

【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26年10月31日

【事業年度】 第46期(自 平成25年8月1日 至 平成26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42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成22年7月	平成23年7月	平成24年7月	平成25年7月	平成26年7月
売上高 (千円)	14,299,488	13,051,894	3,056,328	5,898,377	4,856,399
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	1,054,102	2,021,049	151,358	240,930	147,434
当期純利益又は当期純損失 ( ) (千円)	1,369,299	2,752,990	1,768,598	470,811	231,374
包括利益 (千円)		2,740,628	1,760,728	480,106	241,657
純資産額 (千円)	1,328,375	1,416,076	1,035,125	1,494,062	1,735,720
総資産額 (千円)	18,465,426	5,877,962	5,373,850	3,661,970	3,406,439
1株当たり純資産額 (円)	134.29	149.40	37.22	56.64	66.37
1株当たり 当期純利益金額又は当 期純損失金額 ( ) (円)	141.74	284.97	110.45	19.09	9.38
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 (%)	7.0	24.6	18.7	40.5	50.6
自己資本利益率 (%)				37.8	14.4
株価収益率 (倍)			0.6	7.4	11.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,227,456	9,689,569	403,361	1,838,303	458,060
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	94,235	30,555	168,493	373,745	19,671
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,677,138	9,506,262	220,810	2,128,439	310,756
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	84,245	298,106	284,048	367,658	534,633
従業員数 (人)	52	46	40	37	39

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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、平成25年7月期及び平成26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42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成22年 7月	平成23年 7月	平成24年 7月	平成25年 7月	平成26年 7月
売上高 (千円)	12,204,314	10,575,725	1,182,379	4,102,784	3,276,408
経常利益又は経常損失 (千円)	106,614	2,057,923	155,279	197,701	68,409
当期純利益又は当期純損失 (千円)	440,197	2,757,393	1,768,976	449,500	195,320
資本金 (千円)	2,286,636	2,286,636	2,630,171	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 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
純資産額 (千円)	1,160,675	1,591,656	854,199	1,290,704	1,494,796
総資産額 (千円)	17,692,767	5,251,361	4,989,793	3,137,182	2,676,938
1株当たり純資産額 (円)	116.93	167.57	30.25	48.81	57.08
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 ( ) 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 ( )
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	45.57	285.43	110.47	18.23	7.92
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 (%)	6.4	30.8	16.7	41.1	55.8
自己資本利益率 (%)				42.3	14.0
株価収益率 (倍)			0.6	7.8	14.0
配当性向 (%)					
従業員数 (人)	29	15	13	16	19

(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26年7月期については、潜在株式が存在しないため潜在株式調整額1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。

6. 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。

7. 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。

8. 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共同研究の開始
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
平成26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

### 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。

##### 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』に根ざした戸建、新規アパートメントブランドであります『MIJAS(ミハス)』のほかタウンハウス等の開発事業を展開しております。

##### 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。

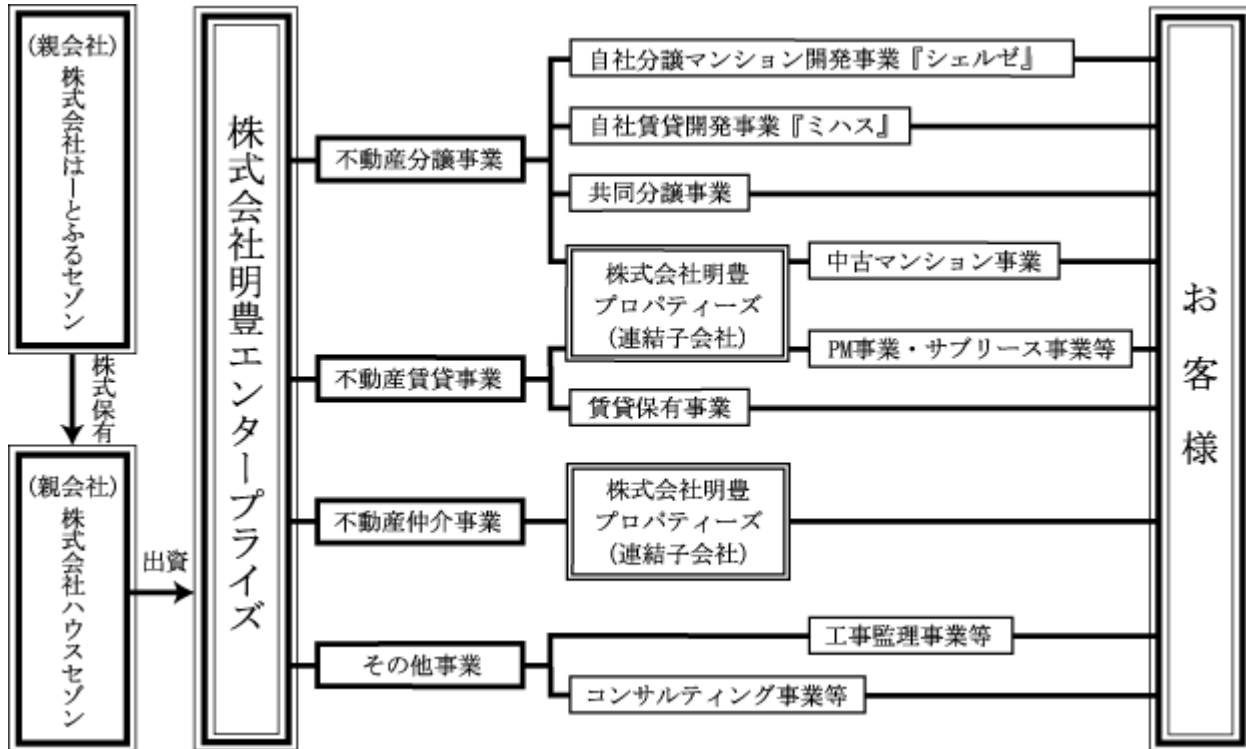
(3) 不動産仲介事業(当社及び連結子会社)

