

【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51期(自 2018年8月1日 至 2019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 隆宏

【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】 取締役常務執行役員 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】 取締役常務執行役員 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47期	第48期	第49期	第50期	第51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)	5,177,440	5,774,056	7,496,866	14,479,096	10,638,169
経常利益 (千円)	263,765	407,442	538,003	2,624,654	291,092
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	249,291	398,652	755,844	2,256,323	138,134
包括利益 (千円)	256,578	398,337	761,541	2,260,054	123,984
純資産額 (千円)	1,310,063	1,704,759	2,464,300	4,257,291	4,190,365
総資産額 (千円)	3,546,999	5,150,808	7,916,563	10,310,356	11,521,222
1株当たり純資産額 (円)	49.03	64.91	95.94	179.75	176.98
1株当たり 当期純利益金額 (円)	10.11	16.17	30.65	93.93	5.85
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 (%)	36.5	32.8	31.0	41.2	36.3
自己資本利益率 (%)	21.3	26.7	36.5	67.4	3.3
株価収益率 (倍)	12.8	7.0	5.9	6.1	45.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	164,554	408,546	1,467,957	2,296,216	1,538,603
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	921	432,767	4,929	1,953,835	371,524
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	541,778	953,188	1,966,474	294,511	1,208,645
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	912,779	1,024,653	1,528,100	1,575,969	1,617,535
従業員数 (人)	38	64	65	71	75

(注) 1. 売上高には、免税事業者に該当し税込方式を採用している連結子会社を除き、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(2)提出会社の経営指標等

回次	第47期	第48期	第49期	第50期	第51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)	3,588,473	3,335,932	5,138,571	6,689,372	7,967,911
経常利益 (千円)	183,908	176,040	423,698	486,065	189,123
当期純利益 (千円)	206,349	251,095	680,458	694,188	47,932
資本金 (千円)	2,630,171	100,000	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数 (千株)	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	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	普通株式 24,661
純資産額 (千円)	1,024,263	1,267,422	1,951,357	2,180,850	2,025,155
総資産額 (千円)	2,645,943	3,512,082	4,561,491	6,707,831	7,260,000
1株当たり純資産額 (円)	38.00	47.86	75.60	92.35	85.76
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 ( ) 第1種優先株式 ( )	普通株式 ( ) 第1種優先株式 ( )	普通株式 ( ) 第1種優先株式 ( )	普通株式 8.00 ( ) 第1種優先株式 ( )	普通株式 5.00 ( )
1株当たり 当期純利益金額 (円)	8.37	10.18	27.59	28.90	2.03
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 (%)	38.7	36.1	42.8	32.5	27.9
自己資本利益率 (%)	22.5	21.9	42.3	33.6	2.3
株価収益率 (倍)	15.4	11.1	6.6	19.9	129.6
配当性向 (%)				27.7	246.3
従業員数 (人)	20	22	24	30	32
株主総利回り (比較指標：配当込み JASDAQ) (%)	116.22 (120.28)	101.80 (112.23)	163.06 (149.80)	525.23 (167.47)	248.65 (151.40)
最高株価 (円)	191	145	193	1,022	641
最低株価 (円)	102	84	104	163	213

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
2. 2015年7月期、2016年7月期及び2017年7月期については、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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。  
4. 2018年7月期の1株当たり配当額8円には、創立50周年記念配当3円を含んでおります。  
5. 最高株価及び最低株価は、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。

## 2 【沿革】

年月	事項
1968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
1977年11月	社名を株式会社明豊エンタープライズに変更
1995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
2001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
2001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
2001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
2002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
2002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
2003年1月	一級建築士事務所登録
2003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
2003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
2003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
2004年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録
2004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
2005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
2006年5月	目黒シェルゼパビリオンオープン
2006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
2006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
2006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
2007年7月	学校法人早稲田大学との産学共同研究の開始
2009年5月	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
2009年11月	本社を東京都目黒区目黒三丁目11番3号に移転
2010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
2012年9月	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
2013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
2014年2月	賃貸アパートメントブランド「MIJAS(ミハス)」第一号「ミハス池上」の竣工
2015年10月	関西地区にて賃貸代理・仲介を主な業務とする、株式会社ハウスセゾンエンタープライズに出資し、子会社化
2016年11月	不動産開発・管理を主な業務とする、マクロスデベロップメント合同会社を設立し、子会社化
2017年8月	不動産特定共同事業許可を取得

### 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4社（株式会社明豊プロパティーズ、株式会社ハウスセゾンエンタープライズ、マクロスデベロップメント合同会社、株式会社ムーンアセット）の7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請負事業に係る業務を行っております。

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

#### (1) 不動産分譲事業(当社及び連結子会社)

不動産分譲事業は、自社単独事業『シェルゼ』の形態と、他のデベロッパーとの共同事業によりマンション分譲を展開する事業、中古マンションリニューアル分譲事業ならびに『MIJAS（ミハス）』ブランドによる投資用不動産開発事業等であります。当事業は、当社グループの主力事業として、主に当社が事業を展開しております。

##### 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ためのリビング・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。

##### 投資用不動産開発事業

早期資金の運用・回収を目的としてエンドユーザーニーズを十分に反映しながら環境配慮型分譲マンション『シェルゼ』同様、『エコロジー』・『エコノミー』に根ざした戸建、賃貸アパートメントブランドであります『MIJAS（ミハス）』のほか、不動産小口化ブランド『M-lots（エムロット）』、シェアハウス等の開発事業を展開しております。

##### 中古マンションリニューアル事業

収益不動産の買取を実行し、リニューアル、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、再販展開しております。

##### 共同事業

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建物管理を受託し、オーナーに代わって家賃回収・建物管理等を行う不動産管理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。

##### 不動産管理受託

子会社において、オーナーと賃貸建物管理委託契約を締結し、家主に代わって家賃回収・建物管理等を行っております。

##### 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関連して発生するマンション用地等の仲介業務を行っており、加えて、取引先等からの依頼による仲介業務も行っております。

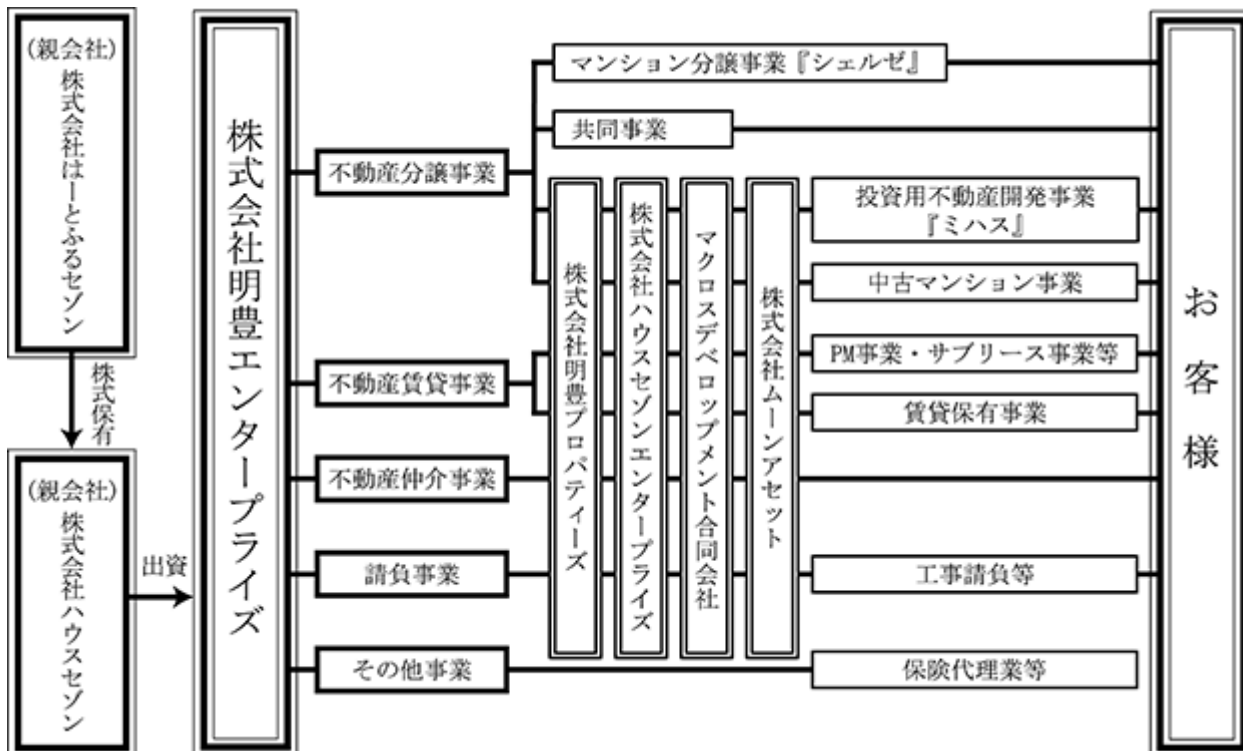
(4) 請負事業(連結子会社)

当事業は、子会社において工事請負、リフォーム工事に係る施工及び工事監理が含まれております。

(5) その他(当社及び連結子会社)

その他には、主に保険代理業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 (注1)	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	不動産賃貸事業	被所有 53.91	資金援助、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 (注2)	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 57.72 (53.91)	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 (注3)(注4)	東京都目黒区	33百万円	不動産賃貸事業、 不動産分譲事業、 不動産仲介事業、 請負事業	所有 98.04	資金援助、債務被保証 当社取締役1名が同社の取締役を兼任 当社取締役(監査等委員)1名が同社の 監査役を兼任 当社が所有する賃貸用不動産の管理を同 社に委託
(連結子会社) 株式会社ハウスセゾンエン タープライズ(注3)	京都市上京区	15百万円	不動産賃貸事業、 不動産分譲事業、 不動産仲介事業、 請負事業	所有 100.00	当社取締役2名が同社の取締役を兼任 当社取締役1名が同社の監査役を兼任
(連結子会社) マクロスデベロップメント合 同会社	東京都目黒区	0百万円	不動産分譲事業	所有 100.00	当社取締役1名が同社の職務執行者を兼 任
(連結子会社) 株式会社ムーンアセット	神奈川県大和 市	0百万円	不動産分譲事業	所有 100.00	債務保証

