



平成28年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年9月14日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 アルデプロ
コード番号 8925 URL <http://www.ardepro.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部経営企画部部長
定時株主総会開催予定日 平成28年10月27日
有価証券報告書提出予定日 平成28年10月28日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家向け)

(氏名) 椎塚 裕一
(氏名) 荻坂 昌次郎
配当支払開始予定日

TEL 03-5367-2001
平成28年10月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年7月期の連結業績(平成27年8月1日～平成28年7月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年7月期	27,474	135.1	4,079	80.3	3,361	80.1	3,094	67.4
27年7月期	11,687	12.4	2,262	23.5	1,866	5.1	1,848	13.3

(注) 包括利益 28年7月期 3,094百万円 (67.4%) 27年7月期 1,848百万円 (13.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
28年7月期	円 銭 13.21	円 銭 —	% 68.7	% 19.0	% 14.8
27年7月期	円 銭 7.62	円 銭 —	% 52.2	% 18.7	% 19.4

(参考) 持分法投資損益 28年7月期 一百万円 27年7月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
28年7月期	百万円 19,371	百万円 4,809	% 24.3	円 銭 △29.78
27年7月期	百万円 15,942	百万円 4,383	% 26.9	円 銭 △42.26

(参考) 自己資本 28年7月期 4,715百万円 27年7月期 4,290百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
28年7月期	百万円 258	百万円 △1,755	百万円 △488	百万円 2,956
27年7月期	百万円 △7,237	百万円 △156	百万円 9,727	百万円 4,941

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
27年7月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 1.00	円 銭 1.00	百万円 231	% 13.1	% —
28年7月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 2.00	円 銭 2.00	百万円 460	% 14.8	% —
29年7月期(予想)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —		% —	% —

上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利の異なる種類株式(非上場)の配当状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。
平成29年7月期(予想)配当金につきましては、現時点では未定です。決定次第発表する予定です。

3. 平成29年7月期の連結業績予想(平成28年8月1日～平成29年7月31日)

平成28年7月期において、当社は連結子会社の株式会社 興建築およびS&Standard株式会社の全株式を売却いたしました。その他の子会社は企業規模が小さく重要性に乏しいため、非連結としております。このため、平成29年7月期より個別業績予想のみの記載となり、平成29年7月期の連結業績予想は記載いたしません。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 — 社 (社名) 、 除外 — 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

28年7月期	237,063,105 株	27年7月期	233,873,050 株
28年7月期	7,011,282 株	27年7月期	2,141,790 株
28年7月期	230,099,346 株	27年7月期	233,494,153 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成28年7月期の個別業績(平成27年8月1日～平成28年7月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年7月期	27,470	140.5	4,088	80.8	3,381	82.2	3,104	68.8
27年7月期	11,424	11.4	2,261	23.4	1,856	4.5	1,839	12.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年7月期	13.25	—
27年7月期	7.58	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭	%	
28年7月期	19,371		4,809		24.3	△29.78		
27年7月期	15,878		4,376		27.0	△42.99		

(参考) 自己資本 28年7月期 4,715百万円 27年7月期 4,282百万円

2. 平成29年7月期の個別業績予想(平成28年8月1日～平成29年7月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	49,000	78.4	9,100	122.6	8,000	136.6	7,300	135.2	31.49

平成28年7月期において、当社は連結子会社の株式会社奨建築およびS&Standard株式会社の全株式を売却いたしました。その他の子会社は企業規模が小さく重要性に乏しいため、非連結としております。このため、平成29年7月期より個別業績予想のみの記載となります。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束するものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項は、添付資料2ページ「1. (1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○種類株式の配当の状況

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

(A種優先株式)

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
27年7月期	—	—	—	1,500.00	1,500.00
28年7月期	—	—	—	1,500.00	1,500.00
29年7月期 (予想)	—	—	—	1,500.00	1,500.00

(C種優先株式)

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
27年7月期	—	—	—	18.50	18.50
28年7月期	—	—	—	18.50	18.50
29年7月期 (予想)	—	—	—	18.50	18.50

(D種優先株式)

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
27年7月期	—	—	—	18.50	18.50
28年7月期	—	—	—	18.50	18.50
29年7月期 (予想)	—	—	—	18.50	18.50

(E種優先株式)

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
27年7月期	—	—	—	1.90	1.90
28年7月期	—	—	—	1.90	1.90
29年7月期 (予想)	—	—	—	1.90	1.90

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
6. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30
7. その他	32
(1) 役員の異動	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による財政政策や日本銀行による金融政策などの効果から企業収益や雇用環境に改善の傾向が続く一方、イギリスのEU離脱やインバウンド消費の減速など先行きが不透明な状況となっております。

当社が属する不動産業界におきましては、平成28年地価公示によりますと、住宅地は全国的な雇用情勢の改善、住宅ローン減税等の施策による需要の下支え効果により総じて底堅く推移し三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）では0.5%の上昇となりました。一方、商業地は外国人観光客の増加などによる店舗やホテル需要の高まり、オフィス需要の高まりなどにより三大都市圏では2.9%の上昇と上昇基調を強めております。

また、全国主要都市のオフィスビル市況の情報を提供している三鬼商事株式会社の調査による東京都心5区（東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィス空室率は、平成24年6月の9.43%をピークに、平成28年7月には3.94%と7年11カ月ぶりに3%台まで低下しております。また、オフィス平均賃料は平成23年12月の16,207円/坪をボトムに回復傾向にあり、平成28年7月は18,271円/坪へ上昇しております。このように不動産に対する需要は高まってきている状況にあります。

