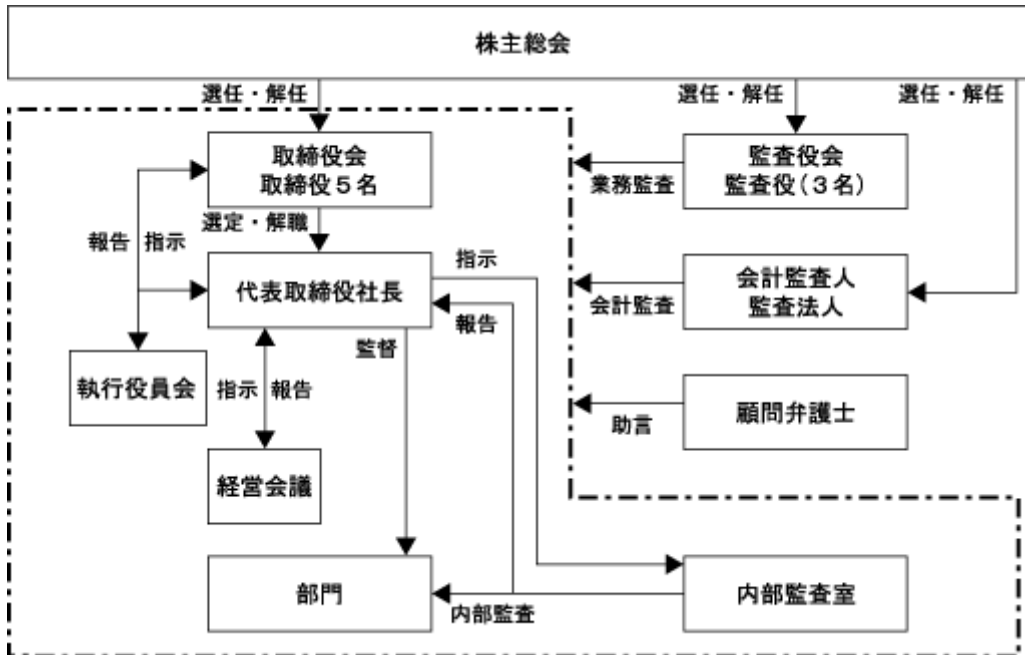
当社は、平成18年5月23日開催の取締役会において会社法第362条第4項第6号に基づいて当社の内部統制システムの構築における基本方針を決議し、遵守すべき基本方針を明確にし、会社法施行規則第100条に定める内部統制システムの体制整備に必要とされる各条項に関する基本原則を定めました。本基本方針に基づく内部統制システムの構築を速やかに実行し、定期に見直しを行い、改善することにより、適法で効率的な企業体制を目指します。

##### ハ リスク管理体制の整備の状況

企業経営に重大な影響を及ぼす可能性のあるリスクについての的確に対処していくため、管理部に法務事項を統括する部門を設置し、法令遵守に関する指導や損失リスクを未然に回避する審査を担当させています。

また、事業活動上の重大な事態が発生した場合には、緊急対策会議を招集、損失・被害を最小限にとどめることとしています。さらに必要に応じて、社外の専門家たる顧問弁護士等にリスクに対する公正・適切な助言指導を受けております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



内部監査及び監査役監査の状況

当社は、社長直属の内部監査室(専任者1名)を設置し、年間監査計画に基づき、法令、定款及び社内規程の遵守状況や職務執行の手続き及び内容の妥当性につき内部監査を実施しております。監査結果は随時社長に報告され、必要に応じて被監査部門に対して是正・改善指導を行います。

当社は、経営監督機能として、監査役制度を採用しており、監査役会が取締役の職務遂行の監査を実施しております。

監査役は、取締役会に出席し独立した立場で適宜、意見表明、経営監視を行うとともに、内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査役会規程及び年間監査計画に基づいて監査を実施しております。

#### 社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選定に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

当社の社外監査役は3名であります。

社外監査役中尾福伸氏は、豊富なビジネス経験を有しており、当社監査役として経営全般の監視と有効な助言をいただくと判断し選任しております。その他の特段の利害関係はありません。

社外監査役山室裕氏は、企業経営について知識と経験を有しており、客観的な視点から取締役の職務遂行を監視していただくと判断し選任しております。また、当社株式を9,900株(持株比率0.04%)を保有しております。その他の特段の利害関係はありません。

社外監査役山中辰雄氏は、監査役及び企業経営者としての知識・経験があり、監査体制の充実を図るとともに客観的な視点から取締役の職務遂行を監視していただくと判断し選任しております。

なお、当社との間に特別な利害関係はなく、一般株主との間に利益相反が生じるおそれがない独立した立場にあると判断し、本人の同意を得たうえで独立役員として選任しております。

当社は社外取締役を選任しておりません。社外監査役は、取締役会に出席し独立した立場で適宜、意見表明、経営監視を行うとともに、内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査役会規程及び年間監査計画に基づいて監査を実施しております。

また、監査役3名中3名を社外監査役とすることで、外部から客観的、中立的な経営監視の機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

#### 役員の報酬等

##### イ 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 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	33,466	33,466	-	-	-	3
社外役員	12,665	12,665	-	-	-	3

(注) 無報酬の取締役2名は上記の支給人員には含まれておりません。

##### ロ 役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

##### ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

##### ニ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社業績を基本に、グループ他社の状況も勘案し、報酬等の額を決定する方針であります。

また、その決定方法は、代表取締役により決定されます。

#### 株式の保有状況

##### イ 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。

##### ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

##### ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	20,000	20,000	-	-	-
非上場株式以外の株式	28,673	22,346	30	3,104	6,972

## 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、所属する監査法人名並びに監査業務に係る補助者の構成については、以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属監査法人	継続監査年数
吉村 淳一	アーク監査法人	(注)
富岡 慶一郎	アーク監査法人	(注)