(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. 特定子会社であります。

4. 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	2,847百万円
(2) 経常利益	170百万円
(3) 当期純利益	125百万円
(4) 純資産額	755百万円
(5) 総資産額	1,765百万円

## 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)
不動産分譲事業	29
不動産賃貸事業	31
不動産仲介事業	
請負事業	3
その他	
全社(共通)	12
合計	75

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから社外への出向者を除き、社外から当社グループへの出向者を含む。)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

2019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)
32	37.7	5.2	5,229

2019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	27
不動産賃貸事業	
不動産仲介事業	
請負事業	
その他	
全社(共通)	5
合計	32

- (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 【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

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

この経営目標を実現するための基本方針は以下のとおりです。

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

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

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

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

#### (2) 目標とする経営指標

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、企業活動を継続していくために、業務効率の高い少数精鋭の組織を構築するとともに、当社グループが得意とする不動産開発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。

##### 不動産分譲事業

分譲事業については、短期間での資金回収が見込める賃貸アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』シリーズ、シェアハウス事業『Nerja(ネルハ)』、不動産小口化事業『M-Lots(エムロット)』、不動産開発再生事業など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も、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、株式会社ハウスセゾンエンタープライズにおいては、安定した収益確保を目的とした収益不動産の取得及びプロパティーマネジメント業務の受託戸数の増加による収益の拡大を図ってまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社の賃貸アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』事業を中心とする投資用賃貸不動産市場においては、地方都市を中心として空家数の増加が続いており、全国的な需要回復が難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込める都心エリアへの重点的な物件供給、また付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

これらの状況を踏まえ、当社及び当社グループは主力の『MIJAS(ミハス)』事業に加え、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、プレミアム賃貸マンション事業『EL FARO(エルファアロ)』シリーズをはじめとし、不動産再生事業『ME BLD.(エムイービルド)』、不動産小口化事業など、安定した収益の更なる確保を目指し事業活動を展開してまいります。

法令遵守及びコンプライアンスの体制面では、2019年7月10日付「特別調査員会設置に関するお知らせ」、同

年9月6日付「特別調査委員会の調査報告書受領に関するお知らせ」、同年9月13日付「特別調査委員会の調査報告に基づく再発防止策と経営責任等の明確化について」のとおり、過年度の財務報告に係る内部統制は有効ではないとして、2019年9月13日に訂正内部統制報告書を提出しました。また、特別調査委員会が認定した事実と原因・背景分析に基づいた再発防止策を踏まえ、本件事案を含む会計基準・会計処理、法令・コンプライアンス意識に関する教育・研修計画の策定と実施、取締役会における経営陣・取締役に対する実効性の高い監督、監査等委員である社外取締役及び監査等委員会における取締役の職務の執行の監査等を充実させるなど、コーポレートガバナンス及び内部統制の一層の強化に取り組んでまいります。

## 2 【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。

### (1) 不動産分譲事業における市況、金利動向および税制について

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

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

### (2) 有利子負債への依存について

当社グループは不動産分譲事業における事業資金を主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。

	2017年7月期	2018年7月期	2019年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	4,696,253	4,868,805	6,277,477
総資産額(千円)(B)	7,916,563	10,310,356	11,521,222
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	59.3	47.2	54.5

### (3) 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

### (4) 瑕疵担保責任について

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

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

### (5) たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 2008年9月26日 企業会計基準第9号)を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有しているたな卸資産について、時価(正味売却価格)が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。今後、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価(正味売却価額)が取得原価よりも下落するたな卸資産が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制について

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

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

(7) 災害の発生及び地域偏在について

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

(8) 大株主としての経営権について（株式会社ハウスセゾン）

親会社である株式会社ハウスセゾンは、当社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。

### 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。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、インバウンドの増加や、地価の上昇も相まって企業収益や雇用・所得の環境が改善し、個人消費や設備投資への持ち直しが続くなど、緩やかな回復基調で推移しました。一方、アジアを取り巻く地政学リスクの顕在化、欧米での金融政策変更の動き・米国による保護主義色の強い通商政策などの影響により、株価が乱高下するなど、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、地価の上昇基調が続く中で、販売価格の高騰が懸念されたものの、日銀の金融緩和政策を背景に実需は底堅い動きを示しており、事業環境は概ね良好であります。

このような事業環境下、当社グループは各事業セグメントにおいて、以下のような取り組みを行いました。

不動産分譲事業においては、主要ブランド『MIJAS(ミハス)』事業の仕入・販売活動を積極的に行い、都心近郊におきまして22棟の引渡しを完了いたしました。また、プレミアム賃貸マンションシリーズ『EL FARO(エルファール)』の第1弾として「エルファール小竹向原」の引渡しを完了しております。更に不動産再生事業として『ME BLD.(エムイービルド)』シリーズの開発・提供など、多種多様な商品展開により潜在的な賃貸不動産検討顧客の掘り起こしを行うなど更なる収益拡大に努めました。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様向けに賃貸トラブルや相続税対策などの各種セミナーを開催するなど、積極的にコミュニケーションを図り、また賃貸管理サービスの品質向上に努め、高稼働率の維持・管理戸数の増加につなげることができました。

不動産仲介事業においては、不動産分譲事業など他事業を含めた独自の情報網を活用し、顧客ニーズに合わせた物件紹介を行い、収益獲得に努めました。

請負事業においては、当社グループによる『MIJAS(ミハス)』シリーズの設計・施工6棟の竣工、その他管理物件の特性に合わせたリフォーム・リノベーションを行い収益拡大に努めました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は106億38百万円（前連結会計年度比26.5%減）、営業利益4億48百万円（前連結会計年度比83.7%減）、経常利益2億91百万円（前連結会計年度比88.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1億38百万円（前連結会計年度比93.9%減）となりました。

セグメント別の業績は、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、アパート開発事業である「MIJAS(ミハス)」シリーズ22棟の売却、プレミアム賃貸マンションシリーズ「EL FARO(エルファール)」の第1弾を提供、また不動産再生事業「ME BLD.(エムイービルド)」など都内各所含め6棟を売却、その他開発事業用地などの売却を行いました。その結果、売上高は81億33百万円（前連結会計年度比32.5%減）、セグメント利益は3億43百万円（前連結会計年度比86.9%減）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、グループ会社である不動産管理会社の管理事業において順調に管理戸数が増加し、プロパティーマネジメント報酬等により、売上高は22億34百万円（前連結会計年度比9.1%増）、セグメント利益は2億31百万円（前連結会計年度比4.1%増）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、東京都内、山形県内の仲介報酬により売上高は26百万円（前連結会計年度比18.1%増）、セグメント利益は18百万円（前連結会計年度比13.6%減）となりました。

##### [請負事業]

請負事業につきましては、工事請負の施工及びリフォーム工事等により、売上高は2億54百万円（前連結会計年度比29.4%減）、セグメント利益は30百万円（前連結会計年度比28.9%減）となりました。

[その他]

その他につきましては、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業等により、売上高は40百万円（前連結会計年度比10.2%増）、セグメント利益は39百万円（前連結会計年度比16.0%増）となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産115億21百万円（前連結会計年度末比12億10百万円の増加）、負債73億30百万円（前連結会計年度末比12億77百万円の増加）、純資産41億90百万円（前連結会計年度末比66百万円の減少）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ41百万円増加し、16億17百万円となりました。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あります。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動により支出した資金は15億38百万円（前連結会計年度は22億96百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益により2億91百万円増加したものの、開発事業用地等の取得により16億49百万円減少したこと等によるものであります。

[投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動により得られた資金は、3億71百万円（前連結会計年度は19億53百万円の支出）となりました。これは主に、関係会社に対する新規事業用資金の回収により3億75百万円増加したこと等によるものであります。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

財務活動により得られた資金は12億8百万円（前連結会計年度は2億94百万円の支出）となりました。これは主に、開発事業用用地等取得のための資金として、短期借入金及び長期借入金が合計で13億44百万円増加したこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の状況

a. 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、不動産仲介事業及び請負事業を行っており、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。

b. 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。

c. 販売実績

当連結会計年度に販売実績をセグメントごとに示すと、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 2018年8月1日 至 2019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		
	自社単独物件	8,133,100	32.5
	小計	8,133,100	32.5
不動産賃貸事業		2,234,213	9.1
不動産仲介事業		26,822	26.7
請負事業		203,146	37.8
その他		40,886	10.2
合計		10,638,169	26.5

(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グループの売上高であります。なお、当連結会計年度における売上計上はありません。

3.主な相手先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は次のとおりであります。

	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(%)
株式会社タカラレーベン	4,562,832	42.9		
CASABLANCA合同会社	2,715,487	25.5		

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、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、我が国において一般に公正妥当と認められてい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は、経営者による会計方針の選択・適用ならびに過去の実績や合理的な方法に基づく見積りが行われ、資産・負債や収益・費用の数値に反映されております。なお、これらの見積りについては継続して評価し、必要に応じて見直しを行っておりますが、見積り特有の不確実性が伴うため、実際の結果と異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する分析・検討内容

a. 経営成績等

1) 財政状態の分析

(資産合計)

当連結会計年度末の総資産残高は前連結会計年度末に比べ12億10百万円増加し、115億21百万円となりました。主たる要因としては、新規開発事業用地・中古マンション等再販事業物件等の取得により、たな卸資産等が合計で10億49百万円増加したこと等によるものです。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、105億13百万円となり、前連結会計年度末に比べ7億40百万円増加いたしました。これは、新規事業用地の取得及び中古リニューアル再販物件の購入により、たな卸資産等が合計で10億49百万円、また賃貸アパートメントブランド事業(MIJAS)の堅調な売却等により、現金及び預金が44百万円、それぞれ増加したこと等によるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、10億8百万円となり、前連結会計年度末に比べ4億69百万円増加いたしました。これは、保有目的の変更により仕掛販売用不動産の一部を有形固定資産(建物172,724千円、土地428,215千円)に振り替えたこと等によるものです。