こうした環境のなか、当社グループは東京都や関西地区において、新規に優良な販売用不動産を仕入れ、販売活動を活発化させました。特に、東京都において千代田区や港区、渋谷区等東京都心部に所在する販売用不動産には国内外から旺盛な需要があり、売却に至りました。

この結果、売上高は274億74百万円（前期比135.1%増）、営業利益は40億79百万円（同80.3%増）、経常利益は33億61百万円（同80.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は30億94百万円（同67.4%増）を計上することができました。

なお、平成28年8月1日付「平成28年7月期業績予想の修正および期首における当社の状況に関するお知らせ」でお知らせした営業利益50億円、経常利益43億円、親会社株主に帰属する当期純利益38億円と比べると営業利益で9億21百万円、経常利益で9億39百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で7億6百万円減少することとなりました。これは、上記お知らせを行った時点では、諸事情により、費用処理対象とできていなかった販売用不動産の融資に関連して支払ったアドバイザー手数料について、会計監査人との協議の経過の中で結果的に費用処理をすることとしたことが主要因であります。

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

①不動産再活事業

当連結会計年度において、東京都や関西地区において新規に優良な販売用不動産を仕入れ、販売活動を活発化させました。販売先では事業法人が大半を占めますが、海外富裕層（個人）にも収益ビルを売却しました。

以上から、不動産再活事業の売上高は267億68百万円（前期比148.0%増）、営業利益は41億41百万円（同87.0%増）となりました。

②不動産賃貸収益等事業

不動産賃貸収益等事業は、当社が保有する不動産物件に係る受取賃料収入や収入手数料等、また連結子会社のS&Standard株式会社や株式会社奨建築の収益で構成されております。当連結会計年度の第1四半期において当社は連結子会社の株式会社奨建築およびS&Standard株式会社の全株式を譲渡いたしました。このため、それぞれの損益は平成28年7月期第1四半期分のみを計上となりました。こうしたことから、不動産賃貸収益等事業の売上高は7億6百万円（同21.1%減）、営業利益は4億2百万円（同32.6%減）となりました。

なお、そのほかの子会社については、事業規模が小さく連結業績に与える影響が軽微であるため非連結子会社としております。

(今後の見通し)

当社グループが属する今後の不動産業界におきましては、東京オリンピック・パラリンピック開催を控えた再開発や東京都心部を中心としたオフィス賃料の上昇傾向、国際的に見た日本の不動産の割安感からの海外投資家による旺盛な購入意欲、金融緩和による不動産投資市場の活況傾向など、好環境が続くものと期待されます。

こうした好環境下、当社は平成29年7月期期首において決済済みの豊富な販売用不動産および契約済みの販売用不動産を抱えており、売却活動を活発化させてまいります。また、引き続き東京都心部や関西地区において販売用

不動産の仕入にも注力してまいります。こうしたことから平成29年7月期は売上高490億円、前期比78.4%増、営業利益91億円、同122.6%増、経常利益80億円、同136.6%増、当期純利益73億円、同135.2%増を予想しております。

なお、平成29年7月期の業績予想につきましては、子会社は事業規模が小さく連結業績に与える影響が軽微であるため非連結子会社としております。このため、平成29年7月期の業績予想は個別の業績予想となります。

(中期経営計画等の進捗状況)

当社は、平成26年4月30日に中期経営計画を策定し、また平成26年8月21日付で基本戦略を拡充しております。数値目標は次のとおりであり、平成28年7月期の進捗は次のとおりです。

〔数値目標〕

(単位：百万円)

	第27期 (平成26年7月期)	第28期 (平成27年7月期)	第29期 (平成28年7月期)	第30期 (平成29年7月期)
売上高	10,384	15,600	22,000	31,700
経常利益	1,738	2,200	3,200	4,900
(親会社株主に帰属する) 当期純利益	1,600	2,000	3,000	4,500
1株当たり当期純利益(円)	7.15	8.55	12.83	19.24

〔実績〕

(単位：百万円)

	第27期 (平成26年7月期)	第28期 (平成27年7月期)	第29期 (平成28年7月期)	第30期 (平成29年7月期)
売上高	10,400	11,687	27,474	—
経常利益	1,775	1,866	3,361	—
(親会社株主に帰属する) 当期純利益	1,632	1,848	3,094	—
1株当たり当期純利益(円)	7.11	7.62	13.21	—

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析)

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は、178億84百万円(前連結会計年度末は158億71百万円)となりました。主な内訳としては、現金及び預金が40億66百万円、販売用不動産が119億20百万円などであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は、14億86百万円(同71百万円)となりました。主な内訳として、投資その他の資産が14億74百万円であります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は、51億42百万円(同75億29百万円)となりました。主な内訳としては、短期借入金35億30百万円であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は、94億19百万円(同40億28百万円)となりました。主な内訳としては、新株予約権付社債37億円、長期借入金57億10百万円などであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、48億9百万円(同43億83百万円)となりました。主な内訳としては、資本金が5億50百万円、資本準備金が10億50百万円、利益剰余金が57億92百万円、自己株式が△26億76百万円などあります。以上の結果、自己資本比率は24.3%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、2億58百万円の増加(前連結会計年度は72億37百万円の減少)となりました。これは、税金等調整前当期純利益33億83百万円、たな卸資産の増減額△19億93百万円、前渡金の増減額△5億6百万円など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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、17億55百万円の減少（前連結会計年度は1億56百万円の減少）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出22億80百万円、定期預金の払戻による収入13億70百万円、関係会社株式の取得による支出6億12百万円など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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、4億88百万円の減少（前連結会計年度は97億27百万円の増加）となりました。これは主に、長期借入による収入58億50百万円、短期借入金の純増減額△30億69百万円、自己株式の取得△23億71百万円などによるものであります。