(注) 7年以内であるため記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成	人数
公認会計士	2
その他(注)	5

(注)その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

## 取締役の定数

当社の取締役は6名以内とする旨定款に定めております。

## 取締役の選任の決議要件

当社の取締役選任は、出席した議決権を行使することができる株主の過半数をもって行う旨定款に定めております。

なお、取締役の選任については、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。

## 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の特別決議要件について、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以上に当たる多数をもって行う旨定款に定めております。

## 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項

### イ 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により、市場取引等による自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めております。

### ロ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役と監査役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第426条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役(取締役であった者を含む)および監査役(監査役であった者を含む)の当会社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨定款に定めております。

なお、社外取締役および社外監査役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第427条第1項の規定により、取締役会決議をもって、社外取締役および社外監査役との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができます。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする旨定款に定めております。

## 八 中間配当

当社は、会社法第454条第1項の規定により、株主総会の決議により、毎事業年度末日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、期末配当を行うことができる旨定款に定めておりますが、配当政策の円滑な実行に資するため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により、毎年1月31日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

### 異なる数の単元株式数を定めている理由

株主管理コストの削減のため普通株式の単元株式の数は100株としておりますが、株主総会において議決権を有しない第1種優先株式の単元株式の数は1株としております。

### 議決権を有していない理由

第1種優先株式を配当金や残余財産の分配について優先権を持つ代わりに議決権がない内容としたものであります。

### 支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方針に関する指針

当社は、支配株主等との取引については、当社と関連を有さない第三者との取引における一般的取引条件と同様に決定いたします。また、当社と支配株主との間に取引が発生する場合は、取引内容および条件の妥当性について、当社取締役会において適正な審議の上、決定いたします。

## (2) 【監査報酬の内容等】

### 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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	21,600	-	21,600	-
連結子会社	-	-	-	-
計	21,600	-	21,600	-

### 【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度) 該当事項はありません。

(当連結会計年度) 該当事項はありません。

### 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度) 該当事項はありません。

(当連結会計年度) 該当事項はありません。

### 【監査報酬の決定方針】

当社の監査証明業務に要する監査時間数を勘案して決定しております。

## 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。

(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)に基づいて作成しております。

### 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(平成24年8月1日から平成25年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成24年8月1日から平成25年7月31日まで)の財務諸表について、アーク監査法人により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するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、経理部門にて会計基準等の動向を解説した機関誌の定期購読やセミナーへの参加などを行っております。

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

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



【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月 1 日 至 平成25年7月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	2,286,636	2,630,171
当期変動額		
新株の発行	343,535	-
当期変動額合計	343,535	-
当期末残高	2,630,171	2,630,171
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	2,476,626	2,820,161
当期変動額		
新株の発行	343,535	-
当期変動額合計	343,535	-
当期末残高	2,820,161	2,820,161
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	6,212,489	4,443,890
当期変動額		
当期純利益	1,768,598	470,811
当期変動額合計	1,768,598	470,811
当期末残高	4,443,890	3,973,079
<b>自己株式</b>		
当期首残高	485	485
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	485	485
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	1,449,712	1,005,955
当期変動額		
新株の発行	687,070	-
当期純利益	1,768,598	470,811
当期変動額合計	2,455,668	470,811
当期末残高	1,005,955	1,476,767

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

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,774,631	479,184
減価償却費	22,254	11,347
貸倒引当金の増減額（は減少）	1,180	516
債務免除益	2,192,240	-
事業構造改善費用	269,925	-
受取利息及び受取配当金	164	177
支払利息	154,059	50,340
固定資産売却損益（は益）	5,513	95,326
固定資産除却損	1,827	4,694
減損損失	-	2,888
投資有価証券売却損益（は益）	3,563	3,104
持分変動損益（は益）	3,021	-
株式交付費	6,191	-
売上債権の増減額（は増加）	15,533	58,709
たな卸資産の増減額（は増加）	308,851	1,417,959
仕入債務の増減額（は減少）	21,384	81,014
前受金の増減額（は減少）	31,319	47,178
預り金の増減額（は減少）	193,435	11,714
長期未払金の増減額（は減少）	46,575	81,262
私財提供益	-	126,237
その他	220,370	47,420
小計	77,984	1,716,629
利息及び配当金の受取額	164	177
利息の支払額	147,273	49,328
法人税等の支払額	54,430	4,038
法人税等の還付額	28	48,626
事業構造改善費用の支払額	123,865	-
私財提供による収入	-	126,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	403,361	1,838,303
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
その他預金の預入による支出	4,300	88,898
その他預金の払戻による収入	-	13,590
投資有価証券の売却による収入	54,436	17,604
有形及び無形固定資産の取得による支出	500	11,612
有形及び無形固定資産の売却による収入	118,439	442,739
貸付金の回収による収入	416	421
その他の支出	-	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	168,493	373,745

	前連結会計年度 (自 平成23年 8 月 1 日 至 平成24年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 8 月 1 日 至 平成25年 7 月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	151,700	588,400
リース債務の返済による支出	1,675	1,785
長期借入れによる収入	-	218,000
長期借入金の返済による支出	241,512	2,933,054
社債の償還による支出	25,000	-
配当金の支払額	10	-
少数株主からの払込みによる収入	6,400	-
株式の発行による収入	593,808	-
その他の収入	40,500	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>220,810</b>	<b>2,128,439</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	14,058	83,609
現金及び現金同等物の期首残高	298,106	284,048
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 284,048	<sup>1</sup> 367,658