(負債合計)

負債の残高は前連結会計年度末に比べ12億77百万円増加し、73億30百万円となりました。主たる要因としては、未払法人税等の納税準備金が2億37百万円、物件売却等に伴う返済によって長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)が2億36百万円ともに減少いたしました。新規開発事業用地等の取得資金として、短期借入金が15億80百万円増加したこと等によるものです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、47億20百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億31百万円増加いたしました。これは、新規事業用地取得のための資金として新たに借入を行ったため、短期借入金が15億80百万円増加したものの、物件売却等に伴い1年内返済予定の長期借入金が8億9百万円減少したこと等によるものです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、26億10百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億46百万円増加いたしました。これは、新規事業用地購入のための資金として長期借入金が5億73百万円増加したこと等によるものです。

(純資産合計)

純資産は、前連結会計年度末に比べ66百万円減少し41億90百万円となり、自己資本比率においては4.9ポイント悪化し、36.3%となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により1億38百万円増加したこと、配当金の支払いにより1億88百万円減少したこと等によるものです。

2) 経営成績の分析

(売上高)

詳細につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要、経営成績の状況」及び「(1) 経営成績等の状況の概要、生産、受注及び販売の状況」をご参照ください。

なお、当連結会計年度におきましては売上高が106億38百万円と前連結会計年度と比較して26.5%の減少となり、売上原価91億9百万円(前連結会計年度比15.1%減)を差し引き、売上総利益は、15億28百万円(前連結会計年度比59.3%減)となり減収・減益となりました。

これは、当社グループ全体の売上高の約8割を占める不動産分譲事業セグメントにおきまして、前連結会計年度は、利益率の高い京都の大型案件の売却がありました。当連結会計年度においては、そのような特殊要因がなかったこと、また、建設業者の人手不足、開発事業地の近隣との調整などの事由から販売物件の竣工・引渡が大幅に遅延し、当期販売予定であった案件が時期以降にずれ込んだことが減収・減益の要因となりました。主力の賃貸用アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』シリーズについては、前連結会計年度は20棟の引渡し、当連結会計年度は22棟の引渡し完了しており、現在進行情(2020年7月期)においても25棟前後の引渡し見込みであること、また、プレミアム賃貸マンション事業『EL FARO(エルファーロ)』、不動産再生事業『ME BLD.(エムイービルド)』など、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、主力事業の基盤は変わらず堅調



に推移しております。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、91億9百万円（前連結会計年度比15.1%減）となりました。この結果、売上総利益は、15億28百万円（前連結会計年度比59.3%減）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、10億79百万円（前連結会計年度比7.4%増）となりました。主な増加要因は、新規事業用地の仕入及び販売活動に係る広告費用など営業活動費用等が増加したことによるものであります。

この結果、売上総利益から販売費及び一般管理費を減算した営業利益は、4億48百万円（前連結会計年度比83.7%減）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70百万円（前連結会計年度比34.8%増）、営業外費用が2億28百万円（前連結会計年度比31.2%増）となりました。当連結会計年度の主な内容は、営業外収益が受取利息、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、2億91百万円（前連結会計年度比88.9%減）、売上高経常利益率は、15.4ポイント減少し、2.7%となりました。

(税金等調整前当期純利益)

税金等調整前当期純利益は、2億91百万円（前連結会計年度比88.9%減）となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税、住民税及び事業税、法人税等調整額等を計上したことにより、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、1億38百万円（前連結会計年度比93.9%減）となりました。

3) キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析につきましては、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

4) 資本の財源および資金の流動性

当社グループの事業活動における資金需要の主なものは、不動産分譲事業における事業用地等の購入費用であり、その調達手段は主として金融機関からの借入れによっております。事業用地等の購入費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、借入れに係る費用を低減するよう努めております。金融機関による借入れにつきましては、現状は比較的低コストで調達できているものの、将来の金融環境によっては、コストを含む調達環境が大きく変動するリスクがあります。

5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績等に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループの属する不動産業界においては、地価の上昇基調が継続する中で、販売価格の高騰が懸念されたものの、日銀の金融緩和政策を背景に実需は底堅い動きを示しております。わが国の賃貸不動産市場においては、地方都市を中心として空家数の増加が続いており、全国的な需要回復が難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込める都心エリアへの重点的な物件供給、また付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

当社は、企業理念である「一生のお付き合いをいただける様、「モノ創りにこだわった、総合デベロッパー」として不動産分譲事業におきまして、好調な投資用賃貸アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』事業(2019年7月期22棟供給済)を主力事業とし、年間約25棟前後の供給を計画目標として、事業の用地仕入れ活動および販

売活動を積極的に展開してまいります。更に、主力の『MIJAS（ミハス）』事業に加え、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、プレミアム賃貸マンション事業『EL FARO（エルファーロ）』・不動産再生事業『ME BLD.（エムイービルド）』・不動産小口化事業など安定した収益の更なる確保を目指し事業活動を展開してまいります。

また、その他の不動産賃貸事業、請負事業につきましては、今後も事業規模を拡大し、継続的かつ安定的な収益の確保を図ってまいります。

#### 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】

該当する開発活動等はありません。

### 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】

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

2019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㎡)	その他	合計	
本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	5,807	( )	5,318	11,126	32

(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、「その他」は、工具、器具及び備品及びリース資産であります。

3 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は15,781千円であります。なお、当該本社事務所の一部を(株)明豊プロパティーズに転貸しております。

##### (2) 国内子会社

2019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㎡)	その他	合計	
(株)明豊プロパ ティーズ	本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	3,645	( )	741	4,387	25

(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、「その他」は、工具、器具及び備品であります。

3 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は10,019千円であります。

2019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㎡)	その他	合計	
(株)ハウスセゾ ンエンタープ ライズ	本社 (京都府京都市)	不動産賃貸 事業	本社事務所	172,004	428,215 (348.5㎡)	2,256	602,476	18

(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、「その他」は、工具、器具及び備品及び車両運搬具であります。

#### 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
計	98,644,000

##### 【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	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。
計	24,661,000	24,661,000	-	-

#### (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12月8日 (注1)		24,669,707	2,530,171	100,000	2,820,161	
2017年8月1日 (注2)	8,707	24,661,000		100,000		

- (注) 1. 会社法第447条第1項及び会社法第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えたものであります。  
2. 償還により自己株式として取得し、そのすべてを同日付で消却した第1種優先株式であります。

## (5) 【所有者別状況】

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)		1	20	34	24	25	5,611	5,715	
所有株式数 (単元)		101	4,314	140,920	17,708	1,405	82,145	246,593	1,700
所有株式数 の割合(%)		0.04	1.75	57.15	7.18	0.57	33.31	100.00	

- (注) 1. 自己株式1,047,160株は「個人その他」に10,471単元及び「単元未満株式の状況」に60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。

## (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 (千株)	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(%)
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	12,729	53.91
DAIWA CM SINGAPORE LTD (TRUST A/C) (大和証券株式会社)	7 STRAITS VIEW MARINA ONE EAST TOWER, #16-05 AND #16-06 SINGAPORE 018936 (東京都千代田区丸の内1丁目9番1号)	1,275	5.40
株式会社はーとふるセゾン	京都府京都市上京区河原町通今出川下る2丁目栄町364	900	3.81
倭田 稔	東京都西東京市	155	0.66
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目9番1号	152	0.65
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区銀座6丁目17-1	150	0.64
馬渡 祥二	福岡県福岡市博多区	149	0.63
児玉 圭司	東京都世田谷区	144	0.61
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目9番1号	135	0.57
藤井 俊秀	京都府京都市	122	0.52
計	-	15,913	67.39

(注) 上記のほか当社所有の自己株式1,047千株があります。

## (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)	普通株式 1,047,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,612,200	236,122	-
単元未満株式	普通株式 1,700	-	-
発行済株式総数	普通株式 24,661,000	-	-
総株主の議決権	-	236,122	-

(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60株が含まれております。

## 【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(%)
(自己保有株式) 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	1,047,100	-	1,047,100	4.25
計	-	1,047,100	-	1,047,100	4.25

(注)上記の株式数には、「単元未満株式」60株は含めておりません。

## 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 (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	1,047,160		1,047,160	

(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。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、1株当たり5円としております。

内部留保金の使途につきましては、今後の事業展開への備えと経営体質強化のために投入していくこととしております。

なお、当社は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。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2019年10月29日 定時株主総会決議	118,069	5.00

## 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

当社は、企業を通じてより良い社会を建設することともに、株主・顧客・従業員など様々なステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

このような認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めてまいります。

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、2015年5月1日に「会社法の一部を改正する法律」（2014年法律第90号）が施行されたことに伴い、2015年10月29日開催の第47期定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

これにより、当社における企業統治の体制は、取締役会、取締役の監査・監督機能の充実を図るため、監査等委員会設置会社の体制を採用しております。

#### イ 企業統治の体制の概要

##### （取締役会）

取締役会は、井元義昭、梅木隆宏、安田俊治、上田宏幸の監査等委員である取締役を除く取締役4名と、社外取締役である中尾福伸、山室裕、山中辰雄、島村和也の監査等委員である取締役4名で構成し、議長は、代表取締役社長梅木隆宏が務めております。

取締役会は、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。

##### （監査等委員会）

監査等委員会は、社外取締役である中尾福伸、山室裕、山中辰雄、島村和也の監査等委員である取締役4名（社外取締役4名）で構成し、委員長である中尾福伸が議長を務め、原則月1回開催することとしております。監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査を行うこととしております。

##### （経営会議）

当社と子会社の常勤取締役・執行役員・各部門長が出席する経営会議を月1回開催しており、業務執行に関する重要事項の協議や決議を行っております。また、常勤の監査等委員である取締役も出席し業務の意思決定並びに業務の執行状況について、法令・定款に違反していないかなどのチェックを行っております。