以上から、当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は29億56百万円（前連結会計年度末は49億41百万円）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年7月期	平成25年7月期	平成26年7月期	平成27年7月期	平成28年7月期
自己資本比率	△137.5%	31.9%	68.6%	26.9%	24.3%
時価ベースの自己資本比率	25.4%	979.7%	972.3%	177.3%	145.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	294.4%	3.7%	448.2%	—	5,038.5%
インタレスト・カバレッジ・レシオ	22.4	16.3	4.4	—	1.0

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額÷総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

(注1) 平成24年7月期および平成25年7月期は個別ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書またはキャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を利用しております。有利子負債は、連結貸借対照表または貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書またはキャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を利用しております。

(注4) 平成27年7月期の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオは算出しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

平成28年7月期の優先株式に係る期末配当金につきましては、各種優先株式の発行要項に基づきA種優先株式は1株当たり1,500円、C種優先株式は1株当たり18.5円、D種優先株式は1株当たり18.5円、E種優先株式は1株当たり1.9円とさせていただきます。普通株式の配当につきましては、1株当たり2円とさせていただきます。

また、平成29年7月期における優先株式に係る期末配当金につきましては、各種優先株式の発行要項に基づきA種優先株式は1株当たり1,500円、C種優先株式は1株当たり18.5円、D種優先株式は1株当たり18.5円、E種優先株式は1株当たり1.9円を予定しております。普通株式の配当につきましては、現時点では未定です。決定次第発表する予定です。

(注) 1 「三つのS」

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

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状況等に影響を及ぼす可能性のある、リスク及び変動要因は以下に記載するのとおりですが、当社グループでは、これらリスクの存在を認識した上で、当該リスクの発生に伴う影響を極力回避するための努力を継続してまいります。なお、記載しております文中の将来に関する事項は、平成28年7月末日現在において当社グループが判断したものであります。

I 業界動向について

① 業界における法的規制について

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

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

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

② 景気動向等が当社グループの事業に与える影響について

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

当社グループでは、一般個人顧客に中古マンションを販売する場合、賃貸住宅に居住しているお客様を中心に営業を行っておりますが、景気低迷、物件価格の上昇及び金利の上昇等により、中古マンションに対する購買意欲が相対的に減退した場合、業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

また、当社グループは収益用の投資物件の販売も行っております。投資対象となる不動産物件からの賃貸収入及びそれらの収益を基準として算定した不動産価格と事業損益は密接に関係しており、その賃貸収入は景気の影響を受ける傾向にあります。このため、金融市場が不安定になり、不動産流通市場に与える影響が深刻になった場合、当社グループの業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

③ 競合及び価格競争について

当社グループは、主に区分の中古マンションは一次取得者に、また投資用収益物件は法人及び個人を対象に提供しております。

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

④ 災害等の発生について

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

⑤ 瑕疵担保責任について

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

II 事業内容について

① 在庫リスクについて

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

② 有利子負債への依存について

当社グループの不動産プロジェクトにおける不動産取得費は、主に金融機関からの借入金によって調達しているため、当社グループの経営成績及び財政状態は、金融機関の融資姿勢や金利変動などにより影響を受ける可能性があります。

(単位：千円)

	平成25年7月期	平成26年7月期	平成27年7月期	当連結会計年度末
有利子負債残高 (A)	69,371	903,540	10,887,919	13,034,847
総資産額 (B)	803,257	4,064,861	15,942,703	19,371,192
有利子負債依存度 (A÷B)	8.6%	22.2%	68.3%	67.3%

(注) 当社は、平成26年7月期から連結となりましたので、平成26年7月期以降は連結の数値を記載し、平成25年7月期は個別の数値を記載しております。

③ 訴訟の可能性について

当社グループが販売・施工・管理する不動産物件において瑕疵の発生、管理状況に対する顧客からのクレーム、入居時の居住者とのトラブル、販売方法に関するトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績及び財政状態に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 引渡時期による事業の変動について

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

⑤ 資金調達について

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

Ⅲ 事業体制について

① 人材の確保について

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

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

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

② 小規模組織であることについて

当社の組織は、平成28年7月末日現在、取締役5名（うち社外取締役2名）、監査役3名（うち社外監査役3

名)、従業員19名と、極めて小規模であります。

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

③ 個人情報漏洩リスクについて

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

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

IV その他

① 株式の希釈化について

当社は平成22年7月28日に第三者割当により普通株式、譲渡制限種類株式、優先株式(A種ないしE種)を発行し、平成28年7月31日現在では、普通株式237,063,105株、A種優先株式2,674株、C種優先株式810,114株、D種優先株式1,957,186株、E種優先株式138,822株を発行しております。このうち、優先株式は、将来的に転換比率により普通株式に転換されます。各優先株式の転換後の普通株式は、A種優先株式が3,177,016株、C種優先株式が11,883,810株、D種優先株式が28,710,544株、E種優先株式が2,036,420株です。