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1．連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

(株)明豊プロパティーズ

2．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

3．会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品(流動資産「その他」に含む)

移動平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7～50年

## 無形固定資産（リース資産除く）

### 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

### リース資産

#### 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

### 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

## (4) 重要な収益及び費用の計上基準

### 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ・その他の工事  
工事完成基準

## (5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり  
スクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資であります。

## (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5  
年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

### 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

## (会計方針の変更)

### (会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。



(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた15,205千円は、「支払手数料」6,230千円、「その他」8,975千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(1)担保に供している資産

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

(2)上記に対応する債務

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

2 財務制限条項

前連結会計年度 (平成24年7月31日)

一部の金融機関との物件開発に係る金銭消費貸借契約(当連結会計年度末残高は1,520,000千円)について、下記の財務制限条項が付されております。

連結貸借対照表及び当社単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、マイナスにしないこと。

当連結会計年度 (平成25年7月31日)

該当事項はありません。

### 3 保証債務

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

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

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

#### (連結損益計算書関係)

#### 1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

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

#### 2 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性低下による簿価の切下げの額

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

#### 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

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

#### 4 債務免除益

取引先金融機関等から受けた債務免除額を計上したものです。

#### 5 私財提供益

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

#### 6 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

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

7 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

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

8 減損損失

前連結会計年度(自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下のとおり減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	金額
東京都目黒区	遊休資産	無形固定資産	2,888千円

当社グループは、報告セグメントを基礎として資産をグルーピングしております。なお、遊休資産については個別にグルーピングしております。

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

なお、回収可能価額は、正味売却価額を零として評価し、備忘価額を付しております。

9 事業構造改善費用

事業再生ADR手続を進める中で認識した債務及び手続費用を計上したものです。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注1)	9,661,000	15,000,000		24,661,000
第1種優先株式(注2)		8,707		8,707
合計	9,661,000	15,008,707		24,669,707
自己株式				
普通株式	359			359
合計	359			359

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加15,000,000株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。  
2. 第1種優先株式の発行済株式数の増加8,707株はデット・エクイティ・スワップによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
提出会社 (親会社)	平成18年ストック・ オプションとしての 新株予約権						21,169
合計							21,169

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	24,661,000			24,661,000
第1種優先株式	8,707			8,707
合計	24,669,707			24,669,707
自己株式				
普通株式	359			359
合計	359			359

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

### 3. 配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

#### (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

#### (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

##### 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

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

#### (リース取引関係)

##### 1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、本社における事務関連設備(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

#### (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、事業計画及び設備投資計画に基づき、必要な資金を主に銀行等金融機関からの借入により調達しております。

###### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主として株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金の用途は主に運転資金であり、一部の長期借入金金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権については、当社グループ社内管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し取締役会に報告しております。また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金については、各金融機関ごとに借入金利の一覧を作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき管理部財務グループが適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価格の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価格が変動することがあります。

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。(注)2.参照)。

前連結会計年度(平成24年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	288,348	288,348	
(2) 売掛金	118,465	118,465	
(3) 未収還付法人税等	48,626	48,626	
(4) 投資有価証券 その他有価証券	28,673	28,673	
(5) 長期債権 長期貸付金 長期未収入金 貸倒引当金( 1 )	425,000 437,000 179,370		
	682,629	682,629	
資産計	1,166,743	1,166,743	
(1) 買掛金	73,657	73,657	
(2) 短期借入金	105,600	105,600	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	2,829,819	2,829,819	
(4) 未払法人税等	4,793	4,793	
(5) 長期借入金	761,827	747,709	14,118
(6) 長期未払金( 2 )	134,368	133,855	513
負債計	3,910,066	3,895,434	14,632

- ( 1)長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。  
( 2)連結貸借対照表上は、固定負債の「その他」に含まれております。

当連結会計年度(平成25年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	447,266	447,266	
(2) 売掛金	59,755	59,755	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	22,346	22,346	
(4) 長期債権 長期貸付金 長期未収入金 貸倒引当金( 1 )	425,000 427,000 179,370		
	672,629	672,629	
資産計	1,201,998	1,201,998	
(1) 買掛金	154,671	154,671	
(2) 短期借入金	694,000	694,000	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	748,294	748,294	
(4) 未払法人税等	13,240	13,240	
(5) 長期借入金	128,298	123,006	5,292
(6) 長期未払金( 2 )	53,106	52,995	110
負債計	1,791,610	1,786,208	5,402

- ( 1)長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。  
( 2)連結貸借対照表上は、固定負債の「その他」に含まれております。

(注1)金融商品の時価算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2)売掛金

これらは、すべて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) 投資有価証券

これらは、すべて株式であり、その時価については取引所の価格によっております。

(4) 長期債権

長期貸付金・長期未収入金は、相手先別に個別に入金日を約定している債権となりますが、債権回収が今後5年間の長期に亘ると見込まれることから、与信上の信用リスクの分類に基づき時価算定を行っております。時価は連結会計年度末日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額について将来キャッシュフローを見積もり、長期借入金利等の適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1) 買掛金、(2)短期借入金、(3)1年内返済予定の長期借入金及び(4)未払法人税等

これらはすべて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。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(6) 長期未払金

将来キャッシュ・フローを支払期間に対応するリスクフリーレートで割り引いた現在価値により算定しております。

(注2)非上場株式(連結貸借対照表計上額20,000千円)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、「(3)投資有価証券」には含めておりません。

