



## 平成26年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年9月11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) 代表取締役社長  
定時株主総会開催予定日 平成26年10月29日  
有価証券報告書提出予定日 平成26年10月31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) 久保 玲士  
(氏名) 久保 玲士  
配当支払開始予定日 未定  
TEL 03-5367-2001

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成26年7月期の連結業績(平成25年8月1日～平成26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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年7月期	10,400	—	1,832	—	1,775	—	1,632	—
25年7月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 26年7月期 1,632百万円 (—%) 25年7月期 —百万円 (—%)

	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
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年7月期	7.11	—	107.3	72.9	17.6
25年7月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 26年7月期 —百万円 25年7月期 —百万円

(注1) 平成26年7月期より連結財務諸表を作成しているため、平成25年7月期の数値及び対前期比増減率については記載しておりません。  
(注2) 当社は、平成26年2月1日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して算出しております。

#### (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
	百万円	百万円	%	円 銭
26年7月期	4,064	2,787	68.6	△48.99
25年7月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 26年7月期 2,787百万円 25年7月期 —百万円

(注1) 平成26年7月期より連結財務諸表を作成しているため、平成25年7月期の数値については記載しておりません。  
(注2) 当社は、平成26年2月1日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり純資産額は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して算出しております。

#### (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
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年7月期	201	△53	1,684	2,609
25年7月期	—	—	—	—

(注1) 平成26年7月期より連結財務諸表を作成しているため、平成25年7月期の数値については記載しておりません。

### 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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
26年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
27年7月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

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。

### 3. 平成27年7月期の連結業績予想(平成26年8月1日～平成27年7月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	6,500	—	950	—	800	—	700	—	2.99
通期	15,600	50.0	2,400	31.0	2,200	23.9	2,000	22.5	8.55

(注) 当社は平成26年7月期第2四半期累計期間の連結財務諸表を作成していないため、第2四半期(累計)の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

※ 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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)  
 特定子会社の異動には該当しておりませんが、S&Standard株式会社および株式会社奨建策を当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

(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 : 無  
 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)	26年7月期	233,873,050 株	25年7月期	190,088,600 株
② 期末自己株式数	26年7月期	6,580 株	25年7月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年7月期	223,629,274 株	25年7月期	100,572,427 株

当社は、平成26年2月1日付で普通株式1株を10株とする株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年7月期の個別業績(平成25年8月1日～平成26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	%
26年7月期	10,258	225.3	1,832	—	1,775	—	1,634	△51.9
25年7月期	3,153	△2.7	△494	—	△532	—	3,400	—

	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
26年7月期	7.13	—
25年7月期	33.81	—

(注1) 当社は、平成26年2月1日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して算出してしております。

(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	%	
26年7月期	3,909	—	2,790	—	71.4	△48.98	—	
25年7月期	803	—	257	—	31.9	△121.36	—	

(参考) 自己資本 26年7月期 2,789百万円 25年7月期 256百万円

(注1) 当社は、平成26年2月1日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり純資産額は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して算出してしております。

2. 平成27年7月期の個別業績予想(平成26年8月1日～平成27年7月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	6,300	260.8	950	1,432.3	800	1,500.0	700	1,220.8	2.99
通期	15,300	49.2	2,400	31.0	2,200	23.9	2,000	22.4	8.55

※ 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財務諸表の監査手続を終了していません。

※ 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、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仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、2ページ「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
25年7月期	—	—	—	—	—
26年7月期	—	—	—	900.00	900.00
27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
25年7月期	—	—	—	—	—
26年7月期	—	—	—	11.10	11.10
27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
25年7月期	—	—	—	—	—
26年7月期	—	—	—	11.10	11.10
27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
25年7月期	—	—	—	—	—
26年7月期	—	—	—	1.90	1.90
27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	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	17
(連結包括利益計算書関係)	18
(連結株主資本等変動計算書関係)	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	23
5. 個別財務諸表	24
(1) 貸借対照表	24
(2) 損益計算書	26
(3) 株主資本等変動計算書	27
6. その他	29
(1) 役員の異動	29