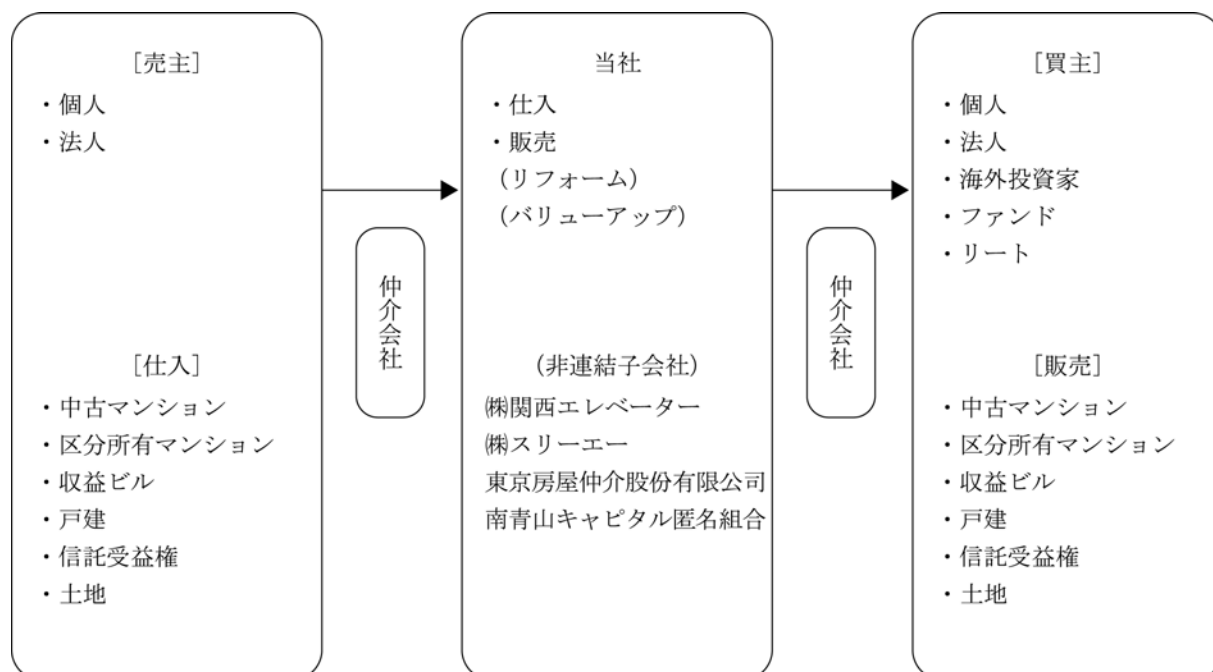
また、当社は平成26年12月29日に第三者割当により第3回無担保転換社債型新株予約権付社債40億円(平成28年7月末の残高37億円)および第7回新株予約権93,049,965円を発行いたしました。第3回無担保転換社債型新株予約権付社債にかかる潜在株式数は21,252,153株、第7回新株予約権にかかる潜在株式数は22,975,300株であります。

さらに、当社グループは、当社の取締役及び従業員の業績向上に対する志気を高めることを目的として、取締役及び従業員等に対してインセンティブ制度を導入しております。当該制度は、会社法第236条、238条及び239条に基づく新株予約権を付与しているものであり、平成20年12月9日に開催された取締役会の決議をもとに、取締役、従業員に対して付与いたしました。当該新株予約権にかかる新株発行予定数の合計は平成28年7月31日現在で、9,500株であります。

なお、これら優先株式の普通株式への転換、第3回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換および新株予約権が行使された場合、当社の普通株式の発行済株式の総数は327,107,848株となり、株式価値の希釈化が生じることになります。さらに当社は、今後もストック・オプション等のインセンティブプランを実施することも検討しており、当社普通株式の1株当たりの株式価値及び持分割合が希釈化し、当社株価や当社普通株式の需給関係等に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社および非連結子会社4社で構成されており、不動産再活事業、不動産賃貸収益等事業を営んでおります。当社グループの事業系統図は次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

① 基本的な考え方

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

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

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

② 理念経営

当社は、経営の健全性、迅速な意思決定、ならびに経営の執行・監督体制を維持・充実することによる株主価値の向上が経営の重要課題であると考えております。不公正・非効率な経営は、株主価値を損なうのみならず、会社の成長にとって致命的な妨げになります。

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

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

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

(注) 1 「三つのS」

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

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、経営理念の一つである「経済的な豊かさ」を追求するために、売上高経常利益率を経営の重要な指

標と位置づけております。具体的には、売上高経常利益率15%を目指しております。これは、経常利益こそが、株主の皆さまに対する配当還元の原因であり、また従業員に対する豊かさの実現の原因であり、そして何よりも会社が継続して成長していくための根幹であると考えているからであります。また、当社グループは高収益事業に特化し、資本効率を上げることによりROE（自己資本当期純利益率）を重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指してまいります。

なお、当連結会計年度における売上高経常利益率は12.2%、ROEは68.7%であります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

① コアビジネスの推進（新たなビジネスモデル）

i) 新たなビジネスモデル

「再開発アジャストメント事業」のトップランナーへ

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

ii) 背景

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

一方、マンション建替えの実績は累計で全国183件、約14,000戸（平成25年4月時点）の低水準であります。

※出所：平成25年度 住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計／東京都都市整備局

iii) 内容

平成26年6月18日に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、平成26年12月24日に施行されました。それを踏まえて、国策である耐震性が不足している旧耐震基準マンションの建替え及びマンション敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント事業）を推進してまいります。

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	平成25年改正で措置 耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	区分所有法による建替え（個別売却） マンション建替法による建替え（権利 変換） ⇒4/5以上の賛成	・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	⇒平成26年の改正