(注3)金銭債権又は満期の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(平成24年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	288,348	-	-	-
売掛金	118,465	-	-	-
未収還付法人税等	48,626	-	-	-
長期貸付金	-	425,000	-	-
長期未収入金	-	437,000	-	-
資産計	455,440	862,000	-	-

当連結会計年度(平成25年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	447,266	-	-	-
売掛金	59,755	-	-	-
長期貸付金	-	425,000	-	-
長期未収入金	-	427,000	-	-
資産計	507,021	852,000	-	-

(注4)長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成24年7月31日)



	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)	5年超 (千円)
短期借入金	105,600					
長期借入金	2,829,819	605,469	69,212	43,565	43,581	
リース債務	1,785	1,901	2,025	784		
合計	2,937,204	607,370	71,238	44,349	43,581	

当連結会計年度(平成25年7月31日)

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	694,000					
長期借入金	748,294	61,092	28,590	38,616		
リース債務	1,901	2,025	784			
合計	1,444,195	63,117	29,374	38,616		

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えるもの	(1) 株式			
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計			
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えないも の	(1) 株式	28,673	29,874	1,200
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	28,673	29,874	1,200
合計		28,673	29,874	1,200

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額20,000千円)については、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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成25年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	22,346	15,374	6,972
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	22,346	15,374	6,972
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式			
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計			
合計		22,346	15,374	6,972

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額20,000千円)については、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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	54,436		3,563
債券			
その他			
合計	54,436		3,563

当連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	17,604	3,104	
債券			
その他			
合計	17,604	3,104	

(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

当社及び連結子会社は、退職金手当を組込んだ年俸制を採用しておりますが、これに加えて総合設立型厚生年金基金(全国不動産業厚生年金基金)に加入しております。

なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次のとおりであります。

(1) 制度全体の積立状況に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
年金資産(千円)	32,420,819	38,007,690
年金財政計算上の給付債務の額(千円)	32,138,450	35,931,539
差引額(千円)	282,369	2,076,150

(2) 制度全体に占める当社グループの掛金拠出割合

前連結会計年度 0.6%(平成24年7月31日)

当連結会計年度 0.5%(平成25年7月31日)

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高であります。本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年(残余償却年数19年)の元利均等償却であります。

なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しません。

2. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成23年8月1日 至平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自平成24年8月1日 至平成25年7月31日)
厚生年金基金掛金(千円)	10,265	9,649
退職給付費用(千円)	10,265	9,649

退職給付費用の額は、総合設立型厚生年金基金への拠出額であります。

(ストック・オプション等関係)

1. 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	6,018千円	21,169千円

2. 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

提出会社

	平成18年 ストック・オプション(第2回)
会社名	提出会社
付与日(決議年月日)	平成18年8月21日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3名 当社従業員名 48名 子会社従業員名 27名
株式の種類及び付与数(数)	普通株式 200,000株
権利確定条件	(注)
対象勤務期間	平成18年8月21日～平成19年10月27日
権利行使期間	平成19年10月28日～平成24年10月27日

(注) 権利行使時において、当社または子会社の取締役、または従業員の地位にあることを要するものとする。  
ただし、新株予約権者が、定年・任期満了による退任・退職または会社都合により、これらの地位を失った場合にはこの限りではない。

(株)明豊プロパティーズ

	平成23年 ストック・オプション(第1回)
会社名	(株)明豊プロパティーズ
付与日(決議年月日)	平成23年8月22日
付与対象者の区分及び人数(名)	(株)明豊プロパティーズ取締役 2名
株式の種類及び付与数(数)	普通株式 40株
権利確定条件	(注)
対象勤務期間	設定しておりません。
権利行使期間	平成23年8月23日～平成25年8月22日

(注) 権利行使時において、(株)明豊プロパティーズの取締役の地位にあることを要するものとする。  
ただし、新株予約権者が、任期満了による退任によりその地位を失った場合にはこの限りではない。

(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。

ストック・オプションの数

	平成18年 ストック・オプション (第2回)	平成23年 ストック・オプション (第1回)
会社名	提出会社	(株)明豊プロパティーズ
権利確定前(株)		
前連結会計年度末		
付与		
失効		
権利確定		
未確定残		
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	59,800	8
権利確定		
権利行使		
失効	59,800	
未行使残		8

単価情報

	平成18年 ストックオプション (第2回)	平成23年 ストック・オプション (第1回)
権利行使価格(円)	1,395	200,000
行使時平均株価(円)		
付与日における公正な評価単価(円)	354	

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項ありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積もりは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(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内訳

(繰延税金資産)

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
税務上の繰越欠損金	4,594,119千円	4,445,102千円
貸倒引当金繰入額	64,544千円	64,191千円
投資有価証券	23,117千円	14,740千円
その他	11,078千円	6,499千円
繰延税金資産小計	4,692,859千円	4,530,534千円
評価性引当額	4,692,859千円	4,529,405千円
繰延税金資産合計		1,128千円

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「たな卸資産」(3,517千円)は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「その他」を11,078千円として組替えております。

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要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
法定実効税率	40.69 %	38.01 %
(調整)		
評価性引当額増減	78.58 %	34.64 %
交際費等永久差異	0.39 %	1.37 %
税率変更による影響	37.46 %	
復興特別法人税分の税率差異		1.74 %
連結納税による影響		2.96 %
その他	0.39 %	1.47 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35 %	1.51 %

(表示方法の変更)

前連結会計年度において「その他」に含めていた「交際費等永久差異」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「その他」に表示していた0.78%は、「交際費永久差異」0.39%、「その他」0.39%として組み替えております。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における現状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、共同事業及び自社単独によるマンション分譲を行っている「不動産分譲事業」、住宅・事務所及び店舗等の賃貸を行っている「不動産賃貸事業」、不動産分譲事業に付随し発生するマンション用地等の仲介を行っている「不動産仲介事業」、及び上記事業に付随して発生する業務を行っている「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