## 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、政府による景気刺激策や日本銀行による金融緩和策等により景気の回復基調が続いております。しかしながら、平成26年4月以降は消費税率の引き上げにより景気は若干弱含んでおります。

当社が属する不動産業界におきましては、平成26年地価公示によりますと、平成25年の地価は全国住宅地が前年比 $\Delta 0.6\%$ 、全国商業地が同 $\Delta 0.5\%$ と6年連続の下落となりましたが、三大都市圏の住宅地が同 $+0.5\%$ 、三大都市圏商業地が同 $+1.6\%$ とプラスに転じ、三大都市圏での地価の回復が鮮明になっております。

また、公益財団法人東日本不動産流通機構の調査による首都圏の中古マンションの成約件数をみますと、平成26年4月の消費税増税の影響により、平成26年4月以降平成26年7月まで前年同期比10%超の前年割れが継続しております。

一方、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26年7月には6.20%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26年7月は16,663円/坪へ上昇しております。

また、金融機関による不動産向け融資につきましては、日銀短観平成26年6月調査によりますと大企業向けが $+17\%$ (平成26年3月は $+16\%$ )、中堅企業向けは $+6\%$ (同 $+7\%$ )、中小企業向けは $+6\%$ (同 $+6\%$ )と、前向き動きが見受けられます。

こうした環境のなか、当社グループは東京都心部や大阪府において、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。不動産市況の好環境を受け、利益率も改善して売上総利益を計上することができました。この結果、売上高104億円、営業利益は18億32百万円、経常利益は17億75百万円を計上することができました。

当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。なお、当連結会計年度は連結初年度であるため、前期比較は記載しておりません。

## ①不動産再活事業

当連結会計年度において、東京都心部や大阪府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。東京都心部や大阪府に存在する不動産に対するニーズは高く、販売は好調に推移しました。

以上から、不動産再活事業の売上高は101億93百万円、営業利益は19億96百万円となりました。

## 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で構成されております。当社は、平成26年2月にS&Standard株式会社の全株式を取得し、また平成26年3月には株式会社奨建築の全株式を取得しそれぞれ子会社化いたしました。当連結会計年度から、当事業にはS&Standard株式会社および株式会社奨建築の連結後の収益が計上されております。

以上から、不動産賃貸収益等事業の売上高は2億6百万円、営業利益は60百万円となりました。

## (今後の見通し)

今後のわが国経済は、海外経済の不透明感があるものの、政府による金融・財政政策の効果等による下支えもあり、回復基調が続くものと期待されます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、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。

当社グループはこうした状況を好機と捉え、東京都心部や大阪府などを中心に収益に見合った販売用不動産を仕入れてバリューアップし、物件価値を高めて販売活動をより積極化させてまいります。また、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日に施行されます。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)も推進してまいります。以上から、平成27年7月期通期(連結)は売上高156億円、前期比50.0%増、営業利益24億円、同31.0%増、経常利益22億円、同23.9%増、当期純利益20億円、同22.5%増を予想しております。

(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26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
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	—	—	—
経常利益	1,775	—	—	—
当期純利益	1,632	—	—	—
1株当たり当期純利益 (円)	7.11	—	—	—

(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、40億45百万円となりました。主な内訳としては、現金及び預金が27億9百万円、販売用不動産が11億68百万円などであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は、19百万円となりました。主な内訳として、差入保証金が7百万円であります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は、7億48百万円となりました。主な内訳としては、短期借入金が3億53百万円、未払法人税等が1億46百万円であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は、5億28百万円となりました。主な内訳としては、長期借入金5億25百万円であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、27億87百万円となりました。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11億88百万円であります。以上の結果、自己資本比率は68.6%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、2億1百万円の増加となりました。これは主に、たな卸資産の増減額が11億81百万円の支出となったものの、税金等調整前当期純利益を17億79百万円計上したこと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、53百万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減少1億円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、16億84百万円の増加となりました。これは主に、株式の発行による増加8億95百万円や長期借入金の借入による増加5億20百万円、短期借入金の純増減額3億49百万円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26億9百万円となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年7月期	平成23年7月期	平成24年7月期	平成25年7月期	平成26年7月期
自己資本比率	0.4%	1.1%	△137.5%	31.9%	68.6%
時価ベースの自己資本比率	1.4%	23.7%	25.4%	979.7%	972.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	238.9%	470.6%	294.4%	3.7%	448.2%
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	48.2	14.7	22.4	16.3	4.4