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

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

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

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

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

② ストック型ビジネスの拡充

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

③ 海外事業への進出推進

現在、依然として海外投資家等による日本国内不動産の購入ニーズは旺盛なものがあります。当社もそのニーズに対応すべく、台湾に子会社である東京房屋仲介股份有限公司を設立し、台湾人富裕層向けに日本の不動産取得のための営

業活動を行っております。これに加える形で海外不動産投資市場にも参入する計画を立てております。特に欧米各国の不動産市場はリーマンショックやギリシャ危機による市場低迷から復活する兆しをみせております。法律・会計・税務の透明性、より高い流動性、信頼度の高い情報といった側面から特に欧米の不動産投資市場も当社にとって重要なマーケットであると考え海外事業への進出を図ります。

④ 財務安定性強化

i) 借入コストの低減

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

なお、平成28年7月期の各金融機関からの借入金の平均金利は、約2.8%であります。

ii) 財務基盤の強化

財務基盤の強化を行い、自己資本比率30%維持を目指します。

iii) ROE重視の会社経営

高収益事業に特化し、資本効率をあげることによりROEを重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

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

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性および企業間の比較可能性を考慮し、日本基準で連結財務諸表を作成しております。

なお、平成29年7月期からは個別財務諸表の作成となり連結財務諸表を作成しないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成していく方針です。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,141,612	4,066,066
受取手形及び売掛金	24,269	-
販売用不動産	9,926,879	11,920,416
未収入金	989	1,200,440
預け金	420,000	22,000
前渡金	119,585	626,549
その他	237,917	48,735
流動資産合計	15,871,254	17,884,208
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,480	11,278
減価償却累計額	△3,048	△2,647
建物及び構築物(純額)	10,432	8,630
機械装置及び運搬具	3,734	-
減価償却累計額	△1,307	-
機械装置及び運搬具(純額)	2,427	-
工具、器具及び備品	4,812	3,946
減価償却累計額	△3,413	△646
工具、器具及び備品(純額)	1,398	3,299
有形固定資産合計	14,258	11,930
無形固定資産		
その他	307	621
無形固定資産合計	307	621
投資その他の資産		
投資有価証券	7,234	0
その他	49,648	1,474,432
投資その他の資産合計	56,883	1,474,432
固定資産合計	71,448	1,486,983
資産合計	15,942,703	19,371,192

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,808	-
短期借入金	6,610,297	3,530,800
1年内返済予定の長期借入金	256,444	94,013
未払金	112,500	619,969
未払費用	29,506	28,369
未払法人税等	5,503	448,847
賞与引当金	-	3,822
その他	507,911	416,473
流動負債合計	7,529,970	5,142,294
固定負債		
新株予約権付社債	4,000,000	3,700,000
長期借入金	21,178	5,710,033
退職給付に係る負債	6,354	9,234
その他	1,316	-
固定負債合計	4,028,848	9,419,267
負債合計	11,558,818	14,561,562
純資産の部		
株主資本		
資本金	550,018	550,018
資本剰余金	1,050,018	1,050,018
利益剰余金	2,995,802	5,792,633
自己株式	△305,597	△2,676,681
株主資本合計	4,290,241	4,715,987
新株予約権	93,642	93,642
純資産合計	4,383,884	4,809,630
負債純資産合計	15,942,703	19,371,192

(2) 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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
売上高	11,687,275	27,474,831
売上原価	8,531,778	22,429,556
売上総利益	3,155,497	5,045,275
販売費及び一般管理費	※1 892,604	※1 966,085
営業利益	2,262,892	4,079,189
営業外収益		
受取利息	529	6,810
受取手数料	878	3,976
受贈益	2,058	-
その他	289	30
営業外収益合計	3,756	10,816
営業外費用		
支払利息	210,759	251,701
支払手数料	116,536	228,552
消費税相殺差損	66,018	245,461
社債発行費	4,609	-
その他	2,418	2,491
営業外費用合計	400,343	728,207
経常利益	1,866,304	3,361,798
特別利益		
関係会社株式売却益	-	27,454
固定資産売却益	180	-
未払金戻入益	3,389	-
特別利益合計	3,569	27,454
特別損失		
固定資産除却損	-	3,047
関係会社株式売却損	-	3,094
固定資産売却損	172	-
関係会社株式評価損	14,567	-
特別損失合計	14,740	6,141
税金等調整前当期純利益	1,855,134	3,383,111
法人税、住民税及び事業税	6,197	422,359
法人税等還付税額	-	△134,221
法人税等合計	6,197	288,137
当期純利益	1,848,936	3,094,973
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,848,936	3,094,973

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
当期純利益	1,848,936	3,094,973
包括利益	1,848,936	3,094,973
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,848,936	3,094,973
非支配株主に係る包括利益	-	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	550,018	1,050,018	1,188,284	△1,199	2,787,121	592	2,787,714
当期変動額							
剰余金の配当			△41,419		△41,419		△41,419
親会社株主に帰属する当期純利益			1,848,936		1,848,936		1,848,936
自己株式の取得				△304,397	△304,397		△304,397
連結範囲の変動			-		-		-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						93,049	93,049
当期変動額合計	—	—	1,807,517	△304,397	1,503,120	93,049	1,596,170
当期末残高	550,018	1,050,018	2,995,802	△305,597	4,290,241	93,642	4,383,884

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	550,018	1,050,018	2,995,802	△305,597	4,290,241	93,642	4,383,884
当期変動額							
剰余金の配当			△300,587		△300,587		△300,587
親会社株主に帰属する当期純利益			3,094,973		3,094,973		3,094,973
自己株式の取得				△2,371,084	△2,371,084		△2,371,084
連結範囲の変動			2,444		2,444		2,444
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						-	-
当期変動額合計	—	—	2,796,830	△2,371,084	425,746	-	425,746
当期末残高	550,018	1,050,018	5,792,633	△2,676,681	4,715,987	93,642	4,809,630