##### （会計監査人）

当社の会計監査人はアーク有限責任監査法人であります。会計監査人は当社の監査を行うとともに、グループ各社の監査を定期的実施しております。

##### （内部監査室）

内部監査室は、社長直属の内部監査室（専任者1名）を設置し年間計画に基づき、法令、定款及び社内規定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、子会社の各業務執行部門もその対象として定期的に監査を実施しております。

監査の結果は、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。また適宜、当社の取締役会ならびに監査等委員会にも監査結果の報告がされております。

#### ロ 当該体制を採用する理由

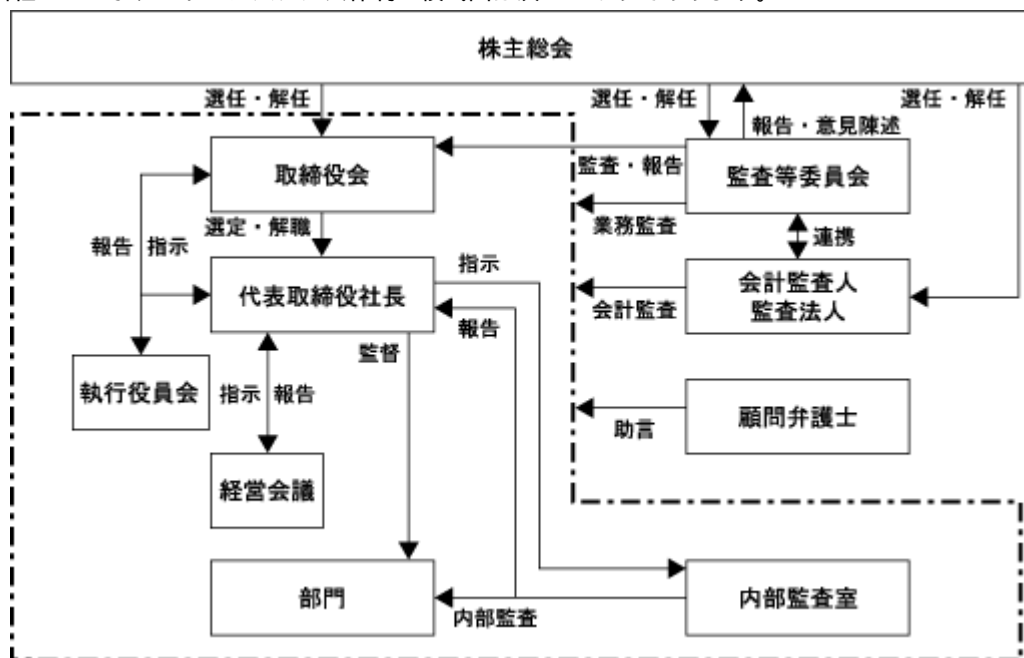
当社は、社外取締役で構成する監査等委員会を設置し、監査等委員である取締役会における議決権行使を通じて、業務執行の適法性・妥当性の監査・監督機能の強化とコーポレート・ガバナンスの一層の充実を図っております。

有価証券報告書提出日（2019年10月30日）現在、取締役8名のうち半数の4名が監査等委員である社外取締役であり、経営監視機能の客観性・中立性は十分確保される体制となっております。また、監査等委員である取締役

は、内部監査室及び会計監査人と密接に連携し監査の有効性・効率性を高めることとしております。

当社の子会社の管理は、関係会社管理規程に従っており、その経営状況に関する情報は随時当社の経営会議に報告され、その経営にかかる重要な意思決定には当社の意思が反映される体制となっております。

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。



企業統治に関するその他の事項

#### イ 内部統制システムの整備の状況

当社は、2006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な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。

#### ロ 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おります。更に必要に応じて、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。

### 八 取締役の責任免除

当社は、取締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）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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）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。

### 二 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8名以内とする旨定款に定めております。

また、当社の監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

### ホ 取締役の選任の決議要件

当社の取締役選任は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において、議決権の行使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。

#### へ 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。

#### ト 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

##### a 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。

##### b 取締役の責任免除

当社は、取締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）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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）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。

##### c 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。

#### チ 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支出あるいは契約を伴う事項が発生する場合は、当社規程に規定する手続きを経て、適正な審議の上、決定いたします。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8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 会長	井 元 義 昭	1944年10月20日生	1967年4月 津ノ国会計事務所 入所 1986年7月 丸清商事(株)(現(株)エス・エム・シー)設立、代表取締役社長(現任) 1987年1月 (株)ハウスセゾン 取締役 1987年6月 同社 代表取締役社長(現任) 2002年3月 (株)はーとふるセゾン設立 代表取締役社長(現任) 2011年2月 (株)パーム・ド・セゾン設立 代表取締役社長 2011年11月 George Spirits(株)設立 代表取締役社長(現任) 2012年2月 当社代表取締役社長 2012年10月 当社取締役会長 2014年12月 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 設立 代表取締役社長(現任) 2015年9月 REGALIA PIONEER.BHD. DIRECTOR 2017年10月 当社代表取締役会長(現任)	(注) 3	
代表取締役 社長	梅 木 隆 宏	1960年5月19日生	1986年4月 東亜建設工業(株)入社 2005年5月 (株)東京テナントセンター (現(株)明豊プロパティーズ)入社 2006年8月 同社常務取締役 2007年8月 (株)明豊コーポレーション 取締役専務執行役員 2008年8月 当社取締役専務執行役員 2009年11月 (株)明豊プロパティーズ 代表取締役社長(現任) 2012年2月 当社取締役 2013年8月 当社取締役執行役員副社長 2016年9月 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 取締役(現任) 2017年10月 当社代表取締役社長(現任)	(注) 3	22,400
取締役常務 執行役員 管理部長	安 田 俊 治	1960年1月6日生	1983年4月 大豊建設(株)入社 2003年10月 同社経営企画室経営企画課長 兼法務課長 2006年4月 当社入社 2008年8月 当社執行役員 法務部長 2010年10月 当社取締役 管理部長 2012年2月 当社執行役員 管理部長 2015年8月 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 監査役 2015年10月 当社取締役執行役員 2017年10月 当社常務取締役執行役員(現任) 2017年10月 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 取締役(現任)	(注) 3	5,100
取締役 執行役員 経営企画 担当	上 田 宏 幸	1968年12月25日生	1991年4月 森会計事務所入所 1993年11月 古田土会計事務所入所 1997年5月 (株)ケアサービス入社 2000年4月 カーテック(株)入社 2005年1月 ランドコム(株)入社 経営企画室長 2006年3月 同社 取締役経営企画室長 2008年10月 インターバルテクノロジー(株)入社 経営企画室長 2010年7月 (株)ハウスセゾン入社 2012年2月 当社入社取締役執行役員(現任) 2017年4月 マクロスデベロップメント(同) 職務執行者(現任)	(注) 3	2,100

取締役 (監査等委員)	中尾福伸	1951年2月5日生	1974年3月 2004年6月 2007年6月 2009年6月 2009年6月  2011年10月 2012年7月  2015年10月 2017年10月	三交不動産(株)入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 三重交通グループホールディングス(株)取締役 当社監査役 明豊プロパティーズ監査役(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任) 明豊ハウスエンタープライズ監査役(現任)	(注)4	12,800
取締役 (監査等委員)	山室裕	1946年5月29日生	1969年4月  1995年2月 2000年4月  2006年10月 2015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 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	9,900
取締役 (監査等委員)	山中辰雄	1940年1月27日生	1962年4月 1987年10月  1996年12月 2003年8月  2004年4月 2009年10月 2015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 明豊設計コンサルタント(現明豊ツカ・セッケイ)取締役 日商岩井不動産(株)(現双日(株))監査役 当社監査役 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	
取締役 (監査等委員)	島村和也	1972年10月20日生	1995年10月  1998年4月 2004年10月 2004年10月 2008年3月  2008年6月  2008年7月  2012年7月 2014年3月  2015年6月 2017年1月 2017年1月 2019年10月	監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 公認会計士登録 弁護士登録 阿部・井窪・片山法律事務所入所 島村法律会計事務所開設 代表(現任) 明豊ソディックプラスチック 社外監査役 明豊スリー・ディー・マトリックス 社外監査役 同社 社外取締役(現任) コスモ・バイオ(株) 社外取締役(現任) アイビームシステム(株) 社外監査役 明豊アズーム 社外監査役(現任) 明豊カイカ 社外取締役(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	
計						52,300

- (注) 1. 当社は、監査等委員会設置会社であります。
2. 取締役 中尾福伸、山室裕、山中辰雄及び島村和也は、監査等委員である社外取締役であります。
3. 監査等委員以外の取締役の任期は、2019年10月29日開催の定時株主総会終結の時から1年間であります。
4. 監査等委員である取締役の任期は、2019年10月29日開催の定時株主総会終結の時から2年間であります。
5. 取締役の山中辰雄氏は、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。
6. 当社の監査等委員会の体制は、以下のとおりであります。  
委員長 中尾福伸 委員 山室裕 委員 山中辰雄 委員 島村和也
7. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠の監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠の監査等委員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	1978年11月27日	2007年9月 弁護士登録 2007年9月 田宮合同法律事務所入所	

- (注) 1. 補欠監査等委員と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 補欠監査等委員内橋徹氏は、補欠の社外取締役であります。

#### 社外役員の状況

当社は、社外取締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。

当社の社外取締役は4名であります。

社外取締役中尾福伸氏は、豊富なビジネス経験を有しており、当社社外取締役として経営全般の監視と有効な助言をいただけると判断し選任しております。また、当社株式を12,800株(持株比率0.05%)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。

社外取締役山室裕氏は、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ける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。

社外取締役山中辰雄氏は、監査役及び企業経営者としての知識・経験があり、監査体制の充実に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ける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。

社外取締役島村和也氏は、長年にわたる弁護士及び公認会計士としての職歴を通じて豊富な経験と高い見識・専門性を有しており、法律及び財務・会計に関する専門家として、経営から独立した立場で取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性を強化していただけると判断し選任しております。

#### 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、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、監査等委員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、取締役8名中半数の4名を社外取締役とすることで、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。