なお、この変更によるセグメント利益に与える影響は軽微であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結財務諸 表計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	1,287,616	1,484,651	102,675	181,385	3,056,328		3,056,328
セグメント間の内部売上 高又は振替高		12,000		4,050	16,050	16,050	
計	1,287,616	1,496,651	102,675	185,435	3,072,378	16,050	3,056,328
セグメント利益	83,341	72,272	71,070	84,915	311,600	297,343	14,256
セグメント資産	3,899,165	200,342	15,860	39,632	4,155,000	1,218,849	5,373,850
その他の項目							
減価償却費	3,289	7,495			10,784	11,469	22,254
支払利息	149,965				149,965	4,093	154,059
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額		500			500		500

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 297,343千円は、セグメント間取引消去 15,130千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 282,213千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額1,218,849千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、連結財務諸表提出会社および連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額11,469千円は、全て全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 支払利息の調整額4,093千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息及び社債利息等が含まれております。

2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。



当連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	4,170,574	1,341,458	143,089	243,255	5,898,377		5,898,377
セグメント間の内部売上 高又は振替高		8,859		27,070	35,930	35,930	
計	4,170,574	1,350,318	143,089	270,325	5,934,307	35,930	5,898,377
セグメント利益	351,558	52,769	114,680	91,517	610,526	301,305	309,220
セグメント資産	2,586,024	193,089	11,351	61,871	2,852,337	809,633	3,661,970
その他の項目							
減価償却費	2,332	2,589			4,921	6,425	11,347
支払利息	48,596				48,596	1,743	50,340
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額						11,612	11,612

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 301,305千円は、セグメント間取引消去 10,237千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 291,068千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額809,633千円は、セグメント間取引消去 11,014千円、各報告セグメントに配分していない全社資産820,647千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等でありませす。
- (3) 減価償却費の調整額6,425千円は、全て全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 支払利息の調整額1,743千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社青山メインランド	701,414	不動産分譲事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

(単位：千円)

	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失					2,888	2,888

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1)連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等  
前連結会計年度（自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日）  
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

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

上記金額には消費税等は含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	梅木篤郎	東京都杉並区			直接(0.10)	当社代表取締役	私財提供 (注)	15,881		

上記金額には消費税等は含まれておりません。

(注) 当社代表取締役より事業再生ADR手続における事業再生計画に基づき経営者責任及び株主責任の一環として私財提供を受けたものであります。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1)親会社情報

株式会社ハウスセゾン（非上場）  
株式会社はーとふるセゾン（非上場）

(2)重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

- (注) 1. 前連結会計年度及び当連結会計年度におきましては、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,768,598	470,811
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,768,598	470,811
普通株式の期中平均株式数(株)	16,013,100	24,660,641
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	提出会社 平成18年第2回ストック・オプション(普通株式の数59,800株) 連結子会社 平成23年ストック・オプション(普通株式の数8株)	提出会社 平成18年第2回ストック・オプション 上記のストックオプションは、平成24年10月28日をもって権利行使期間満了により失効しております。 連結子会社 平成23年ストック・オプション(普通株式の数8株)

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成24年7月31日)	当連結会計年度 (平成25年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,035,125	1,494,062
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	117,306	97,392
(うち新株予約権(千円))	(21,169)	
(うち少数株主持分(千円))	(9,067)	(10,322)
(うち第1種優先株式(千円))	(87,070)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	917,818	1,396,670
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	24,660,641	24,660,641

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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	105,600	694,000	6.9	
1年以内に返済予定の長期借入金	2,829,819	748,294	2.7	
1年以内に返済予定のリース債務	1,785	1,901	2.0	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	761,827	128,298	3.0	平成29年7月29日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,711	2,809	2.0	平成22年11月4日～ 平成27年10月4日
その他有利子負債				
合計	3,703,743	1,575,304		

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. 長期借入金及びリース債務(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1年ごとの返済予定額の総額

	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)
長期借入金	61,092	28,590	38,616	
リース債務	2,025	784		

【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)	2,682,723	4,237,766	5,160,034	5,898,377
税金等調整前 四半期(当期)純利益 金額 (千円)	296,728	376,299	483,664	479,184
四半期(当期)純利益 金額 (千円)	295,772	374,690	476,594	470,811
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	11.99	15.19	19.33	19.09

(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 四半期純利益金額又は 四半期純損失金額 (円)	11.99	3.20	4.13	0.23

決算日後の状況

特記事項はありません。

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 (平成24年7月31日)	当事業年度 (平成25年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	203,302	341,294
売掛金	<sup>1</sup> 101,326	26,303
販売用不動産	<sup>1</sup> 162,213	536,747
仕掛販売用不動産	<sup>1</sup> 3,219,647	<sup>1</sup> 1,311,724
貯蔵品	406	269
前渡金	-	49,163
前払費用	3,385	1,891
未収入金	13,113	38,330
未収還付法人税等	45,571	1,543
その他	11,557	2,811
貸倒引当金	94	94
流動資産合計	3,760,430	2,309,984
固定資産		
有形固定資産		
建物	186,571	6,120
減価償却累計額	60,599	389
建物(純額)	<sup>1</sup> 125,971	5,731
構築物	9,646	-
減価償却累計額	6,309	-
構築物(純額)	<sup>1</sup> 3,337	-
工具、器具及び備品	23,039	3,077
減価償却累計額	15,320	2,472
工具、器具及び備品(純額)	7,719	605
土地	<sup>1</sup> 213,940	-
リース資産	5,405	5,405
減価償却累計額	1,891	2,972
リース資産(純額)	3,513	2,432
有形固定資産合計	354,481	8,769
無形固定資産		
ソフトウェア	8,575	1,450
その他	1,738	0
無形固定資産合計	10,314	1,450
投資その他の資産		
投資有価証券	<sup>1</sup> 48,673	42,346
関係会社株式	58,551	58,551
長期貸付金	425,000	425,000
従業員に対する長期貸付金	8,222	7,801
長期未収入金	437,000	427,000
その他	66,490	35,648
貸倒引当金	179,370	179,370
投資その他の資産合計	864,566	816,977