(4) 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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,855,134	3,383,111
減価償却費	3,106	2,122
賞与引当金の増減額(△は減少)	-	3,822
関係会社株式売却損益(△は益)	-	△24,360
固定資産除却損	-	3,047
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	3,311	2,880
受取利息及び受取配当金	△529	△6,810
支払利息	210,759	251,701
社債発行費償却	4,609	-
関係会社株式評価損	14,567	-
売上債権の増減額(△は増加)	△5,451	19,681
たな卸資産の増減額(△は増加)	△8,686,335	△1,993,536
前渡金の増減額(△は増加)	△59,585	△506,963
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△567,570	△624,194
仕入債務の増減額(△は減少)	△23,581	△7,757
未払消費税等の増減額(△は減少)	△10,491	148,469
前受金の増減額(△は減少)	24,794	△92,322
その他の流動負債の増減額(△は減少)	443,350	372,890
その他	△10,585	△488,197
小計	△6,804,497	443,582
利息及び配当金の受取額	529	6,810
利息の支払額	△217,234	△246,454
法人税等の支払額	△216,528	54,767
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,237,730	258,704
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△101,393	△2,280,000
定期預金の払戻による収入	1,560	1,370,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	△20,137
出資金の払込による支出	△11,600	△4,892,000
出資金の回収による収入	200	4,862,003
関係会社株式の取得による支出	△12,000	△612,583
関係会社株式の売却による収入	-	15,500
有形固定資産の売却による収入	5,458	-
有形固定資産の取得による支出	△13,735	△2,555
無形固定資産の取得による支出	-	△621
差入保証金の差入による支出	△26,081	-
差入保証金の回収による収入	20	-
貸付金の回収による収入	734	14,416
貸付けによる支出	-	△209,416
投資活動によるキャッシュ・フロー	△156,837	△1,755,394

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	6,256,554	△3,069,497
長期借入れによる収入	1,200,000	5,850,000
長期借入金の返済による支出	△1,472,176	△297,563
配当金の支払額	△41,419	△300,587
社債の発行による収入	3,995,390	-
社債の償還による支出	-	△300,000
新株予約権の発行による収入	93,049	-
自己株式の取得による支出	△304,397	△2,371,084
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,727,001	△488,732
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,332,433	△1,985,421
現金及び現金同等物の期首残高	2,609,054	4,941,488
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,941,488	※1 2,956,066

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 一社

第1四半期連結会計期間末より、株式を譲渡したことにより、株式会社奨建築及びS&Standard株式会社を連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の数 4社

非連結子会社の名称

東京房屋仲介股份有限公司

株式会社関西エレベーター

株式会社スリーエー

南青山キャピタル匿名組合

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社4社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社数

該当事項はありません。

(3) 持分法を適用しない非連結子会社の数 4社

非連結子会社の名称

東京房屋仲介股份有限公司

株式会社関西エレベーター

株式会社スリーエー

南青山キャピタル匿名組合

持分法の適用範囲から除いた理由

非連結子会社4社は、いずれも小規模であり、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

株式会社奨建築の決算日は5月31日であり、連結財務諸表の作成に当たり、同日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。S&Standard株式会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 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

① 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)によっております。

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

② たな卸資産

販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～15年
機械装置及び車両運搬具	2年～5年
工具器具備品	5年～8年

② 長期前払費用

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却しております。ただし、のれんの金額の重要性が乏しい場合には、当該事業年度に費用処理しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は当期の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）等を当連結会計期間から適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
現金及び預金	— 千円	500,000 千円
販売用不動産	9,619,044	11,389,303
計	9,619,044	11,889,303

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
短期借入金	6,610,297 千円	3,515,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	250,000	94,013
長期借入金	—	5,710,033
計	6,860,297	9,319,047

(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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
販売手数料	303,173 千円	257,989 千円
役員報酬	70,292	77,209
給与及び賞与	117,989	104,773
退職給付費用	917	2,880
管理諸費	135,747	134,702

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	233,873,050	—	—	233,873,050
A種優先株式	8,916	—	—	8,916
C種優先株式	824,355	—	—	824,355
D種優先株式	2,160,410	—	—	2,160,410
E種優先株式	138,822	—	—	138,822
合計	237,005,553			237,005,553
自己株式				
普通株式	6,580	2,135,210	—	2,141,790
合計	6,580	2,135,210	—	2,141,790

(変動事由の概要)

増加数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の自己株式の増加2,135,210株は、単元未満株式の買取による増加および自己株式の取得による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年10月29日 定時株主総会	A種優先株式	8,024	利益剰余金	900.00	平成26年7月31日	平成26年10月30日
平成26年10月29日 定時株主総会	C種優先株式	9,150	利益剰余金	11.10	平成26年7月31日	平成26年10月30日
平成26年10月29日 定時株主総会	D種優先株式	23,980	利益剰余金	11.10	平成26年7月31日	平成26年10月30日
平成26年10月29日 定時株主総会	E種優先株式	263	利益剰余金	1.90	平成26年7月31日	平成26年10月30日

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

決議	株式の種類	配当金総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年10月29日 定時株主総会	普通株式	231,731	利益剰余金	1.00	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	A種優先株式	13,374	利益剰余金	1,500.00	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	C種優先株式	15,250	利益剰余金	18.50	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	D種優先株式	39,967	利益剰余金	18.50	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	E種優先株式	263	利益剰余金	1.90	平成27年7月31日	平成27年10月30日