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。

### (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25年7月期までは配当可能利益がマイナスであったため、普通株式および優先株式ともに無配でありましたが、平成26年7月期の優先株式に係る期末配当金につきましては、配当可能利益が生じたことにより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900円、C種優先株式は1株当たり11.1円、D種優先株式は1株当たり11.1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、内部留保の充実を図るためまことに遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、平成27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、内部留保の充実を図るためまことに遺憾ながら無配とさせていただきます。

(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)

### (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26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ます、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23年7月期	平成24年7月期	平成25年7月期	当事業年度末
有利子負債残高(A)	9,607,998	6,486,007	69,371	903,540
総資産額(B)	11,232,721	3,160,382	803,257	4,064,861
有利子負債依存度(A÷B)	85.54%	205.2%	8.6%	22.2%

(注) 平成24年7月期から当社は非連結となり、平成26年7月期に再び連結となりましたので、平成23年7月期及び平成26年7月期は連結の数値を記載し、平成24年7月期及び平成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、入退居時の居住者とのトラブル、販売方法に関するトラブル等の発生を理由とする、又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績及び財政状態に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

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。

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26年7月末日現在、取締役3名(うち社外取締役1名)、監査役3名(うち社外監査役3名)、従業員11名と、極めて小規模であります。

現状の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 顧客情報について

当社グループは営業活動に伴って入手した顧客情報を、当社内のコンピュータシステム上において管理しております。顧客情報の管理には細心の注意を払っておりますが、外部からの不正なアクセス等により、顧客情報の外部への漏洩が発生した場合、当社の信用力が低下し、経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

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26年7月31日現在では、普通株式233,873,050株、A種優先株式8,916株、C種優先株式824,355株、D種優先株式2,160,410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10,592,861株、C種優先株式が12,090,800株、D種優先株式が31,688,667株、E種優先株式が2,036,420株です。

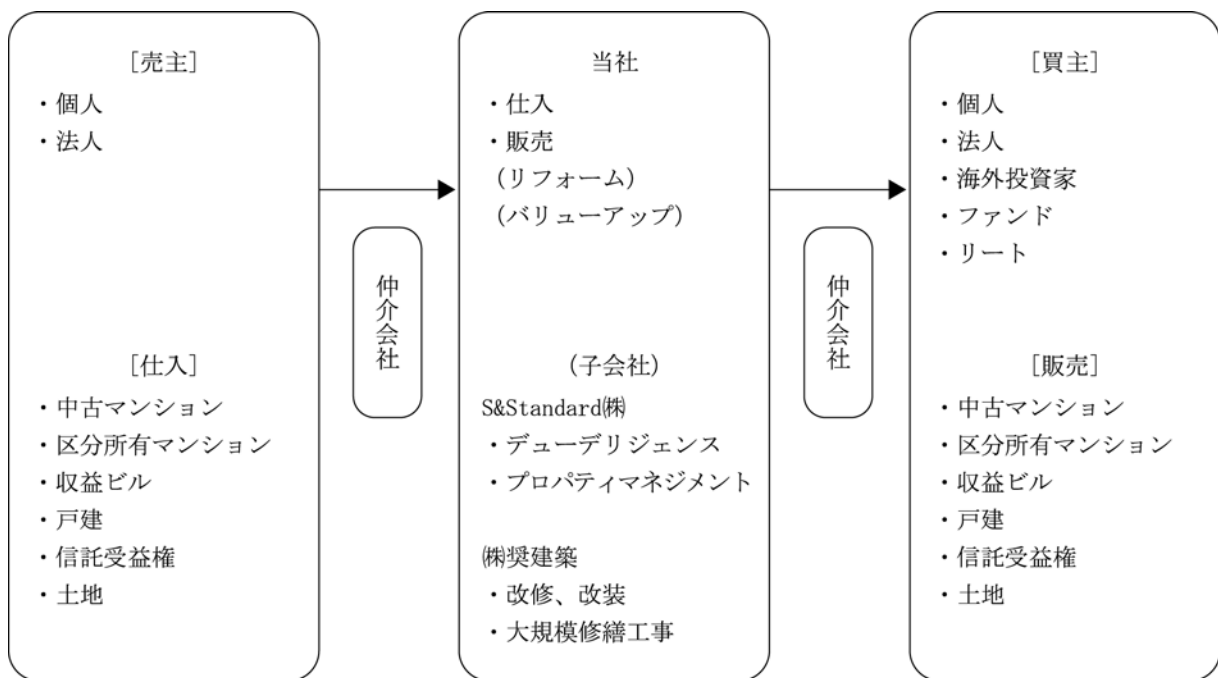
また、当社グループは、当社の取締役及び従業員の業績向上に対する志気を高めることを目的として、取締役及び従業員等に対してインセンティブ制度を導入しております。当該制度は、会社法第236条、238条及び239条に基づ