(3) 【監査の状況】

内部監査及び監査等委員会監査の状況

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、監査等委員会制度を採用しており、監査等委員会が取締役の職務遂行の監査を実施しております。

監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況及び内部統制システムの運用状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査することとしております。

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。

なお明治アーク監査法人は、2019年7月1日をもって有限責任監査法人に移行したことにより、名称をアーク有限責任監査法人に変更しております。

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
木村 ゆりか	アーク有限責任監査法人	(注)
藤本 幸宏	アーク有限責任監査法人	(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	6
その他(注)	10

(注)その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者等であります。

(監査法人の選定方針と理由)

日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考に、会計監査人の評価、関係者からのヒアリング等を行い、会計監査人の職務の遂行状況、監査体制、独立性及び専門性などが適切であるか確認しております。

監査等委員会は会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の選任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査等委員会は、監査法人が会社法第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、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

(監査等委員会による監査法人の評価)

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に基づき会計監査人の職務の遂行状況、監査体制、独立性及び専門性などが適切であるか評価しております。



監査報酬の内容等

イ 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	24,000		27,000	
連結子会社				
計	24,000		27,000	

ロ 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（イを除く）  
該当事項はありません。

ハ その他重要な報酬の内容  
該当事項はありません。

ニ 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（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。

ホ 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等の監査計画の内容、従前の職務執行状況や監査報酬の見積り根拠などを検討し、また、監査の有効性及び効率性を踏まえ、必要な監査を十分行うことができる報酬額となっているか否かを検証し、監査等委員会の同意を得て決定しております。

ヘ 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は日本監査役協会が定めた「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手しかつ報告を受け、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検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(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の内容及び決定方法

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役とそれ以外の業務執行取締役とを区別して上限を定めております。なお、当社の役員報酬は、固定報酬のみとしており、業績連動報酬は採用しておりません。

イ 取締役報酬の算定方法の決定方針を決定する機関、権限の内容及び裁量の範囲

業務執行取締役の報酬は、独立性・客観性を有する外部取締役を含む取締役会にて、担当職務、貢献度等、経済情勢等を総合的に勘案したうえで、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で協議し、決定しております。

監査等委員である取締役の報酬は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で、監査等委員会の協議にて決定しております。

ロ 取締役報酬等に関する株主総会の決議年月日及び当該決議内容

当社は、2015年10月29日開催の定時株主総会にて監査等委員会設置会社に移行し、取締役報酬については、業務執行取締役（監査等委員である取締役を除く。）は年額200百万円以内、取締役（監査等委員である取締役）は年額20百万円以内と決議いただいております。提出日現在、対象となる役員は、業務執行取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名、取締役（監査等委員である取締役）4名となります。

ハ 当事業年度の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会等の活動内容

当事業年度の実績は、以下のとおり協議・決定いたしました。

2018年10月25日の取締役会にて取締役（監査等委員を除く。）、監査等委員会にて社外役員それぞれの報酬額を協議し、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 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役（監査等委員を除く。） （社外取締役を除く。）	52,800	52,800				3
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く。）						
社外役員	12,000	12,000				3

(注) 無報酬の取締役1名は上記の支給人員には含まれておりません。

イ 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。

ロ 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。

(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である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

政策保有株式については、保有先企業との取引関係の維持強化を通じて当社の中長期的な企業価値向上に資する場合に取得・保有することとしております。また、その保有意義について、当社の取締役会で定期的に検証を行い、保有意義が乏しい株式については、市場への影響等に配慮しつつ売却を進めることとしております。

ロ 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	20,000
非上場株式以外の株式	1	18,550

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

八 特定投資株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
南海辰村建設株式会社	50,000	50,000	共同で外断熱工法の開発等を行っており、今後のマンション開発における相乗効果を勘案し、同社との取引関係の維持・強化を目的として、株式を保有しております。定量的な保有効果の記載は困難ですが、保有方針、保有意義を検証しており、当事業年度末日において保有する意義があるものと判断しております。	有
	18,550	35,000		

## 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)
非上場株式				
非上場株式以外の株式	1	1,112	1	1,321

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式			
非上場株式以外の株式	41		238

## 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」(1976年大蔵省令第28号。以下、「連結財務諸表規則」という。)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」(2018年3月23日内閣府令第7号。以下「改政府令」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、改政府令附則第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」(1963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、改政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、改政府令附則第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。

### 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、アーク有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、明治アーク監査法人は、2019年7月1日をもって有限責任監査法人に移行したことにより、名称をアーク有限責任監査法人に変更しております。

### 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 (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>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 1,640,084	1 1,684,961
売掛金	47,026	34,400
販売用不動産	1. 2 3,219,651	1. 3 3,254,500
仕掛販売用不動産	1 2,746,548	1 3,760,977
関係会社短期貸付金	1,925,000	1,550,000
その他	196,181	229,585
貸倒引当金	2,308	1,276
流動資産合計	9,772,184	10,513,149
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	11,485	184,209
減価償却累計額	2,816	4,037
建物及び構築物(純額)	8,669	1. 3 180,172
土地	-	1. 3 428,215
リース資産	-	5,264
減価償却累計額	-	877
リース資産(純額)	-	4,387
その他	17,437	17,437
減価償却累計額	11,370	13,508
その他(純額)	6,066	3,929
有形固定資産合計	14,735	616,704
無形固定資産	2,379	1,434
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	57,621	40,962
長期貸付金	430,184	429,732
長期未収入金	422,800	422,000
繰延税金資産	223,599	94,297
その他	234,651	249,941
貸倒引当金	847,800	847,000
投資その他の資産合計	521,056	389,934
固定資産合計	538,172	1,008,073
資産合計	10,310,356	11,521,222

(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		
買掛金	157,415	286,135
短期借入金	1 1,079,913	1 2,660,020
1年内返済予定の長期借入金	1 2,038,516	1 1,228,576
1年内償還予定の社債	20,000	36,000
リース債務	180	1,117
未払法人税等	247,819	10,028
賞与引当金	55,030	37,191
その他	2 490,335	461,339
流動負債合計	4,089,210	4,720,406
固定負債		
長期借入金	1 1,680,196	1 2,254,090
社債	50,000	94,000
リース債務	-	3,674
その他	233,659	258,686
固定負債合計	1,963,855	2,610,450
負債合計	6,053,065	7,330,857
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	1,495,610	1,495,610
利益剰余金	3,010,515	2,959,739
自己株式	380,474	380,474
株主資本合計	4,225,651	4,174,875
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,005	4,288
その他の包括利益累計額合計	19,005	4,288
非支配株主持分	12,634	11,200
純資産合計	4,257,291	4,190,365
負債純資産合計	10,310,356	11,521,222

## 【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	14,479,096	10,638,169
売上原価	10,727,801	1 9,109,874
売上総利益	3,751,295	1,528,294
販売費及び一般管理費	2 1,005,240	2 1,079,872
営業利益	2,746,055	448,422
営業外収益		
受取利息	26,926	50,430
違約金収入	18,064	11,838
求償金受入	2,714	3,528
保険解約返戻金	2,067	1,764
貸倒引当金戻入額	1,600	1,808
その他	1,142	1,409
営業外収益合計	52,515	70,779
営業外費用		
支払利息	113,286	157,602
支払手数料	58,747	65,055
その他	1,882	5,450
営業外費用合計	173,916	228,109
経常利益	2,624,654	291,092
税金等調整前当期純利益	2,624,654	291,092
法人税、住民税及び事業税	256,294	21,147
法人税等調整額	110,673	131,244
法人税等合計	366,968	152,391
当期純利益	2,257,685	138,700
非支配株主に帰属する当期純利益	1,362	566
親会社株主に帰属する当期純利益	2,256,323	138,134



## 【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)
当期純利益	2,257,685	138,700
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,368	14,716
その他の包括利益合計	1 2,368	1 14,716
包括利益	2,260,054	123,984
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,258,691	123,417
非支配株主に係る包括利益	1,362	566

## 【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	100,000	1,582,685	754,192	485	2,436,391
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			2,256,323		2,256,323
自己株式の取得				467,063	467,063
自己株式の消却		87,074		87,074	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計		87,074	2,256,323	379,988	1,789,260
当期末残高	100,000	1,495,610	3,010,515	380,474	4,225,651

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	16,637	16,637	11,271	2,464,300
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				2,256,323
自己株式の取得				467,063
自己株式の消却				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,368	2,368	1,362	3,730
当期変動額合計	2,368	2,368	1,362	1,792,990
当期末残高	19,005	19,005	12,634	4,257,291

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	100,000	1,495,610	3,010,515	380,474	4,225,651
当期変動額					
親会社株主に帰属 する当期純利益			138,134		138,134
剰余金の配当			188,910		188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			50,776		50,776
当期末残高	100,000	1,495,610	2,959,739	380,474	4,174,875

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	19,005	19,005	12,634	4,257,291
当期変動額				
親会社株主に帰属 する当期純利益				138,134
剰余金の配当				188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	14,716	14,716	1,433	16,149
当期変動額合計	14,716	14,716	1,433	66,926
当期末残高	4,288	4,288	11,200	4,190,365

## 【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	2,624,654	291,092
減価償却費	4,977	5,181
貸倒引当金の増減額( は減少)	159	1,832
賞与引当金の増減額( は減少)	20,760	17,838
受取利息及び受取配当金	27,301	50,808
支払利息及び社債利息	113,627	157,862
売上債権の増減額( は増加)	6,523	12,625
たな卸資産の増減額( は増加)	422,439	1,649,662
仕入債務の増減額( は減少)	22,347	128,719
前受金の増減額( は減少)	5,189	48,609
預り金の増減額( は減少)	173,066	83,611
その他	32,062	52,831
小計	2,421,381	1,106,832
利息及び配当金の受取額	493	641
利息の支払額	115,960	154,999
法人税等の支払額	13,492	279,739
法人税等の還付額	3,795	2,326
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,296,216	1,538,603
<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	34,720	13,430
その他預金の払戻による収入	1,320	10,120
有形及び無形固定資産の取得による支出	5,023	492
有形及び無形固定資産の売却による収入	253	-
ゴルフ会員権の売却による収入	1,296	350
貸付けによる支出	2,130,000	-
貸付金の回収による収入	213,097	375,447
出資による支出	100	470
その他	40	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,953,835	371,524
<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)	1,699,286	1,580,106
リース債務の返済による支出	695	1,096
長期借入れによる収入	4,399,700	3,061,010
長期借入金の返済による支出	2,507,166	3,297,056
社債の発行による収入	-	76,591
社債の償還による支出	20,000	20,000
自己株式の取得による支出	467,063	-
配当金の支払額	-	188,910
非支配株主への配当金の支払額	-	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	294,511	1,208,645
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	47,869	41,565
現金及び現金同等物の期首残高	1,528,100	1,575,969
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,575,969	1 1,617,535