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

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度 末残高(千円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	平成20年12月の ストック・オプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	592
合計			—	—	—	—	592

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	233,873,050	3,190,055	—	237,063,105
A種優先株式	8,916	—	6,242	2,674
C種優先株式	824,355	—	14,241	810,114
D種優先株式	2,160,410	—	203,224	1,957,186
E種優先株式	138,822	—	—	138,822
合計	237,005,553	3,190,055	223,707	239,971,901
自己株式				
普通株式	2,141,790	4,869,492	—	7,011,282
A種優先株式	—	6,242	6,242	—
C種優先株式	—	14,241	14,241	—
D種優先株式	—	203,224	203,224	—
合計	2,141,790	5,093,199	223,707	7,011,282

(変動事由の概要)

増加数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の増加3,190,055株の内訳は、C種優先株式の転換による増加208,905株、D種優先株式の転換による増加2,981,150株であります。
2. 普通株式の自己株式の増加4,869,492株は、単元未満株式の買取による増加および自己株式の取得による増加であります。
3. A種優先株式の自己株式の増加6,242株は、金銭を対価とする取得請求権の請求に伴う当社の取得であります。
4. C種優先株式の自己株式の増加14,241株は、転換に伴う当社の取得であります。
5. D種優先株式の自己株式の増加203,224株は、転換に伴う当社の取得であります。

減少数の内容は、次のとおりであります。

1. A種優先株式の減少6,242株は金銭を対価とする取得請求権の請求によるものであります。
2. C種優先株式の減少14,241株は、C種優先株式の普通株式への転換によるものであります。
3. D種優先株式の減少203,224株は、D種優先株式の普通株式への転換によるものであります。
4. A種優先株式の自己株式の減少6,242株は自己株式6,242株の消却によるものであります。
5. C種優先株式の自己株式の減少14,241株は自己株式14,241株の消却によるものであります。
6. D種優先株式の自己株式の減少203,224株は自己株式203,224株の消却によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年10月29日 定時株主総会	普通株式	231,731	利益剰余金	1.00	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	A種優先株式	13,374	利益剰余金	1,500.00	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	C種優先株式	15,250	利益剰余金	18.50	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	D種優先株式	39,967	利益剰余金	18.50	平成27年7月31日	平成27年10月30日
平成27年10月29日 定時株主総会	E種優先株式	263	利益剰余金	1.90	平成27年7月31日	平成27年10月30日

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

決議	株式の種類	配当金総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年10月27日 定時株主総会	普通株式	460,103	利益剰余金	2.00	平成28年7月31日	平成27年10月28日
平成28年10月27日 定時株主総会	A種優先株式	4,011	利益剰余金	1,500.00	平成28年7月31日	平成27年10月28日
平成28年10月27日 定時株主総会	C種優先株式	14,987	利益剰余金	18.50	平成28年7月31日	平成27年10月28日
平成28年10月27日 定時株主総会	D種優先株式	36,207	利益剰余金	18.50	平成28年7月31日	平成27年10月28日
平成28年10月27日 定時株主総会	E種優先株式	263	利益剰余金	1.90	平成28年7月31日	平成27年10月28日

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

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数（株）				当連結会計年度 末残高（千円）
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	平成20年12月の ストック・オブ ションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	592
合計			—	—	—	—	592

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
	千円	千円
現金及び預金	5,141,612	4,066,066
預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△200,123	△1,110,000
現金及び現金同等物	4,941,488	2,956,066

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

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

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

したがって、当社では、「不動産再活事業」と「不動産賃貸収益等事業」を報告セグメントとしております。

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

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。なお、セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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
	不動産再活事業	不動産賃貸収益等 事業	計		
売上高					
外部顧客への 売上高	10,792,009	895,265	11,687,275	—	11,687,275
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	19,780	19,780	△19,780	—
計	10,792,009	915,046	11,707,055	△19,780	11,687,275
セグメント利益	2,214,487	596,734	2,811,222	△548,330	2,262,892
セグメント資産	10,321,793	40,144	10,361,938	5,580,764	15,942,703
その他の項目					
減価償却費	—	1,505	1,505	1,600	3,106
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	2,307	2,307	11,428	13,735

(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△548,330千円は、セグメント間取引消去△19,780千円および各報告セグメントに配分していない全社費用△528,549千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額5,580,764千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額1,600千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額11,428千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28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
	不動産再活事業	不動産賃貸収益等 事業	計		
売上高					
外部顧客への 売上高	26,768,810	706,020	27,474,831	—	27,474,831
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	1,271	1,271	△1,271	—
計	26,768,810	707,292	27,476,103	△1,271	27,474,831
セグメント利益	4,141,360	402,207	4,543,568	△464,378	4,079,189
セグメント資産	14,724,300	—	14,724,300	4,714,991	19,439,292
その他の項目					
減価償却費	—	297	297	2,005	2,303
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	—	—	3,176	3,176

(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△464,378千円は、セグメント間取引消去△1,271千円および各報告セグメントに配分していない全社費用△463,106千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額4,714,991千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額2,005千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,176千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
1株当たり純資産額	△42円96銭	△29円78銭
1株当たり当期純利益金額	7円62銭	13円21銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—	—

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,383,884	4,809,630
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)		
(うち新株予約権)	(93,642)	(93,642)
(うち優先株式等)	(14,244,566)	(11,566,475)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	△9,954,324	△6,850,488
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)	231,731,260	230,051,823