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	資金の援助、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 (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 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 (注3)	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、不動産仲 介事業及びその 他事業	所有 96.15	資金援助 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	1,701百万円
(2) 経常利益	80百万円
(3) 当期純利益	37百万円
(4) 純資産額	306百万円
(5) 総資産額	985百万円

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成26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	15
不動産賃貸事業	15
不動産仲介事業	
その他事業	
全社(共通)	9
合計	39

(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26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)
19	41.8	6.47	6,124

平成26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	14
不動産賃貸事業	
不動産仲介事業	
その他事業	
全社(共通)	5
合計	19

- (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、金融緩和等の経済政策「アベノミクス」や「東京オリンピック」への期待感を背景とした消費マインドの改善、企業活動の活性化等に下支えされ、一部で景気回復への兆しが見受けられました。しかしながら、厳しい雇用情勢の影響や海外経済の減速、周辺国との政治的緊張等による景気下振れ懸念があり、依然として先行き不透明な状況であります。

当社グループが属しております不動産業界においては、消費マインド改善を背景に各種住宅取得優遇政策や住宅ローン金利の先高観等が後押しとなり、首都圏におけるマンション・戸建市場は底堅い需要が続いているものの、事業用地の取得競争の激化や建築価格の上昇など、懸念材料が多く、厳し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、平成24年1月31日に成り立たしました、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続き（以下、「事業再生ADR手続き」といいます。）について、当初の予定計画期間を3事業年度繰り上げ、当連結会計年度末日をもって事業再生ADR債務を完済いたしました。一方、当面の基幹事業とすべく新事業として賃貸アパートメント『MIJAS（ミハス）』シリーズを立ち上げ、第1弾「ミハス池上」（本年3月）、第2弾「ミハス王子神谷」（本年7月）を供給し、同シリーズ事業用地の新規取得、ならびに短期間での資金回収が見込める中古マンション流通事業を中心に取り組んでまいりました。

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48億56百万円、（前連結会計年度比17.7%減）、営業利益2億12百万円（前連結会計年度比31.2%減）、経常利益1億47百万円（前連結会計年度比38.8%減）、当期純利益2億31百万円（前連結会計年度比50.9%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、「目黒3丁目」（東京都目黒区）、「ミハス池上」（東京都大田区）、「ピア新中野」（東京都中野区）、「ミハス王子神谷」（東京都北区）などの売却、共同事業物件である「ザ・ロアハウス杉並高井戸」（東京都杉並区）等の引渡し及び中古マンション等再販として41物件の引渡しを行いました。その結果、売上高は31億30百万円（前連結会計年度比24.9%減）、セグメント利益は1億59百万円（前連結会計年度比54.6%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、プロパティーマネジメント報酬等により、売上高は13億41百万円（前連結会計年度比0.6%減）、セグメント利益は1億4百万円（前連結会計年度比97.3%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、「ST-cube」（滋賀県草津市）などの仲介報酬により売上高は2億13百万円（前連結会計年度比49.2%増）、セグメント利益は1億41百万円（前連結会計年度比23.7%増）となりました。

#### [その他事業]

その他事業につきましては、リフォーム工事等により、売上高は2億15百万円（前連結会計年度比20.2%減）、セグメント利益は88百万円（前連結会計年度比3.5%減）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、5億34百万円と前連結会計年度末と比べ1億66百万円の増加（前連結会計年度は83百万円の増加）となりました。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益により2億4百万円増加し、たな卸資産の減少により3億77百万円増加、長期未払金の減少により53百万円減少したこと等により、4億58百万円の収入（前連結会計年度は18億38百万円の収入）となりました。

[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、その他預金等が13百万円純減したこと等により、19百万円の収入（前連結会計年度は3億73百万円の収入）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、事業用地取得のための資金として10億20百万円の長期借入を行ったものの、短期借入金で4億35百万円の純減及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）8億93百万円の返済を行ったこと等により、3億10百万円の支出（前連結会計年度は21億28百万円の支出）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25年 8月 1日 至 平成26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	286,064	86.6
	自社単独物件	2,844,873	40.0
	小計	3,130,937	24.9
不動産賃貸事業		1,333,683	0.6
不動産仲介事業		213,532	49.2
その他の事業		178,245	26.7
合計		4,856,399	17.7

(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		
アート・クラフト・サイエンス株式会社			650,857	13.4
株式会社ヴィンテージ・ファイブ			510,247	10.5

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 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」ならびにアパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』を主力商品として、他社との差別化を図り安定的な企業成長を続けていくことを経営目標としております。

この経営目標を実現するための基本方針は以下のとおりです。

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アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』の供給拡大に積極的に取り組んでまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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

具体的な事業推進の方針は、以下のとおりです。

##### 不動産分譲事業

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

##### 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、ADR対象不動産の早期売却、有利子負債の圧縮、収益及び財務体質の改善に努めてまいりました。その結果、ADR対象不動産のすべてについて売却を完了し、また有利子負債であるADR対象不動産の保全債権、非保全債権部分とともに、当初の予定計画期間を3事業年度繰り上げ、当連結会計年度末日をもってすべての弁済を完了しております。事業再生ADR以前から保有していたたな卸資産については、その販売を完了していることから、次期以降の収益を確保するため、短期間での資金回収を見込める賃貸アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』事業を中心とし、当該事業の用地仕入及びタウンハウス・戸建事業、中古マンションリニューアル事業の物件取得など、より一層の新規物件の取得を進め、新たなたな卸資産の積み上げを図り収益の確保に努めるとともに、引き続き事業の選択と集中により、当社グループ一丸となって事業基盤の強化を図り、収益及び財務体質の改善に取り組んでまいります。