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26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290,291,298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（当社および関係会社）は、当社、S&Standard株式会社および株式会社奨建築で構成されており、当社は主に不動産再活事業、S&Standard株式会社および株式会社奨建築は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17.1%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日に施行されます。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	⇒今回の改正

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途をつけ、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tock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してまいります。また、平成27年7月期に設立予定であります不動産投資顧問会社を通じたアセットマネジメント事業への進出、拡充にも努めてまいります。

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、当社もそのニーズに対応すべく、台湾向け不動産ウェブサイト「東京不動産」の運営等を通じ海外ネットワークを構築してまいりました。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況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。この為海外市場に関し経験・知見共に豊富な戦略アドバイザーの起用も計画しております。

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26年7月期の各金融機関からの借入加重平均金利は、約5%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。

iv) 東証一部市場への指定承認

当社は、平成26年12月に東京証券取引所市場二部へ市場選択による市場変更をいたします。今般の市場変更を機に、中期経営計画最終期でもある平成29年7月期末を目途に東証一部市場への指定承認を目指します。

(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. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

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	2,709,344
受取手形及び売掛金	18,818
販売用不動産	※1 1,168,543
仕掛品	72,000
前渡金	60,000
その他	16,638
<b>流動資産合計</b>	<b>4,045,345</b>
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	3,660
減価償却累計額	△1,887
建物及び構築物 (純額)	1,772
車両運搬具及び工具器具備品	6,072
減価償却累計額	△4,557
車両運搬具及び工具器具備品 (純額)	1,515
土地	3,692
<b>有形固定資産合計</b>	<b>6,980</b>
無形固定資産	
その他	429
<b>無形固定資産合計</b>	<b>429</b>
投資その他の資産	
差入保証金	7,730
その他	4,375
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>12,105</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>19,515</b>
<b>資産合計</b>	<b>4,064,861</b>

(単位：千円)

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	
支払手形及び買掛金	31,389
短期借入金	※1 353,742
1年内返済予定の長期借入金	※1 23,946
未払金	38,078
未払費用	3,598
未払法人税等	146,875
その他	150,588
流動負債合計	748,219
固定負債	
長期借入金	※1 525,852
退職給付に係る負債	3,043
その他	32
固定負債合計	528,927
負債合計	1,277,147
<b>純資産の部</b>	
株主資本	
資本金	550,018
資本剰余金	1,050,018
利益剰余金	1,188,284
自己株式	△1,199
株主資本合計	2,787,121
新株予約権	592
純資産合計	2,787,714
負債純資産合計	4,064,861