【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 4社

連結子会社の名称

株式会社明豊プロパティーズ

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

マクロスデベロップメント合同会社

株式会社ムーンアセット

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7～50年

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支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを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

繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用処理しております。

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。ただし、免税事業者に該当する連結子会社については税込方式によっております。

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。

(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 2018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 2018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

2022年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

## (表示方法の変更)

## (「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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 2018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」226,229千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」223,599千円に含め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。

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度において「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載していなかった「租税公課」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えたため、注記に記載することとしております。この結果、前連結会計年度において表示していなかった「租税公課」71,131千円は「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載することとしております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(1)担保に供している資産

	前連結会計年度 (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	30,000千円	30,000千円
販売用不動産	2,714,483千円	3,184,788千円
仕掛販売用不動産	2,746,548千円	3,586,030千円
建物		172,004千円
土地		428,215千円
計	5,491,032千円	7,401,038千円

上記の建物及び土地は、親会社である㈱ハウスセゾンの借入金21,651千円を担保するために物上保証に供されております。

(2)上記に対応する債務

	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	1,079,913千円	2,660,020千円
1年内返済予定の長期借入金	2,037,508千円	1,226,560千円
長期借入金	1,677,548千円	2,250,810千円
計	4,794,969千円	6,137,390千円

2 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産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)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債

	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)
販売用不動産	166,075千円	
流動負債 その他	132,446千円	

3 資産の保有目的の変更

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)

当連結会計年度において、保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産(建物172,724千円、土地428,215千円)へ振り替えております。



(連結損益計算書関係)

## 1 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切下額

	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)
売上原価		18,237千円

## 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)
役員報酬	109,500千円	110,850千円
給与手当	330,242千円	346,726千円
賞与引当金繰入額	55,030千円	37,191千円
報酬費用	69,133千円	94,210千円
租税公課	71,131千円	128,644千円

## (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 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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	3,613千円	16,659千円
組替調整額		
税効果調整前	3,613千円	16,659千円
税効果額	1,245千円	1,942千円
その他有価証券評価差額金	2,368千円	14,716千円
その他の包括利益合計	2,368千円	14,716千円

## (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		8,707	24,661,000
自己株式				
普通株式	359	1,046,801		1,047,160
第1種優先株式		8,707	8,707	
合計	359	1,055,508	8,707	1,047,160

## (変動事由の概要)

普通株式の自己株式の増加1,046,801株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得1,046,800株及び単元未満株式の買取1株による増加であります。

また、第1種優先株式の発行済株式の減少8,707株、自己株式の増加8,707株及び減少8,707株は、取締役会において決議いたしました当該優先株式の取得及び消却を実施したことによるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (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	普通株式	利益剰余金	188,910	8.00	2018年 7月31日	2018年10月26日

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
自己株式				
普通株式	1,047,160			1,047,160

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (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	普通株式	188,910	8.00	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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年10月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	118,069	5.00	2019年7月31日	2019年10月30日

(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 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)
現金及び預金勘定	1,640,084千円	1,684,961千円
預入期間が3か月を超える預金等	64,114千円	67,425千円
現金及び現金同等物	1,575,969千円	1,617,535千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

(1) 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

イ 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。

ロ 無形固定資産

会計システムのソフトウェアであります。

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. 会計方針に関する事項 (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や社債の発行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

売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

関係会社短期貸付金は親会社である㈱ハウスセゾンに対する新規開発事業に係る貸付けであり、親会社の財務状況、事業の進捗状況により回収が遅延する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。

長期貸付金は、従業員に対する長期貸付金と取引先に対する長期貸付金であります。取引先に対する長期貸付金及び長期未収入金(以下、「長期債権」という。)は、中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権であり、中国経済の減速、カントリーリスク及び当該不動産開発事業の進捗状況等による回収懸念リスク及び取引先の信用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。借入金及び社債の用途は主に運転資金であり、一部の長期借入金及び社債は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。

関係会社に対する債権については、当社グループ社内管理規程に沿って、財務部門が相手先の状況を把握し、その用途、期日及び残高を管理するとともに、その他財務状況等に関する参考事項を元に回収懸念の早期把握を行い、定期的に取締役会及び経営会議に報告しております。

長期債権については、中国経済の動向及びカントリーリスクの分析、中国における不動産開発事業の進捗状況の把握、及び取引先の財務諸表を入手し財務状況等の分析を行うことにより、回収懸念の早期把握を行い、取締役会及び経営会議に報告しております。

市場リスク(株価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。

借入金及び社債については、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部門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。当該価額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、当該価額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(2018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	1,640,084	1,640,084	
(2) 売掛金	47,026	47,026	
(3) 関係会社短期貸付金	1,925,000	1,925,000	
(4) 投資有価証券 其他有価証券	37,621	37,671	50
(5) 長期債権 長期貸付金 長期未収入金 貸倒引当金( )	430,184 422,800 847,800		
	5,184	5,184	
資産計	3,654,916	3,654,966	50
(1) 買掛金	157,415	157,415	
(2) 短期借入金	1,079,913	1,079,913	
(3) 長期借入金(1年内返済予定の 長期借入金を含む)	3,718,712	3,719,164	452
(4) 社債(1年内償還予定の社債 を含む)	70,000	70,028	28
負債計	5,026,040	5,026,522	481

( )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。

当連結会計年度(2019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	1,684,961	1,684,961	
(2) 売掛金	34,400	34,400	
(3) 関係会社短期貸付金	1,550,000	1,550,000	
(4) 投資有価証券 其他有価証券	20,962	20,912	50
(5) 長期債権 長期貸付金 長期未収入金 貸倒引当金( )	429,732 422,000 847,000		
	4,732	4,732	
資産計	3,295,057	3,295,007	50
(1) 買掛金	286,135	286,135	
(2) 短期借入金	2,660,020	2,660,020	
(3) 長期借入金(1年内返済予定の 長期借入金を含む)	3,482,666	3,518,756	36,090
(4) 社債(1年内償還予定の社債 を含む)	130,000	130,272	272
負債計	6,558,821	6,595,183	36,362

( )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。

(注1)金融商品の時価算定方法及びに有価証券に関する事項

#### 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)関係会社短期貸付金

関係会社短期貸付金は親会社である(株)ハウスセゾンへの新規事業資金の貸付けとなりますが、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)投資有価証券

その他有価証券

株式等は主に取引所の価格によっております。また、株式形態のゴルフ会員権は取引所の市場価格がないため、連結貸借対照表上額は帳簿価額により、時価は取引相場によっております。

(5)長期債権

長期貸付金のうち「従業員に対する長期貸付金」の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付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。

その他の長期貸付金及び長期未収入金は、貸倒懸念債権であり、回収見込額等に基づいて貸倒引当金を算定しているため、時価は連結決算日における連結貸借対照表計上額から当該貸倒引当金を控除した金額に近似していることから、当該価額をもって時価としております。

負債

(1)買掛金、(2)短期借入金

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)長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)、(4)社債(1年内償還予定の社債を含む)

長期借入金及び社債の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は社債の発行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。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	2018年7月31日	2019年7月31日
非上場株式	20,000	20,000

これらについては、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ため、「(4)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(2018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	1,640,084			
売掛金	47,026			
関係会社短期貸付金	1,925,000			
長期貸付金		426,834	2,398	951
長期未収入金		422,800		
資産計	3,612,110	849,634	2,398	951

当連結会計年度(2019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	1,684,961			
売掛金	34,400			
関係会社短期貸付金	1,550,000			
長期貸付金		426,852	2,422	457
長期未収入金		422,000		
資産計	3,269,361	848,852	2,422	457

(注4)短期借入金、長期借入金及び社債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)

	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	1,079,913					
長期借入金	2,038,516	979,516	699,416	1,264		
社債	20,000	20,000	20,000	10,000		
合計	3,138,429	999,516	719,416	11,264		

当連結会計年度(2019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	2,660,020					
長期借入金	1,228,576	1,690,826	25,264	24,000	24,000	490,000
社債	36,000	36,000	26,000	16,000	16,000	
合計	3,924,596	1,726,826	51,264	40,000	40,000	490,000

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018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	36,321	15,374	20,947
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	36,321	15,374	20,947
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	1,300	1,300	
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	1,300	1,300	
合計		37,621	16,674	20,947

(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(2019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	19,662	15,374	4,288
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	19,662	15,374	4,288
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	1,300	1,300	
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	1,300	1,300	
合計		20,962	16,674	4,288

(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. 減損処理を行った有価証券  
該当事項はありません。

(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

当社及び一部の連結子会社は、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。このうち、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができない制度については、確定拠出制度と同様に会計処理しております。

2. 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度4,691千円、当連結会計年度4,881千円でありました。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況

	前連結会計年度 2018年3月31日現在	当連結会計年度 2019年3月31日現在
年金資産の額	20,765,092千円	12,669,003千円
年金財政計算上の数理債務の額と最低責任準備金の額との合計額	18,189,562千円	11,736,876千円
差引額	2,575,530千円	932,127千円