#### 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。

##### (1) 不動産分譲事業における市況、金利動向および税制について

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

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

##### (2) 有利子負債への依存について

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

	平成24年7月期	平成25年7月期	平成26年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	3,703,743	1,575,304	1,223,551
総資産額(千円)(B)	5,373,850	3,661,970	3,406,439
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	68.9	43.0	35.9

##### (3) 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

##### (4) 瑕疵担保責任について

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

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

(5) たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

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

(6) 法的規制について

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

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

(7) 災害の発生及び地域偏在について

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

(8) 大株主としての経営権について(株式会社ハウスセゾン)

親会社である株式会社ハウスセゾンは、当社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。

## 7 【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) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められ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当たっては、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積りを行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定の設定、情報収集を行い見積り金額を計算しておりますが、見積り特有の不確実性があるため実際の結果とは異なります。

### (2) 財政状態の分析

#### 資産

当連結会計年度末における総資産の残高は、34億6百万円となり、前連結会計年度に比べ、2億55百万円減少いたしました。主な増減の要因は以下のとおりであります。

#### (流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、25億23百万円となり、前連結会計年度に比べ2億48百万円減少いたしました。これは、ADR対象不動産の売却、事業用地及び区分所有マンションの購入によりたな卸不動産が3億77百万円減少、繰延税金資産が42百万円が増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、8億82百万円となり、前連結会計年度に比べ6百万円減少いたしました。

#### 負債

当連結会計年度末における負債合計は16億70百万円となり、前連結会計年度に比べ、4億97百万円減少いたしました。主な増減の要因は以下のとおりであります。

#### (流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、12億25百万円となり、前連結会計年度に比べ5億94百万円減少いたしました。これは、物件売却等に伴う返済によって短期借入金が4億35百万円減少、1年内返済予定の長期借入金が82百万円減少したことによるものです。

#### (固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、4億45百万円となり、前連結会計年度に比べ97百万円増加いたしました。これは、仕掛販売用不動産購入のための資金として長期借入金が10億20百万円増加したものの、物件売却等に伴う返済により長期借入金8億93百万円減少、事業再生ADR債務の繰り上げ弁済により長期未払金が53百万円が減少したことによるものです。

#### 純資産

当連結会計年度末における純資産は、17億35百万円となり、前連結会計年度末に比べ2億41百万円増加いたしました。増加の主な要因は、当期純利益を2億31百万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、40億31百万円（前連結会計年度比18.8%減）となりました。この結果、売上総利益は、8億25百万円（前連結会計年度比11.6%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、6億12百万円（前連結会計年度比1.9%減）となりました。主な減少要因は、事業再生ADR債務の繰り上げ弁済後も、経費等のコスト削減策を引き続き進めていること等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、2億12百万円（前連結会計年度比31.2%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2百万円（前連結会計年度比46.5%減）、営業外費用が68百万円（前連結会計年度比7.0%減）となりました。当連結会計年度の主な内容は、営業外収益が求償金受入、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、1億47百万円（前連結会計年度比38.8%減）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、債務免除益44百万円及び私財提供益23百万円を計上、特別損失として、減損損失10百万円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、2億4百万円（前連結会計年度比57.3%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等を計上したことにより、当連結会計年度の当期純利益は、2億31百万円（前連結会計年度比50.9%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はありません。

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)
㈱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)	不動産賃貸事業	土地及び建物	平成26年2月28日	23,244

(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26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	5,392	( )	1,351	490	7,234	19

(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 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は10,598千円であります。なお、当該本社事務所の一部を㈱明豊プロパティーズに転貸しております。

##### (2) 国内子会社

平成26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	
㈱明豊プロ パティーズ	本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	3,990	( )	1,033	1,484	6,507	20

(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 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は8,268千円であります。

#### 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26年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26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(7)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26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	13	28	3	8	3,144	3,198	
所有株式数 (単元)		2,452	4,846	153,262	281	137	85,623	246,601	900
所有株式数 の割合(%)		0.99	1.97	62.15	0.11	0.06	34.72	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26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26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 豊子	東京都大田区	680	2.76
田中 国雄	東京都葛飾区	393	1.59
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	185	0.75
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
田角 登司雄	埼玉県川越市	140	0.57
秋元 慶久	福岡県行橋市	138	0.56
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川4丁目12番3号	131	0.53
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4	107	0.44
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	96	0.39
計	-	17,021	69.00

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26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 豊子	東京都大田区	6,800	2.76
田中 国雄	東京都葛飾区	3,931	1.59
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	1,852	0.75
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
田角 登司雄	埼玉県川越市	1,400	0.57
秋元 慶久	福岡県行橋市	1,380	0.56
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川4丁目12番3号	1,312	0.53
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4	1,077	0.44
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	965	0.39
計	-	170,217	69.03

## (8) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成26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 24,659,800	246,598	-
単元未満株式	普通株式 900	-	-
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	-	246,598	-

(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26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	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26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、当事業年度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42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成22年7月	平成23年7月	平成24年7月	平成25年7月	平成26年7月
最高(円)	453	283	142	315	183
最低(円)	104	60	43	62	98

(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26年2月	3月	4月	5月	6月	7月
最高(円)	142	141	122	111	128	128
最低(円)	106	100	103	98	109	108

(注) 最高・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。

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 3,200
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 11,500
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	普通株式 300
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	普通株式 600
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21年6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 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(現任)	(注)4	普通株式 1,900
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)4	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)5	
計						普通株式 27,400

- (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26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26年10月30日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 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
6. 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。
7. 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せん。
8. 当社は、法令に定める監査役員の員数を欠く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46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。