4 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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,848,936	3,094,973
普通株主に帰属しない金額(千円)	68,855	55,469
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,780,080	3,039,504
普通株式の期中平均株式数(株)	233,494,153	230,099,346
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権付社債 第3回無担保転換社債 型新株予約権付社債 新株予約権 第6回新株予約権 第7回新株予約権 優先株式 A種優先株式 C種優先株式 D種優先株式 E種優先株式	同左

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,111,657	4,066,066
販売用不動産	9,926,879	11,920,416
前渡金	119,585	626,549
前払費用	11,982	8,150
預け金	420,000	22,000
未収入金	-	1,200,440
未収還付法人税等	144,791	-
その他	83,112	40,584
貸倒引当金	△10,000	-
流動資産合計	15,808,009	17,884,208
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,676	11,278
減価償却累計額	△3,045	△2,647
建物(純額)	12,631	8,630
構築物	220	220
減価償却累計額	△220	△220
構築物(純額)	-	-
機械及び装置	605	-
減価償却累計額	△33	-
機械及び装置(純額)	572	-
工具、器具及び備品	3,221	3,946
減価償却累計額	△1,953	△646
工具、器具及び備品(純額)	1,267	3,299
有形固定資産合計	14,471	11,930
無形固定資産		
その他	-	621
無形固定資産合計	-	621
投資その他の資産		
投資有価証券	0	0
関係会社株式	10,234	614,993
出資金	11,700	43,696
長期貸付金	-	782,000
その他	33,741	33,741
投資その他の資産合計	55,676	1,474,432
固定資産合計	70,148	1,486,983
資産合計	15,878,157	19,371,192

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,610,297	3,530,800
1年内返済予定の長期借入金	250,000	94,013
未払金	111,759	619,969
未払費用	28,778	28,369
前受金	100,000	-
預り金	8,765	99,131
賞与引当金	-	3,822
未払法人税等	3,864	448,847
未払消費税等	-	151,692
その他	381,786	165,649
流動負債合計	7,495,251	5,142,294
固定負債		
新株予約権付社債	4,000,000	3,700,000
長期借入金	-	5,710,033
退職給付引当金	6,354	9,234
固定負債合計	4,006,354	9,419,267
負債合計	11,501,605	14,561,562
純資産の部		
株主資本		
資本金	550,018	550,018
資本剰余金		
資本準備金	1,050,018	1,050,018
資本剰余金合計	1,050,018	1,050,018
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,988,470	5,792,633
利益剰余金合計	2,988,470	5,792,633
自己株式	△305,597	△2,676,681
株主資本合計	4,282,909	4,715,987
新株予約権	93,642	93,642
純資産合計	4,376,552	4,809,630
負債純資産合計	15,878,157	19,371,192

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当事業年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
売上高	11,424,089	27,470,080
売上原価	8,312,442	22,424,542
売上総利益	3,111,647	5,045,538
販売費及び一般管理費	849,649	956,541
営業利益	2,261,997	4,088,997
営業外収益		
受取利息	577	6,723
受取配当金	25	132
受取手数料	878	3,976
受贈益	2,058	-
貸倒引当金戻入額	-	10,000
営業外収益合計	3,539	20,832
営業外費用		
支払利息	210,155	251,594
支払手数料	116,536	228,552
社債発行費	4,609	-
消費税相殺差損	66,018	245,461
貸倒引当金繰入額	10,000	-
その他	2,149	2,491
営業外費用合計	409,470	728,100
経常利益	1,856,067	3,381,729
特別利益		
関係会社株式売却益	-	13,795
未払金戻入益	3,389	-
特別利益合計	3,389	13,795
特別損失		
固定資産除却損	-	3,047
関係会社株式評価損	17,147	-
特別損失合計	17,147	3,047
税引前当期純利益	1,842,308	3,392,477
法人税、住民税及び事業税	3,220	421,949
法人税等還付税額	-	△134,221
法人税等合計	3,220	287,727
当期純利益	1,839,088	3,104,750

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	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	550,018	1,050,018	—	1,050,018	1,190,800	1,190,800	△1,199	2,789,637	
当期変動額									
剰余金の配当					△41,419	△41,419		△41,419	
当期純利益					1,839,088	1,839,088		1,839,088	
自己株式の取得							△304,397	△304,397	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	—	—	1,797,669	1,797,669	△304,397	1,493,272	
当期末残高	550,018	1,050,018	—	1,050,018	2,988,470	2,988,470	△305,597	4,282,909	

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	592	2,790,230
当期変動額		
剰余金の配当		△41,419
当期純利益		1,839,088
自己株式の取得		△304,397
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	93,049	93,049
当期変動額合計	93,049	1,586,322
当期末残高	93,642	4,376,552

当事業年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	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	550,018	1,050,018	—	1,050,018	2,988,470	2,988,470	△305,597	4,282,909
当期変動額								
剰余金の配当					△300,587	△300,587		△300,587
当期純利益					3,104,750	3,104,750		3,104,750
自己株式の取得							△2,371,084	△2,371,084
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	2,804,162	2,804,162	△2,371,084	433,078
当期末残高	550,018	1,050,018	—	1,050,018	5,792,633	5,792,633	△2,676,681	4,715,987

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	93,642	4,376,552
当期変動額		
剰余金の配当		△300,587
当期純利益		3,104,750
自己株式の取得		△2,371,084
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	—	—
当期変動額合計	—	433,078
当期末残高	93,642	4,809,630

7. その他

(1) 役員の変動

開示内容が定まった時点で開示いたします。