(2) 複数事業主制度の給与総額に占める当社グループの割合  
前連結会計年度(2018年3月分) 0.7%

当連結会計年度（2019年3月分） 0.7%

(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。

(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>		
税務上の繰越欠損金	2,963,742千円	2,018,007千円
貸倒引当金	293,755千円	293,087千円
未払事業税	61,743千円	2,681千円
賞与引当金	19,038千円	12,866千円
投資有価証券	16,722千円	16,722千円
その他	7,310千円	19,263千円
繰延税金資産小計	3,362,313千円	2,362,628千円
税務上の繰越欠損金に係る評価 性引当金額(注)2	千円	1,948,874千円
将来減算一時差異等の合計に係 る評価性引当額	千円	318,695千円
評価性引当額小計(注)1	3,135,254千円	2,267,569千円
繰延税金資産合計	227,058千円	95,058千円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	1,942千円	千円
差額負債調整勘定	1,516千円	760千円
繰延税金負債合計	3,459千円	760千円
繰延税金資産の純額	223,599千円	94,297千円

(注)1. 評価性引当額が867,685千円減少しております。この減少の主な内容は、提出会社の税務上の繰越欠損金の期限切れ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)	1,300,819	702,051				15,137	2,018,007千円
評価性引当額	1,238,102	702,051				8,721	1,948,874千円
繰延税金資産	62,716					6,416	(b)69,132千円

(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) 税務上の繰越欠損金2,018,007千円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産69,132千円を計上しております。

当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込等により回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

## 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 (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	34.81 %	34.60 %
(調整)		
評価性引当額増減	16.43 %	295.34 %
繰越欠損金の期限切れ	7.87 %	323.11 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.30 %	1.92 %
連結納税による影響	11.78 %	12.45 %
その他	0.79 %	0.51 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.98 %	52.35 %

(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)

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018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原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。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019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原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)

一部の連結子会社は、京都府京都市の中心地に賃貸用ビル(土地を含む。)を取得しております。

当該賃貸用ビルについては、保有目的の変更により、当連結会計年度において販売用不動産から有形固定資産へ振り替えております。

2019年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は20,036千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(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)
連結貸借対照表計上額	期首残高		
	期中増減額		600,939千円
	期末残高		600,939千円
期末時価			600,939千円

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、当連結会計年度の増加は、販売用不動産から賃貸用不動産への振替(600,939千円)であります。

3. 当連結会計年度に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(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」、不動産分譲事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っている「不動産仲介事業」、工事請負、リフォーム工事の施工を行っている「請負事業」の4つを報告セグメントとしております。

2 報告セグメントごとの売上高、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。

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					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	12,046,754	2,047,681	21,177	326,372	14,441,985	37,110	14,479,096		14,479,096
セグメント間の内部売上高又は振替高			1,535	33,739	35,274		35,274	35,274	
計	12,046,754	2,047,681	22,712	360,112	14,477,260	37,110	14,514,371	35,274	14,479,096
セグメント利益	2,612,776	222,455	21,179	43,134	2,899,546	33,962	2,933,508	187,453	2,746,055
セグメント資産	7,148,503	629,448	2,393	202,628	7,982,974	8,359	7,991,333	2,319,023	10,310,356
その他の項目									
減価償却費	48	1,979			2,027		2,027	2,949	4,977
支払利息	109,638				109,638		109,638	3,647	113,286
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	323	455			778		778	4,700	5,478

(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 187,453千円は、セグメント間取引消去18,353千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 205,807千円であります。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2,319,023千円は、セグメント間取引消去 16,507千円、各報告セグメントに配分していない全社資産2,335,531千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
  - (3)減価償却費の調整額2,949千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,700千円は、すべて全社資産に係るものであります。
  - (4)支払利息の調整額3,647千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。
- 2 . セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。
- 3 . 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	8,133,100	2,234,213	26,822	203,146	10,597,283	40,886	10,638,169		10,638,169
セグメント間の内部売上高又は振替高				51,165	51,165		51,165	51,165	
計	8,133,100	2,234,213	26,822	254,311	10,648,448	40,886	10,689,334	51,165	10,638,169
セグメント利益	343,162	231,561	18,291	30,677	623,693	39,406	663,100	214,677	448,422
セグメント資産	7,946,995	1,437,337	2,608	266,627	9,653,568	9,882	9,663,451	1,857,771	11,521,222
その他の項目									
減価償却費	64	2,689			2,754		2,754	2,426	5,181
支払利息	148,458	4,223			152,682		152,682	4,920	157,602
有形固定資産及び無形固定資産の増加額		600,939			600,939		600,939	5,264	606,204

(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 214,677千円は、セグメント間取引消去21,781千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 236,459千円であります。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1,857,771千円は、セグメント間取引消去 30,044千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,887,815千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
  - (3)減価償却費の調整額2,426千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,264千円は、すべて全社資産に係るものであります。
  - (4)支払利息の調整額4,920千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。
2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。
  3. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 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
株式会社タカラレーベン	4,562,832	不動産分譲事業
CASABLANCA合同会社	2,715,487	不動産分譲事業

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、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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

## 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 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)
親会社	㈱ハウスセゾン	京都市 都府都 上京区	97,000	賃貸不動産業	直接(54.22)	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付 貸付の返済 利息の受取 (注)1	200,000 200,000 263		

## 取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 資金の貸付については、貸付利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

## 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者の取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 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)
親会社	㈱ハウスセゾン	京都市 都府都 上京区	97,000	賃貸不動産業	直接(54.22)	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付 利息の受取 (注)1	1,925,000 26,545	関係会社短期貸付金 その他流動資産	1,925,000 26,545

## 取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 資金の貸付については、貸付利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

当連結会計年度(自 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)
親会社	㈱ハウスセゾン	京都市 都府都 上京区	97,000	賃貸不動産業	直接(53.91)	資金の貸付 役員の兼任	貸付の返済 利息の受取 (注)2	375,000 50,167	関係会社短期貸付金 (注)1 その他流動資産	1,550,000 76,713

## 取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. ㈱ハウスセゾンに対する貸付金については、2019年8月に契約締結した同社が所有する債権の譲渡担保の設定、㈱ハウスセゾンの子会社(House Saison Enterprise Asia Co.,Ltd.)の連帯保証等により債権を保全しております。

2. 資金の貸付については、貸付利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。



## (イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 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)
役員 の近親者	井元 喜一			当社代表取締役 会長の実弟			販売用不動産 の取引  不動産売買 の仲介取引	406,296  12,248		
役員及びその 近親者が議決 権の過半数を 所有している 会社(当該会 社の子会社を 含む)	(株)エス・エ ム・シー (注)3	京 都 府 京 都 市 上 京 区	73,750	賃貸不動産業			不動産管理 役員の兼任  販売用不動産 の取引	20,237  290,000	売掛金	1,700

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. 不動産購入金額については、近隣相場を基準としております。  
 2. 不動産売買の仲介手数料については、一般の取引条件と同様に決定しております。  
 3. 当社会長井元義昭及びその近親者が議決権の100%を直接保有しております。  
 4. 管理収入等については、一般の取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

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)
役員及びその 近親者が議決 権の過半数を 所有している 会社(当該会 社の子会社を 含む)	(株)エス・エ ム・シー (注)1	京 都 府 京 都 市 上 京 区	73,750	賃貸不動産業			販売用不動産 の取引  不動産管理 役員の兼任	512,700	建物及び構築 物  土地	172,000  340,700

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. 当社会長井元義昭及びその近親者が議決権の100%を直接保有しております。  
 2. 不動産購入金額については、不動産鑑定評価額を基準としております。  
 3. 当連結会計年度において、保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。

## 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 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	179.75円	176.98円
1株当たり当期純利益金額	93.93円	5.85円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 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株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	2,256,323	138,134
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(千円)	2,256,323	138,134
普通株式の期中平均株式数(株)	24,021,089	23,613,840

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 (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)	4,257,291	4,190,365
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	12,634	11,200
(うち非支配株主持分(千円))	(12,634)	(11,200)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,244,657	4,179,164
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)	23,613,840	23,613,840

(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】

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
株式会社明豊エンタープライズ	第1回無担保利付私募債	2016年12月27日	70,000	50,000 (20,000)	0.4	無担保社債	2021年12月27日
株式会社明豊エンタープライズ	第2回無担保利付私募債	2019年4月25日	-	80,000 (16,000)	0.3	無担保社債	2024年4月25日
合計			70,000	130,000 (36,000)			

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

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

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)
36,000	36,000	26,000	16,000	16,000

【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	1,079,913	2,660,020	2.3	
1年以内に返済予定の長期借入金	2,038,516	1,228,576	2.4	
1年以内に返済予定のリース債務	180	1,117		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,680,196	2,254,090	2.0	2020年～2043年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)		3,674		2023年
その他有利子負債				
合計	4,798,805	6,147,477		

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)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	1,690,826	25,264	24,000	24,000
リース債務	1,137	1,158	1,179	198

【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)	1,385,279	2,923,774	6,326,736	10,638,169
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額( ) (千円)	18,643	78,541	62,684	291,092
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額( ) (千円)	43,409	90,693	27,440	138,134
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( ) (円)	1.84	3.84	1.16	5.85

(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1株当たり四半期純損失金額( ) (円)	1.84	2.00	5.00	4.69

## 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>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 839,006	1 761,375
売掛金	1,670	929
販売用不動産	1. 2 2,257,756	1 2,139,352
仕掛販売用不動産	1 2,748,324	1 3,748,875
貯蔵品	1,933	1,411
前渡金	74,964	32,251
前払費用	4,920	6,124
未収入金	368,109	285,423
その他	19,842	50,418
流動資産合計	6,316,528	7,026,163
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	8,464	8,464
減価償却累計額	2,266	2,656
建物(純額)	6,197	5,807
工具、器具及び備品	3,642	3,642
減価償却累計額	2,269	2,712
工具、器具及び備品(純額)	1,373	930
リース資産	-	5,264
減価償却累計額	-	877
リース資産(純額)	-	4,387
有形固定資産合計	7,570	11,126
<b>無形固定資産</b>		
リース資産	149	-
その他	424	317
無形固定資産合計	574	317
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	56,321	39,662
関係会社株式	73,601	73,601
長期貸付金	425,000	425,000
従業員に対する長期貸付金	5,184	4,732
長期未収入金	422,800	422,000
繰延税金資産	207,128	60,225
その他	40,922	44,171
貸倒引当金	847,800	847,000
投資その他の資産合計	383,158	222,393
固定資産合計	391,303	233,836
資産合計	6,707,831	7,260,000