取締役は、これまでの職務経験を通じて的確な経営判断を下せる人材を登用しております。また、業務の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離するため、執行役員制度を採用しており、取締役会で選任された執行役員は取締役会が決定した基本方針に従って業務を執行しております。

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

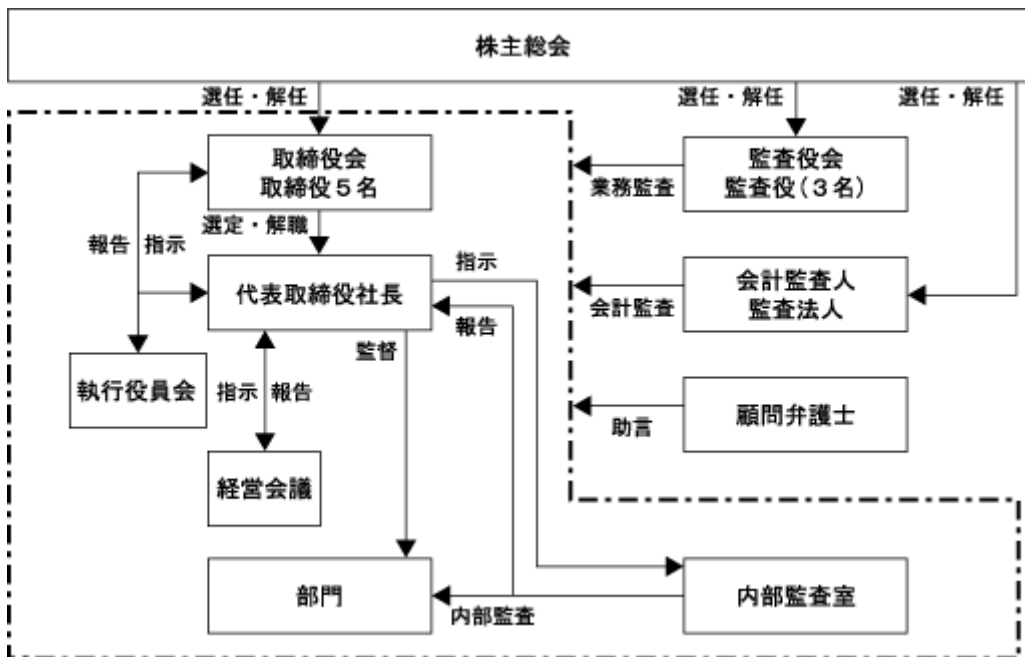
当社は、平成18年5月23日開催の取締役会において会社法第362条第4項第6号に基づいて当社の内部統制システムの構築における基本方針を決議し、遵守すべき基本方針を明確にし、会社法施行規則第100条に定める内部統制システムの体制整備に必要とされる各条項に関する基本原則を定めました。本基本方針に基づく内部統制システムの構築を速やかに実行し、定期的に見直しを行い、改善することにより、適法で効率的な企業体制を目指します。

##### 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おります。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けると判断し選任しております。また、当社株式を1,900株(持株比率0.01%)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。

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。)	37,213	37,213				3
社外役員	12,654	12,654				3

(注) 無報酬の取締役 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

株主総会において決議された報酬総額の限度内で、各取締役の担当業務及びその内容、経済情勢等を考慮し、取締役会の決議により報酬額を決定しております。

#### 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

銘柄数 5銘柄  
貸借対照表計上額 52,907千円

##### 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 (前事業年度)

###### 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
南海辰村建設株式会社	500,000	21,000	取引関係の維持・強化

##### みなし保有株式

該当事項はありません。

##### (当事業年度)

###### 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
南海辰村建設株式会社	500,000	30,000	取引関係の維持・強化

##### みなし保有株式

該当事項はありません。

八 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					
非上場株式以外の 株式	1,346	1,347	29		473

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	5
その他(注)	7

(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) 【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】**

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】**

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。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(平成25年8月1日から平成26年7月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、当事業年度(平成25年8月1日から平成26年7月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)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(平成25年8月1日から平成26年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年8月1日から平成26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25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	447,266	600,783
売掛金	59,755	14,920
販売用不動産	1 848,984	1 1,139,956
仕掛販売用不動産	1 1,307,851	1 639,588
未収還付法人税等	1,543	-
繰延税金資産	1,128	43,143
その他	106,663	85,755
貸倒引当金	815	398
流動資産合計	2,772,377	2,523,749
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	21,050	8,556
減価償却累計額	2,455	968
建物及び構築物（純額）	1 18,595	7,588
土地	1 12,694	-
リース資産	8,667	8,667
減価償却累計額	4,549	6,282
リース資産（純額）	4,117	2,384
その他	10,102	10,102
減価償却累計額	6,905	8,226
その他（純額）	3,197	1,876
有形固定資産合計	38,604	11,849
無形固定資産	5,838	4,819
投資その他の資産		
投資有価証券	42,346	57,161
長期貸付金	425,000	425,000
長期未収入金	427,000	427,000
その他	130,172	136,229
貸倒引当金	179,370	179,370
投資その他の資産合計	845,149	866,020
固定資産合計	889,593	882,689
資産合計	3,661,970	3,406,439

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	154,671	110,070
短期借入金	<sup>1</sup> 694,000	<sup>1</sup> 259,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1, 2</sup> 748,294	<sup>1</sup> 666,000
リース債務	1,901	2,613
未払法人税等	13,240	10,761
賞与引当金		15,972
その他	207,505	160,721
流動負債合計	1,819,613	1,225,140
固定負債		
長期借入金	<sup>1</sup> 128,298	<sup>1</sup> 293,000
リース債務	2,809	2,938
その他	217,186	149,639
固定負債合計	348,294	445,578
負債合計	2,167,907	1,670,718
<b>純資産の部</b>		
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	3,973,079	3,741,704
自己株式	485	485
株主資本合計	1,476,767	1,708,141
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,972	15,744
その他の包括利益累計額合計	6,972	15,744
少数株主持分	10,322	11,834
純資産合計	1,494,062	1,735,720
負債純資産合計	3,661,970	3,406,439