固定資産合計	1,229,362	827,197
資産合計	4,989,793	3,137,182

	前事業年度 (平成24年7月31日)	当事業年度 (平成25年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	52,039	104,407
短期借入金	<sup>1</sup> 84,000	<sup>1</sup> 587,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1, 2</sup> 2,829,819	<sup>1</sup> 678,294
1年内返済予定の関係会社長期借入金	-	<sup>1</sup> 70,000
リース債務	1,120	1,201
未払金	<sup>1</sup> 95,393	73,859
未払費用	1,646	486
未払法人税等	4,648	6,760
前受金	52,356	4,116
預り金	12,396	12,577
匿名組合出資預り金	-	<sup>3</sup> 116,500
前受収益	1,050	-
流動負債合計	3,134,470	1,655,203
固定負債		
長期借入金	<sup>1</sup> 761,827	<sup>1</sup> 128,298
関係会社長期借入金	<sup>1</sup> 90,000	-
リース債務	2,826	1,624
長期未払金	134,368	53,106
預り保証金	12,100	8,244
固定負債合計	1,001,122	191,273
負債合計	4,135,593	1,846,477
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	2,630,171
資本剰余金		
資本準備金	2,820,161	2,820,161
資本剰余金合計	2,820,161	2,820,161
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,615,615	4,166,114
利益剰余金合計	4,615,615	4,166,114
自己株式	485	485
株主資本合計	834,230	1,283,731
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,200	6,972
評価・換算差額等合計	1,200	6,972
新株予約権	21,169	-
純資産合計	854,199	1,290,704
負債純資産合計	4,989,793	3,137,182



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	1,025,613	3,938,709
不動産賃貸収益	24,483	15,627
不動産仲介収益	88,603	111,151
その他の事業収益	43,677	37,296
売上高合計	1,182,379	4,102,784
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	<sup>3</sup> 800,912	3,431,859
不動産賃貸原価	10,370	12,921
不動産仲介原価	24,834	23,754
その他の事業原価	12,959	7,472
売上原価合計	849,076	3,476,009
<b>売上総利益</b>	333,302	626,775
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 335,840	<sup>2</sup> 366,974
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	2,537	259,801
<b>営業外収益</b>		
受取利息	160	126
受取配当金	25	30
受取手数料	208	455
求償金受入	1,350	1,420
業務受託収入	<sup>1</sup> 7,200	-
違約金収入	-	540
その他	1,503	266
営業外収益合計	10,448	2,839
<b>営業外費用</b>		
支払利息	151,543	47,708
支払手数料	5,455	15,653
その他	6,191	1,576
営業外費用合計	163,190	64,939
<b>経常利益又は経常損失( )</b>	155,279	197,701
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	-	<sup>4</sup> 100,593
債務免除益	<sup>5</sup> 2,192,240	-
私財提供益	-	<sup>6</sup> 126,237
その他	6,118	24,273
特別利益合計	2,198,358	251,104
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	-	<sup>7</sup> 5,471
固定資産除却損	<sup>8</sup> 1,827	<sup>8</sup> 4,374
減損損失	-	<sup>9</sup> 1,736
事業構造改善費用	<sup>10</sup> 269,925	-
特別損失合計	271,752	11,582

税引前当期純利益	1,771,326	437,223
法人税、住民税及び事業税	2,349	12,276
法人税等合計	2,349	12,276
当期純利益	1,768,976	449,500

## 【売上原価明細書】

## 不動産売上原価

区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		587,812	73.4	2,179,444	63.5
建物等		213,099	26.6	1,252,415	36.5
計		800,912	100.0	3,431,859	100.0

## 不動産賃貸原価

区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		10,117	97.6	4,168	32.2
家賃地代				7,051	54.6
その他		252	2.4	1,702	13.2
計		10,370	100.0	12,921	100.0

## 不動産仲介原価

区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		24,806	99.9	23,754	100.0
租税公課		27	0.1		
計		24,834	100.0	23,754	100.0

## その他の事業原価

区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		12,542	96.8	7,472	100.0
租税公課		417	3.2		
計		12,959	100.0	7,472	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 7月31日)	当事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	2,286,636	2,630,171
当期変動額		
新株の発行	343,535	-
当期変動額合計	343,535	-
当期末残高	2,630,171	2,630,171
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	2,476,626	2,820,161
当期変動額		
新株の発行	343,535	-
当期変動額合計	343,535	-
当期末残高	2,820,161	2,820,161
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	6,384,592	4,615,615
当期変動額		
当期純利益	1,768,976	449,500
当期変動額合計	1,768,976	449,500
当期末残高	4,615,615	4,166,114
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	6,384,592	4,615,615
当期変動額		
当期純利益	1,768,976	449,500
当期変動額合計	1,768,976	449,500
当期末残高	4,615,615	4,166,114
<b>自己株式</b>		
当期首残高	485	485
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	485	485
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	1,621,815	834,230
当期変動額		
新株の発行	687,070	-
当期純利益	1,768,976	449,500
当期変動額合計	2,456,046	449,500
当期末残高	834,230	1,283,731