(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>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	55,188	137,676
短期借入金	<sup>1</sup> 852,540	<sup>1</sup> 2,380,720
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1</sup> 2,023,108	<sup>1</sup> 1,148,368
1年内償還予定の社債	20,000	36,000
リース債務	180	1,117
未払金	20,722	62,900
未払費用	5,281	2,511
前受金	10,303	51,500
預り金	<sup>2</sup> 182,624	28,380
賞与引当金	34,968	14,425
その他	-	80
流動負債合計	3,204,916	3,863,678
<b>固定負債</b>		
長期借入金	<sup>1</sup> 1,261,948	<sup>1</sup> 1,265,250
社債	50,000	94,000
リース債務	-	3,674
繰延税金負債	1,874	-
預り保証金	8,242	8,242
固定負債合計	1,322,064	1,371,166
負債合計	4,526,981	5,234,844
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	1,488,913	1,488,913
資本剰余金合計	1,488,913	1,488,913
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	953,406	812,428
利益剰余金合計	953,406	812,428
自己株式	380,474	380,474
株主資本合計	2,161,845	2,020,866
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	19,005	4,288
評価・換算差額等合計	19,005	4,288
純資産合計	2,180,850	2,025,155
負債純資産合計	6,707,831	7,260,000

## 【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)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	6,587,368	7,819,179
不動産賃貸収益	93,466	115,635
不動産仲介収益	4,445	26,573
その他	4,091	6,523
売上高合計	6,689,372	7,967,911
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	5,470,750	6,991,558
不動産賃貸原価	46,788	60,286
不動産仲介原価	950	7,857
その他	215	2,100
売上原価合計	5,518,704	7,061,802
<b>売上総利益</b>	1,170,667	906,109
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 541,583	<sup>2</sup> 617,744
<b>営業利益</b>	629,084	288,364
<b>営業外収益</b>		
受取利息	381	794
受取配当金	374	100,377
違約金収入	6,000	723
求償金受入	2,600	3,526
保険解約返戻金	1,548	1,706
貸倒引当金戻入額	1,600	800
その他	442	237
営業外収益合計	12,947	108,166
<b>営業外費用</b>		
支払利息	102,681	141,708
支払手数料	51,837	61,225
その他	1,447	4,473
営業外費用合計	155,965	207,407
<b>経常利益</b>	486,065	189,123
<b>税引前当期純利益</b>	486,065	189,123
法人税、住民税及び事業税	325,049	5,779
法人税等調整額	116,926	146,971
法人税等合計	208,122	141,191
<b>当期純利益</b>	694,188	47,932

## 【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 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 (%)
土地		2,922,177	53.4	3,906,224	55.9
建物等		2,548,572	46.6	3,085,333	44.1
計		5,470,750	100.0	6,991,558	100.0

## 不動産賃貸原価

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 (%)
業務委託費		22,880	48.9	26,465	43.9
広告宣伝費		14,696	31.4	14,788	24.5
修繕費		3,939	8.4	12,714	21.1
光熱費		3,015	6.5	3,882	6.4
その他		2,255	4.8	2,435	4.1
計		46,788	100.0	60,286	100.0

## 不動産仲介原価

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 (%)
業務委託費		915	96.35	7,857	100.0
租税公課		34	3.65		
計		950	100.0	7,857	100.0

## その他

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 (%)
業務委託費				2,100	100.0
その他		215	100.0		
計		215	100.0	2,100	100.0



## 【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	
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	1,575,987	1,575,987	259,218	259,218
当期変動額					
当期純利益				694,188	694,188
自己株式の取得					
自己株式の消却		87,074	87,074		
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計		87,074	87,074	694,188	694,188
当期末残高	100,000	1,488,913	1,488,913	953,406	953,406

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	485	1,934,720	16,637	16,637	1,951,357
当期変動額					
当期純利益		694,188			694,188
自己株式の取得	467,063	467,063			467,063
自己株式の消却	87,074				
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,368	2,368	2,368
当期変動額合計	379,988	227,124	2,368	2,368	229,493
当期末残高	380,474	2,161,845	19,005	19,005	2,180,850

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	
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	1,488,913	1,488,913	953,406	953,406
当期変動額					
当期純利益				47,932	47,932
剰余金の配当				188,910	188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計				140,978	140,978
当期末残高	100,000	1,488,913	1,488,913	812,428	812,428

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	380,474	2,161,845	19,005	19,005	2,180,850
当期変動額					
当期純利益		47,932			47,932
剰余金の配当		188,910			188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			14,716	14,716	14,716
当期変動額合計		140,978	14,716	14,716	155,695
当期末残高	380,474	2,020,866	4,288	4,288	2,025,155

【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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8～50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

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。

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より、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支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

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) 繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用処理しております。

(2) 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。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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 2018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する方法に変更しました。

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」207,128千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」207,128千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4項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解（注8）(1)（評価性引当額の合計額を除く。）に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業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。

(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 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
現金及び預金	30,000千円	30,000千円
販売用不動産	1,879,385千円	2,139,352千円
仕掛販売用不動産	2,748,324千円	3,574,950千円
計	4,657,710千円	5,744,302千円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
短期借入金	852,540千円	2,227,400千円
1年内返済予定の長期借入金	2,023,108千円	1,147,360千円
長期借入金	1,261,948千円	1,263,610千円
計	4,137,596千円	4,638,370千円

2 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産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)に基づき、金融取引として会計処理した資産及び負債

	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	166,075千円	-
預り金	152,338千円	-

(損益計算書関係)

1 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切下額

	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)
売上原価		14,483千円

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 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)
役員報酬	62,850千円	64,800千円
給与手当	151,158千円	163,033千円
賞与引当金繰入額	34,968千円	14,425千円
租税公課	48,924千円	78,637千円
減価償却費	1,671千円	1,966千円
広告宣伝費	26,237千円	59,184千円
報酬費用	47,668千円	75,717千円
おおよその割合		
販売費	0.1%	0.1%
一般管理費	99.9%	99.9%

(有価証券関係)

前事業年度(2018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73,601千円)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(2019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73,601千円)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		
税務上の繰越欠損金	2,963,225千円	1,989,627千円
貸倒引当金	293,162千円	292,854千円
投資有価証券	16,722千円	16,722千円
その他	16,295千円	12,297千円
繰延税金資産小計	3,289,405千円	2,311,503千円
税務上の繰越繰越欠損金に係る 評価性引当額	千円	1,940,153千円
将来減算一時差異等の合計に係る 評価性引当額	千円	311,123千円
評価性引当額小計	3,082,209千円	2,251,277千円
繰延税金資産合計	207,196千円	60,225千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,942千円	千円
繰延税金負債合計	1,942千円	千円
繰延税金資産の純額	205,254千円	60,225千円

## 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 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
法定実効税率	34.81%	34.60%
(調整)		
評価性引当額増減	88.36%	428.83%
繰越欠損金の期限切れ	42.49%	482.43%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.06%	1.87%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	%	18.31%
連結納税による影響	26.10%	2.62%
その他	6.72%	0.28%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.82%	74.66%

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【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				8,464	2,656	389	5,807
工具、器具及び備品				3,642	2,712	442	930
リース資産				5,264	877	877	4,387
有形固定資産計				17,372	6,246	1,709	11,126
無形固定資産							
リース資産				2,989	2,989	149	
その他				13,355	13,038	107	317
無形固定資産計				16,345	16,027	257	317

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の金額がそれぞれ資産総額の1%以下であるため、有形固定資産及び無形固定資産の「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	847,800	-	-	800	847,000
賞与引当金	34,968	14,425	34,968	-	14,425

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、債権の回収による減少であります。

(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	(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50期)(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)  
2018年10月30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50期)(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)  
2018年10月30日関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第51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51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51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号の4(監査公認会計士等の異動)に基づく臨時報告書であります。

2019年9月17日関東財務局長に提出。

#### (5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度(第46期)(自 2013年8月1日 至 2014年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

事業年度(第47期)(自 2014年8月1日 至 2015年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

事業年度(第48期)(自 2015年8月1日 至 2016年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

事業年度(第49期)(自 2016年8月1日 至 2017年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

事業年度(第50期)(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

#### (6) 内部統制報告書の訂正報告書

事業年度(第46期)(自 2013年8月1日 至 2014年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

事業年度(第47期)(自 2014年8月1日 至 2015年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

事業年度(第48期)(自 2015年8月1日 至 2016年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

事業年度(第49期)(自 2016年8月1日 至 2017年7月31日)

2019年9月13日関東財務局長に提出。  
事業年度(第50期)(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

(7) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

第49期第1四半期(自 2016年8月1日 至 2016年10月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。  
第49期第2四半期(自 2016年11月1日 至 2017年1月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。  
第49期第3四半期(自 2017年2月1日 至 2017年4月30日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

第50期第1四半期(自 2017年8月1日 至 2017年10月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。  
第50期第2四半期(自 2017年11月1日 至 2018年1月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。  
第50期第3四半期(自 2018年2月1日 至 2018年4月30日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。

第51期第1四半期(自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。  
第51期第2四半期(自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)  
2019年9月13日関東財務局長に提出。  
第51期第3四半期(自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)  
2019年9月13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 木 村 ゆりか 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 藤 本 幸 宏 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、株式会社明豊エンタープライズ及び連結子会社の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。

### < 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、株式会社明豊エンタープライズが2019年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は開示すべき重要な不備があるため有効でない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。

### 強調事項

内部統制報告書に記載のとおり、会社の決算・財務報告プロセスに関連する内部統制に開示すべき重要な不備が存在しているが、会社は開示すべき重要な不備に起因する必要な修正はすべて財務諸表及び連結財務諸表に反映している。

これによる財務諸表監査に及ぼす影響はない。

### 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。

## 独立監査人の監査報告書

2019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 木 村 ゆりか 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 藤 本 幸 宏 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2018年8月1日から2019年7月31日までの第51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。

### 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。