## 【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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
売上高	5,898,377	4,856,399
売上原価	4,964,819	4,031,214
売上総利益	933,558	825,184
販売費及び一般管理費	1 624,337	1 612,308
営業利益	309,220	212,876
営業外収益		
受取利息	147	176
求償金受入	1,420	1,420
違約金収入	1,789	469
その他	1,511	538
営業外収益合計	4,867	2,604
営業外費用		
支払利息	50,340	49,837
支払手数料	15,653	17,528
その他	7,164	680
営業外費用合計	73,158	68,046
経常利益	240,930	147,434
特別利益		
固定資産売却益	100,798	-
債務免除益	-	2 44,158
私財提供益	3 126,237	3 23,511
その他	24,273	-
特別利益合計	251,309	67,669
特別損失		
固定資産売却損	5,471	-
固定資産除却損	4,694	-
減損損失	4 2,888	4 10,297
特別損失合計	13,054	10,297
税金等調整前当期純利益	479,184	204,805
法人税、住民税及び事業税	8,380	14,652
法人税等調整額	1,128	42,732
法人税等合計	7,251	28,079
少数株主損益調整前当期純利益	471,933	232,885
少数株主利益	1,121	1,511
当期純利益	470,811	231,374

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	471,933	232,885
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	8,173	8,771
その他の包括利益合計	1 8,173	1 8,771
包括利益	480,106	241,657
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	478,851	240,145
少数株主に係る包括利益	1,255	1,511

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	4,443,890	485	1,005,955
当期変動額					
当期純利益			470,811		470,811
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			470,811		470,811
当期末残高	2,630,171	2,820,161	3,973,079	485	1,476,767

	その他の包括利益累計額		新株予約権	少数株主持分	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	1,066	1,066	21,169	9,067	1,035,125
当期変動額					
当期純利益					470,811
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	8,039	8,039	21,169	1,255	11,874
当期変動額合計	8,039	8,039	21,169	1,255	458,937
当期末残高	6,972	6,972		10,322	1,494,062

当連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	3,973,079	485	1,476,767
当期変動額					
当期純利益			231,374		231,374
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			231,374		231,374
当期末残高	2,630,171	2,820,161	3,741,704	485	1,708,141

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	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	6,972	6,972	10,322	1,494,062
当期変動額				
当期純利益				231,374
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	8,771	8,771	1,511	10,283
当期変動額合計	8,771	8,771	1,511	241,657
当期末残高	15,744	15,744	11,834	1,735,720

## 【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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26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	479,184	204,805
減価償却費	11,347	7,676
貸倒引当金の増減額（ は減少）	516	416
債務免除益	-	44,158
受取利息及び受取配当金	177	214
支払利息	50,340	49,837
固定資産売却損益（ は益）	95,326	-
固定資産除却損	4,694	-
減損損失	2,888	10,297
投資有価証券売却損益（ は益）	3,104	-
賞与引当金の増減額（ は減少）	-	15,972
売上債権の増減額（ は増加）	58,709	44,834
たな卸資産の増減額（ は増加）	1,417,959	377,207
仕入債務の増減額（ は減少）	81,014	44,600
前受金の増減額（ は減少）	47,178	4,680
預り金の増減額（ は減少）	11,714	34
長期未払金の増減額（ は減少）	81,262	53,106
私財提供益	126,237	23,511
その他	47,420	40,475
小計	1,716,629	499,434
利息及び配当金の受取額	177	214
利息の支払額	49,328	52,410
法人税等の支払額	4,038	14,232
法人税等の還付額	48,626	1,542
私財提供による収入	126,237	23,511
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,838,303</b>	<b>458,060</b>
<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	88,898	73,507
その他預金の払戻による収入	13,590	86,965
投資有価証券の取得による支出	-	5,814
投資有価証券の売却による収入	17,604	-
有形及び無形固定資産の取得による支出	11,612	-
有形及び無形固定資産の売却による収入	442,739	12,782
貸付金の回収による収入	421	425
差入保証金の差入による支出	-	1,060
その他の支出	100	119
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>373,745</b>	<b>19,671</b>
<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）	588,400	435,000
リース債務の返済による支出	1,785	2,321
長期借入れによる収入	218,000	1,020,000
長期借入金の返済による支出	2,933,054	893,434
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,128,439</b>	<b>310,756</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	83,609	166,975
現金及び現金同等物の期首残高	284,048	367,658
現金及び現金同等物の期末残高	1 367,658	1 534,633

【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

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。

(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25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
販売用不動産	313,960千円	877,338千円
仕掛販売用不動産	1,307,851千円	610,536千円
建物及び構築物	10,549千円	
土地	12,694千円	
計	1,645,056千円	1,487,874千円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
短期借入金	694,000千円	259,000千円
1年内返済予定の長期借入金	748,294千円	666,000千円
長期借入金	128,298千円	293,000千円
計	1,570,593千円	1,218,000千円

2 保証債務

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

	前連結会計年度 (平成25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
(株)ハウスセゾン	70,000千円	
計	70,000千円	計

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

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)
役員報酬	88,131千円	91,962千円
給与手当	216,918千円	195,140千円
賞与引当金繰入額		15,972千円
報酬費用	65,922千円	55,142千円

2 債務免除益

前連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

平成24年1月31日付けで成立した事業再生ADR手続きにおける事業再生計画に基づいた債務免除であります。

3 私財提供益

前連結会計年度(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)