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

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 貯蔵品

移動平均法による原価法

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	7～50年
構築物	15～20年
工具、器具及び備品	4～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### 4. 引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

#### 5. 重要な収益及び費用の計上基準

##### 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ・その他の工事  
工事完成基準

#### 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### (1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

##### (2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

##### (会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

##### (表示方法の変更)

##### (貸借対照表関係)

前事業年度において「流動資産」の「その他」に含めていた「未収入金」は、総資産の100分の1を超えたため、当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に表示していた24,670千円は、「未収入金」13,113千円、「その他」11,557千円として組み替えております。

前事業年度において独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「差入保証金」は、総資産の100分の1以下となったため、当事業年度より「その他」に含め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、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」の「差入保証金」に表示していた65,200千円は、「その他」として組み替えております。

##### (損益計算書関係)

前事業年度において「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,712千円は、「受取手数料」208千円、「その他」1,503千円として組み替えております。

前事業年度において「営業外費用」の「その他」に含めていた「支払手数料」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた11,646千円は、「支払手数料」5,455千円、「その他」6,191千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

## 1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務

### (1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成24年7月31日)	当事業年度 (平成25年7月31日)
売掛金	20,400千円	
販売用不動産	162,213千円	
仕掛販売用不動産	3,198,911千円	1,311,724千円
建物	125,971千円	
構築物	3,337千円	
土地	213,940千円	
投資有価証券	14,000千円	
計	3,738,773千円	1,311,724千円

上記のほかに、連結子会社の販売用不動産、建物及び土地を担保に供しております。

### (2) 上記に対応する債務

	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	84,000千円	587,000千円
1年内返済予定の長期借入金	2,829,819千円	678,294千円
1年内返済予定の関係会社 長期借入金		70,000千円
未払金	20,000千円	
長期借入金	761,827千円	128,298千円
関係会社長期借入金	90,000千円	
計	3,785,647千円	1,463,593千円

## 2. 財務制限条項

前事業年度 (平成24年7月31日)

一部の金融機関との物件開発に係る金銭消費貸借契約(当事業年度末残高は1,520,000千円)について、下記の財務制限条項が付されております。

連結貸借対照表及び当社単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、マイナスにしないこと。

当事業年度 (平成25年7月31日)



該当事項はありません。

3. 関係会社に対する資産及び負債には、独立掲記されたもののほか次のものがあります。

	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)
流動負債		
匿名組合出資預り金		116,500千円
計		116,500千円

4. 保証債務

下記会社の金融機関等からの借入に対して、債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成24年7月31日)	当事業年度 (平成25年7月31日)
	(株)ハウスセゾン	70,000千円
計	計	70,000千円

上記(株)ハウスセゾン(当社の親会社)の借入は、提出会社の物件取得資金として融資を受けたものであり、当事業年度貸借対照表の「1年内返済予定の関係会社長期借入金」に計上されております。

(損益計算書関係)

1. 各科目に含まれている関係会社に対するものは、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)
関係会社からの業務受託収入	7,200千円	

2. 販売費及び一般管理費の主なもののうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、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)
役員報酬	60,425千円	46,131千円
給与手当	89,745千円	90,909千円
租税公課	27,622千円	33,833千円
減価償却費	13,963千円	7,408千円
広告宣伝費	6,660千円	37,624千円
報酬費用	60,188千円	61,521千円
おおよその割合		
広告宣伝費	2%	10%
一般管理費	98%	90%

(表示方法の変更)

「広告宣伝費」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5を超えたため、当事業年度より注記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

3. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性低下による簿価の切下げ額

	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)
売上原価	23,781千円	

4 固定資産売却益の内容は、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)
土地		100,593千円
計		100,593千円

5 債務免除益

取引先金融機関等から受けた債務免除額を計上したものです。

6 私財提供益

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

7 固定資産売却損の内容は、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)
工具、器具及び備品		5,471千円
計		5,471千円

8 固定資産除却損の内容は、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)
建物	1,827千円	603千円
工具、器具及び備品		1,143千円
ソフトウェア		2,626千円
無形固定資産その他		2千円
計	1,827千円	4,374千円

9 減損損失

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)

当事業年度において、当社は以下のとおり減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	金額
東京都目黒区	遊休資産	無形固定資産	1,736千円

当社は、報告セグメントを基礎として資産をグルーピングしております。なお、遊休資産については個別にグルーピングしております。

当社は、今後の使用見込がなく遊休状態である無形固定資産（電話加入権）を当事業年度において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額1,736千円を減損損失として特別損失に計上しました。  
なお、回収可能価額は、正味売却価額を零として評価し、備忘価額を付しております。

#### 10 事業構造改善費用

事業再生ADR手続を進める中で認識した債務及び手続費用を計上したものです。

(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)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当期首株式数(株)	当期増加株式数(株)	当期減少株式数(株)	当期末株式数(株)
自己株式				
普通株式	359			359
合計	359			359

当事業年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当期首株式数(株)	当期増加株式数(株)	当期減少株式数(株)	当期末株式数(株)
自己株式				
普通株式	359			359
合計	359			359

(リース取引関係)

#### 1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、本社における事務関連設備(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年 7月31日)

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額、子会社株式58,551千円）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ことから、記載しておりません。

当事業年度(平成25年 7月31日)

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額、子会社株式58,551千円）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ことから、記載しておりません。

(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内訳

(繰延税金資産)