事業再生ADR手続き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。

当連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

事業再生ADR手続き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。

4 減損損失

前連結会計年度(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。



当連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26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
神奈川県横浜市青葉区	賃貸用資産	土地及び建物	10,297千円

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。上記資産については売買契約を締結したため契約金額から売却に係る費用を控除した金額（正味売却価額）まで減額しております。この結果、減損損失を10,297千円特別損失に計上しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	11,277千円	9,000千円
組替調整額	3,104千円	
税効果調整前	8,173千円	9,000千円
税効果額		228千円
その他有価証券評価差額金	8,173千円	8,771千円
その他の包括利益合計	8,173千円	8,771千円

(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。

当連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
現金及び預金勘定	447,266千円	600,783千円
預入期間が3か月を超える預金等	79,608千円	66,150千円
現金及び現金同等物	367,658千円	534,633千円

(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

売掛金及び長期債権は、取引先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、営業債権及び長期債権については、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（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（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。

当連結会計年度（平成26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	600,783	600,783	
(2) 売掛金	14,920	14,920	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	37,161	34,497	2,664
(4) 長期債権 長期貸付金 長期未収入金 貸倒引当金( )	425,000 427,000 179,370		
	672,629	672,629	
資産計	1,325,495	1,322,831	2,664
(1) 買掛金	110,070	110,070	
(2) 短期借入金	259,000	259,000	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	666,000	666,000	
(4) 長期借入金	293,000	293,488	488
負債計	1,328,070	1,328,559	488

( )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並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) 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無いため、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。

(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、長期借入金利率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

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。

(4) 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。

(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	-	-

当連結会計年度(平成26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	600,783	-	-	-
売掛金	14,920	-	-	-
長期貸付金	-	425,000	-	-
長期未収入金	-	427,000	-	-
資産計	615,704	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		
合計	1,442,294	61,092	28,590	38,616		

当連結会計年度(平成26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	259,000					
長期借入金	666,000		293,000			
合計	925,000		293,000			

(表示方法の変更)

前連結会計年度において表示していた「未払法人税等」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては記載を省略しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成26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	31,347	15,374	15,973
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	31,347	15,374	15,973
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	5,814	5,814	
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	5,814	5,814	
合計	37,161	21,188	15,973	

(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	

当連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

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)

前連結会計年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

1. 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25年 7月31日)
年金資産(千円)	38,007,690
年金財政計算上の給付債務の額(千円)	35,931,539
差引額(千円)	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(平成25年 3月分)

0.5%

(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)	9,649
退職給付費用(千円)	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。

当連結会計年度(自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)

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。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、10,029千円でありました。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況(平成26年 3月31日現在)

年金資産の額	43,391,078千円
年金財政計算上の給付債務の額	41,363,743千円
差引額	2,027,335千円

(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(平成26年 3月分)

0.5%

(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。

(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	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

(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	設定していません。
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tock・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
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	8
権利確定	
権利行使	
失効	8
未行使残	

単価情報

	平成23年 ストック・オプション(第1回)
権利行使価格(円)	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)	

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tock・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

	前連結会計年度 (平成25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
税務上の繰越欠損金	4,445,102千円	4,383,879千円
貸倒引当金繰入額	64,191千円	63,900千円
投資有価証券	14,740千円	17,225千円
その他	6,499千円	7,578千円
繰延税金資産小計	4,530,534千円	4,472,583千円
評価性引当額	4,529,405千円	4,428,722千円
繰延税金資産合計	1,128千円	43,861千円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金		228千円
繰延税金負債合計		228千円
繰延税金資産(負債)合計	1,128千円	43,632千円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
流動資産 繰延税金資産	1,128千円	43,143千円
固定資産 その他		489千円

## 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

	前連結会計年度 (平成25年7月31日)	当連結会計年度 (平成26年7月31日)
法定実効税率	38.01 %	38.01 %
(調整)		
評価性引当額増減	34.64 %	45.66 %
交際費等永久差異	1.37 %	6.25 %
復興特別法人税分の税率差異	1.74 %	1.34 %
連結納税による影響	2.96 %	11.38 %
その他	1.47 %	0.41 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.51 %	13.71 %

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は平成26年8月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.01%から35.64%になります。この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した額)は2,746千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(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おりません。

当連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26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おりません。

(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。

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。

当連結会計年度(自 平成25年 8月 1日 至 平成26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	3,130,937	1,333,683	213,532	178,245	4,856,399		4,856,399
セグメント間の内部売上高又は振替高		8,268		37,554	45,822	45,822	
計	3,130,937	1,341,951	213,532	215,800	4,902,222	45,822	4,856,399
セグメント利益	159,589	104,092	141,866	88,326	493,874	280,997	212,876
セグメント資産	2,248,000	256,997	26,212	42,835	2,574,046	832,392	3,406,439
その他の項目							
減価償却費	1,165	2,606			3,772	3,904	7,676
支払利息	48,422				48,422	1,415	49,837
有形固定資産及び無形固定資産の増加額						2,989	2,989

(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 280,997千円は、セグメント間取引消去183千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 281,181千円であります。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832,292千円は、セグメント間取引消去 4,694千円、各報告セグメントに配分していない全社資産837,086千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
- (3)減価償却費の調整額3,904千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2,989千円は、全て全社資産に係るものであります。
- (4)支払利息の調整額1,415千円は、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

当連結会計年度(自 平成25年 8月 1日 至 平成26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
アート・クラフト・サイエンス株式会社	650,857	不動産分譲事業
株式会社ヴィンテージ・ファイブ	510,247	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

当連結会計年度(自 平成25年 8月 1日 至 平成26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		10,297				10,297

## 【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	京都府 京都市 上京区	97,000	賃貸不動産業	直接(60.82)	資金の借入 役員の兼任	資金の借入 (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。

当連結会計年度（自 平成25年8月1日 至 平成26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	京都府 京都市 上京区	97,000	賃貸不動産業	直接(60.82)	資金の借入 役員の兼任	資金の借入	60,000		
							利息の支払 (注)1	2,571		
							債務被保証 (注)2	130,000		

上記金額には消費税等は含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
- 2 提出会社の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26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。

- 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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
1株当たり純資産額	56.64円	66.37円
1株当たり当期純利益金額	19.09円	9.38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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	470,811	231,374
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)	470,811	231,374
普通株式の期中平均株式数(株)	24,660,641	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 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)	連結子会社 平成23年ストックオプション 上記のストックオプションは平成25年8月22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	前連結会計年度 (平成25年 7月31日)	当連結会計年度 (平成26年 7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,494,062	1,735,720
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	97,392	98,904
(うち少数株主持分(千円))	(10,322)	(11,834)
(うち第1種優先株式(千円))	(87,070)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,396,670	1,636,816
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	694,000	259,000	4.3	
1年以内に返済予定の長期借入金	748,294	666,000	6.1	
1年以内に返済予定のリース債務	1,901	2,613	6.5	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	128,298	293,000	3.2	平成29年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,809	2,938	6.0	平成26年～平成30年
その他有利子負債				
合計	1,575,304	1,223,551		

(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. 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		293,000		
リース債務	1,405	657	695	180

【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)	1,122,292	1,996,869	4,021,692	4,856,399
税金等調整前 四半期(当期)純利益 金額 (千円)	41,675	75,276	231,551	204,805
四半期(当期)純利益 金額 (千円)	39,798	73,270	221,730	231,374
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	1.61	2.97	8.99	9.38

(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 (円)	1.61	1.36	6.02	0.39

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25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	341,294	403,365
売掛金	26,303	1,075
販売用不動産	536,747	1 688,864
仕掛販売用不動産	1 1,311,724	1 613,229
貯蔵品	269	325
前渡金	49,163	57,455
前払費用	1,891	4,732
繰延税金資産	-	37,830
未収入金	38,330	30,419
未収還付法人税等	1,543	-
その他	2,811	646
貸倒引当金	94	94
流動資産合計	2,309,984	1,837,849
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,120	6,120
減価償却累計額	389	728
建物(純額)	5,731	5,392
工具、器具及び備品	3,077	3,077
減価償却累計額	2,472	2,587
工具、器具及び備品(純額)	605	490
リース資産	5,405	5,405
減価償却累計額	2,972	4,053
リース資産(純額)	2,432	1,351
有形固定資産合計	8,769	7,234
無形固定資産		
ソフトウェア	1,450	187
リース資産	-	2,541
その他	0	0
無形固定資産合計	1,450	2,728
投資その他の資産		
投資有価証券	42,346	54,254
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	7,801	7,376
長期未収入金	427,000	427,000
その他	35,648	36,315
貸倒引当金	179,370	179,370
投資その他の資産合計	816,977	829,126
固定資産合計	827,197	839,089
資産合計	3,137,182	2,676,938

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	104,407	37,130
短期借入金	1 587,000	1 259,000
関係会社短期借入金	-	100,000
1年内返済予定の長期借入金	1 678,294	1 660,000
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1, 3 70,000	50,000
リース債務	1,201	1,876
未払金	73,859	35,704
未払費用	486	1,754
未払法人税等	6,760	1,251
前受金	4,116	2,219
預り金	12,577	11,591
賞与引当金	-	10,652
匿名組合出資預り金	2 116,500	-
流動負債合計	1,655,203	1,171,180
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 128,298	-
リース債務	1,624	2,490
繰延税金負債	-	228
長期未払金	53,106	-
預り保証金	8,244	8,242
固定負債合計	191,273	10,961
負債合計	1,846,477	1,182,141
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
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	4,166,114	3,970,794
利益剰余金合計	4,166,114	3,970,794
自己株式	485	485
株主資本合計	1,283,731	1,479,052
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	6,972	15,744
評価・換算差額等合計	6,972	15,744
純資産合計	1,290,704	1,494,796
負債純資産合計	3,137,182	2,676,938

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	3,938,709	3,033,921
不動産賃貸収益	15,627	38,557
不動産仲介収益	111,151	202,797
その他の事業収益	37,296	1,131
売上高合計	4,102,784	3,276,408
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	3,431,859	2,695,881
不動産賃貸原価	12,921	30,006
不動産仲介原価	23,754	65,453
その他の事業原価	7,472	585
売上原価合計	3,476,009	2,791,926
<b>売上総利益</b>	626,775	484,482
販売費及び一般管理費	1 366,974	1 362,615
<b>営業利益</b>	259,801	121,867
<b>営業外収益</b>		
受取利息	126	141
受取配当金	30	37
受取手数料	455	-
求償金受入	1,420	1,420
違約金収入	540	-
その他	266	373
営業外収益合計	2,839	1,972
<b>営業外費用</b>		
支払利息	47,708	42,047
支払手数料	15,653	13,359
その他	1,576	23
営業外費用合計	64,939	55,430
<b>経常利益</b>	197,701	68,409
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	100,593	-
債務免除益	-	2 44,158
私財提供益	3 126,237	3 23,511
その他	24,273	-
特別利益合計	251,104	67,669
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	5,471	-
固定資産除却損	4,374	-
減損損失	1,736	-
特別損失合計	11,582	-
<b>税引前当期純利益</b>	437,223	136,078
法人税、住民税及び事業税	12,276	21,411
法人税等調整額	-	37,830
法人税等合計	12,276	59,241
<b>当期純利益</b>	449,500	195,320