	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)
税務上の繰越欠損金	4,594,119千円	4,445,102千円
貸倒引当金	63,961千円	63,961千円
投資有価証券	23,117千円	14,740千円
その他	7,561千円	3,038千円
繰延税金資産小計	4,688,759千円	4,526,843千円
評価性引当額	4,688,759千円	4,526,843千円
繰延税金資産合計		

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要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率	40.69%	38.01%
(調整)		
評価性引当額増減	78.50%	36.81%
交際費等永久差異	0.30%	1.01%
税率変更による影響	37.50%	
復興特別法人税分の税率差異		2.21%
連結納税による影響		3.24%
その他	0.13%	0.43%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%	2.81%

(表示方法の変更)

前事業年度において「その他」に含めていた「交際費等永久差異」は、重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の「その他」に表示していた0.43%は、「交際費永久差異」0.30%、「その他」0.13%として組み替えております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)

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)

当社は、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における現状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)	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	30.25円	48.81円
1株当たり当期純利益金額	110.47円	18.23円

(注) 1. 前事業年度及び当事業年度におきましては、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (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(千円)	1,768,976	449,500
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,768,976	449,500
普通株式の期中平均株式数(株)	16,013,100	24,660,641
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	平成18年第2回ストック・オプション(普通株式の数59,800株)	平成18年第2回ストック・オプション 上記のストック・オプションは、平成24年10月28日をもって権利行使期間満了により失効しております。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成24年7月31日)	当事業年度 (平成25年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	854,199	1,290,704
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	108,239	87,070
(うち新株予約権(千円))	(21,169)	( )
(うち第一種優先株式(千円))	(87,070)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	745,960	1,203,634
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	24,660,641	24,660,641

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	南海辰村建設株式会社	500,000	21,000
		不動産信用保証株式会社	2,000	20,000
		三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	2,980	1,346
		アセットインベストメント株式会社	20	0
		株式会社シティクルーズ	35	0
計		505,035	42,346	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	186,571	5,903	186,354	6,120	389	1,172	5,731
構築物	9,646		9,646			50	
工具、器具及び備品	23,039	453	20,414	3,077	2,472	604	605
土地	213,940		213,940				
リース資産	5,405			5,405	2,972	1,080	2,432
有形固定資産計	438,602	6,356	430,355	14,603	5,834	2,909	8,769
無形固定資産							
ソフトウェア				46,410	44,960	4,499	1,450
その他				0			0
無形固定資産計				46,411	44,960	4,499	1,450
長期前払費用							
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 1. 建物及び土地の主な減少額は、目黒本社及び箱根土地の売却に伴うものであります。

2. 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【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 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	179,465				179,465

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,009
預金の種類	
普通預金	280,307
別段預金	127
定期預金	800
その他	59,050
小計	340,284
合計	341,294

売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
東日本建設株式会社	13,830
一建設株式会社	10,000
株式会社明豊プロパティーズ	1,773
その他	699
合計	26,303

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
101,326	2,224,748	2,299,833	26,303	98.9	10

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

品名	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
土地	1,130.99	284,814
建物	1,515.90	251,933
合計	2,646.89	536,747

地域別内訳

地域	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都	986.39	300,083
神奈川県	144.60	236,663
合計	1,130.99	536,747

仕掛販売用不動産

品名	金額(千円)
戸建・タウンハウス	315,310
中古マンション等	996,413
合計	1,311,724

地域別内訳

地域	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都	2,159.28	1,256,280
神奈川県	196.55	55,443
合計	2,355.83	1,311,724

貯蔵品

品名	金額(千円)
収入印紙	263
切手	5
合計	269

長期貸付金

相手先	金額(千円)
ビクタージャパン不動産株式会社	425,000
合計	425,000



長期未収入金

相手先	金額(千円)
ビクタージャパン不動産株式会社	427,000
合計	427,000

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社大富	58,500
株式会社明豊プロパティーズ	10,504
株式会社つきじ入船	10,000
その他	25,403
合計	104,407

短期借入金

相手先	金額(千円)
日本住宅無尽株式会社	467,000
東光商事株式会社	70,000
三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社	50,000
合計	587,000

1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社関西アーバン銀行	519,759
世田谷信用金庫	148,000
株式会社商工組合中央金庫	10,534
合計	678,294

(3) 【その他】

決算日後の状況

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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	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ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、定款の定めにより、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割り当て及び募集新株予約権の割り当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等の会社名 株式会社ハウスセゾン  
株式会社はーとふるセゾン

### 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確認書

事業年度(第44期)(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)  
平成24年10月31日関東財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

事業年度(第44期)(自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)  
平成24年10月31日関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第45期第1四半期(自 平成24年8月1日 至 平成24年10月31日)  
平成24年12月14日関東財務局長に提出。  
第45期第2四半期(自 平成24年11月1日 至 平成25年1月31日)  
平成25年3月15日関東財務局長に提出。  
第45期第3四半期(自 平成25年2月1日 至 平成25年4月30日)  
平成25年6月14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

平成25年10月29日

株式会社明豊エンタープライズ  
取締役会 御中

アーク監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉 村 淳 一 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 富 岡 慶 一 郎 印

### < 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明豊エンタープライズの平成24年8月1日から平成25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、株式会社明豊エンタープライズ及び連結子会社の平成25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。

#### < 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、株式会社明豊エンタープライズの平成25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、株式会社明豊エンタープライズが平成25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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成25年10月29日

株式会社明豊エンタープライズ  
取締役会 御中

アーク監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉 村 淳 一 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 富 岡 慶 一 郎 印

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明豊エンタープライズの平成24年8月1日から平成25年7月31日までの第45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、株式会社明豊エンタープライズの平成25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。

### 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 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。