## 【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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)		当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		2,179,444	63.5	1,697,908	63.0
建物等		1,252,415	36.5	997,972	37.0
計		3,431,859	100.0	2,695,881	100.0

## 不動産賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)		当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課		4,168	32.2	4,167	13.9
家賃地代		7,051	54.6	8,268	27.6
配当金				4,310	14.4
業務委託費		373	2.9	7,967	26.6
その他		1,328	10.3	5,291	17.6
計		12,921	100.0	30,006	100.0

## 不動産仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)		当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		23,754	100.0	65,403	99.9
租税公課				50	0.1
計		23,754	100.0	65,453	100.0

## その他の事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)		当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		7,472	100.0	585	100.0
計		7,472	100.0	585	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	4,615,615	4,615,615
当期変動額					
当期純利益				449,500	449,500
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計				449,500	449,500
当期末残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	4,166,114	4,166,114

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	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	834,230	1,200	1,200	21,169	854,199
当期変動額						
当期純利益		449,500				449,500
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			8,173	8,173	21,169	12,995
当期変動額合計		449,500	8,173	8,173	21,169	436,504
当期末残高	485	1,283,731	6,972	6,972		1,290,704

当事業年度(自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	4,166,114	4,166,114
当期変動額					
当期純利益				195,320	195,320
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計				195,320	195,320
当期末残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	3,970,794	3,970,794

	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	1,283,731	6,972	6,972	1,290,704
当期変動額					
当期純利益		195,320			195,320
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			8,771	8,771	8,771
当期変動額合計		195,320	8,771	8,771	204,092
当期末残高	485	1,479,052	15,744	15,744	1,494,796

【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	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)

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

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) 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。

#### (表示方法の変更)

##### (売上原価明細書)

前事業年度において、「その他」に含めていた「業務委託費」は金額的重要性が増したため、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、前事業年度の売上原価明細書における、不動産賃貸原価において「その他」に表示していた1,702千円は、「業務委託費」373千円、「その他」1,328千円として組み替えを行っております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(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25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
販売用不動産		542,210千円
仕掛販売用不動産	1,311,724千円	613,229千円
計	1,311,724千円	1,155,439千円

前事業年度においては、上記のほか、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25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
短期借入金	587,000千円	259,000千円
1年内返済予定の長期借入金	678,294千円	660,000千円
1年内返済予定の関係会社 長期借入金	70,000千円	
長期借入金	128,298千円	
計	1,463,593千円	919,000千円

2. 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25年7月31日)	当事業年度 (平成26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	

3. 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25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
(株)ハウスセゾン	70,000千円	(株)明豊プロパ ティーズ 299,000千円
計	70,000千円	計 299,000千円

上記(株)ハウスセゾン(当社の親会社)の借入は、提出会社の物件取得資金として融資を受けたものであり、前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. 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24年8月1日 至 平成25年7月31日)	当事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)
役員報酬	46,131千円	49,867千円
給与手当	90,909千円	99,177千円
賞与引当金繰入額		10,652千円
租税公課	33,833千円	28,618千円
減価償却費	7,408千円	3,247千円
広告宣伝費	37,624千円	6,940千円
報酬費用	61,521千円	51,921千円
おおよその割合		
販売費	9.5%	0.8%
一般管理費	90.5%	99.2%

2. 債務免除益

前事業年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)

平成24年 1月31日付けで成立した事業再生ADR手続きにおける事業再生計画に基づいた債務免除であります。

### 3. 私財提供益

前事業年度(自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)

事業再生ADR手続き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。

当事業年度(自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)

事業再生ADR手続き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。

#### (有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成26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

	前事業年度 (平成25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
税務上の繰越欠損金	4,445,102千円	4,383,879千円
貸倒引当金	63,961千円	63,961千円
投資有価証券	14,740千円	17,225千円
その他	3,038千円	7,517千円
繰延税金資産小計	4,526,843千円	4,472,583千円
評価性引当額	4,526,843千円	4,434,753千円
繰延税金資産合計		37,830千円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金		228千円
繰延税金負債合計		228千円
繰延税金資産の純額		37,601千円

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 (平成25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
法定実効税率	38.01%	38.01%
(調整)		
評価性引当額増減	36.81%	69.50%
交際費等永久差異	1.01%	7.18%
復興特別法人税分の税率差異	2.21%	1.85%
連結納税による影響	3.24%	17.13%
その他	0.43%	0.24%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.81%	43.53%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は平成26年8月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.01%から35.64%になります。この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した額)は2,515千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(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				6,120	728	339	5,392
工具、器具及び備品				3,077	2,587	114	490
リース資産				5,405	4,053	1,080	1,351
有形固定資産計				14,603	7,369	1,534	7,234
無形固定資産							
ソフトウェア				46,410	46,223	1,263	187
リース資産				2,989	448	448	2,541
その他				0			0
無形固定資産計				49,400	46,672	1,712	2,728
長期前払費用							
繰延資産							
繰延資産計							

(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	179,465				179,465
賞与引当金		10,652			10,652

(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いません。

- (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45期)(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)  
平成25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45期)(自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)  
平成25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46期第1四半期(自 平成25年8月1日 至 平成25年10月31日)  
平成25年12月13日関東財務局長に提出。

第46期第2四半期(自 平成25年11月1日 至 平成26年1月31日)  
平成26年3月14日関東財務局長に提出。

第46期第3四半期(自 平成26年2月1日 至 平成26年4月30日)  
平成26年6月13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2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

平成25年10月31日関東財務局に提出。

## 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26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25年8月1日から平成26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26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26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26年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- (注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。





## 独立監査人の監査報告書

平成26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25年8月1日から平成26年7月31日までの第46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26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。