(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)	
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	10,400,518
売上原価	8,250,110
売上総利益	2,150,407
販売費及び一般管理費	※1 318,352
営業利益	1,832,054
営業外収益	
受取利息	101
受取手数料	1,650
その他	428
営業外収益合計	2,180
営業外費用	
支払利息	25,783
支払手数料	17,080
消費税相殺差損	11,550
その他	4,452
営業外費用合計	58,867
経常利益	1,775,368
特別利益	
債務免除益	2,396
新株予約権戻入益	1,341
特別利益合計	3,737
税金等調整前当期純利益	1,779,105
法人税、住民税及び事業税	146,838
法人税等合計	146,838
少数株主損益調整前当期純利益	1,632,267
当期純利益	1,632,267

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)	
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	1,632,267
包括利益	1,632,267
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,632,267
少数株主に係る包括利益	—



(3) 連結株主資本等変動計算書

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					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	700,000	600,000	△1,043,982	—	256,017	1,934	257,951
当期変動額							
新株の発行	450,018	450,018			900,036		900,036
資本金から剰余金 への振替	△600,000	600,000			—		—
欠損填補		△600,000	600,000		—		—
当期純利益			1,632,267		1,632,267		1,632,267
自己株式の取得				△1,199	△1,199		△1,199
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						△1,341	△1,341
当期変動額合計	△149,982	450,018	2,232,267	△1,199	2,531,103	△1,341	2,529,762
当期末残高	550,018	1,050,018	1,188,284	△1,199	2,787,121	592	2,787,714

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
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	1,779,105
減価償却費	578
のれん償却額	13,797
債務免除益	△2,396
新株予約権戻入益	△1,341
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△1,242
受取利息及び受取配当金	△101
支払利息	25,783
株式交付費	4,452
売上債権の増減額 (△は増加)	△17,839
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,181,911
前渡金の増減額 (△は増加)	△60,000
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△6,116
仕入債務の増減額 (△は減少)	31,389
未払消費税等の増減額 (△は減少)	12,117
前受金の増減額 (△は減少)	4,553
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△352,141
その他	△215
小計	248,471
利息及び配当金の受取額	101
利息の支払額	△45,465
法人税等の支払額	△1,508
営業活動によるキャッシュ・フロー	201,598
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	△100,290
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※2 47,143
出資金の払込による支出	△100
出資金の回収による収入	210
有形固定資産の取得による支出	△1,950
差入保証金の差入による支出	△1,178
差入保証金の回収による収入	900
貸付金の回収による収入	1,295
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,969
<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)	349,850
長期借入れによる収入	520,000
長期借入金の返済による支出	△80,142
株式の発行による収入	895,583
自己株式の取得による支出	△1,199
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,684,092
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,831,721
現金及び現金同等物の期首残高	777,333
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,609,054

(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 2社

連結子会社の名称 S&Standard株式会社、株式会社奨建築

(2) 平成26年2月3日付でS&Standard株式会社の株式100%を取得して子会社化し、また平成26年3月3日付で有限会社奨建築(現株式会社奨建築)の株式100%を取得して子会社化したことに伴い、連結の範囲に含めております。

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. 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

決算期末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
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

従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務に基づき計上しております。

## (5) のれんの償却方法及び償却期間

5年間の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追わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## (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。

## (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。

	当連結会計年度 (平成26年7月31日)	
販売用不動産	1,168,543	千円
	当連結会計年度 (平成26年7月31日)	
短期借入金	350,000	千円
1年内返済予定の長期借入金	17,502	
長期借入金	498,230	

## (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。

	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)	
販売手数料	63,527	千円
役員報酬	31,859	
給与及び賞与	39,298	
退職給付費用	902	
管理諸費	75,229	

## (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)

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	19,008,860	214,864,190	—	233,873,050
A種優先株式	8,916	—	—	8,916
B種優先株式	13,773	—	13,773	—
C種優先株式	2,160,476	—	1,336,121	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	23,491,257	214,864,190	1,349,894	237,005,553
自己株式				
普通株式	—	6,580	—	6,580
B種優先株式	—	13,773	13,773	—
C種優先株式	—	1,336,121	1,336,121	—
合計	—	1,356,474	1,349,894	6,580

(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214,864,190株の内訳は、B種優先株式の転換による増加1,636,135株、C種優先株式の転換による増加1,959,670株、1株につき10株の割合で実施した株式分割による増加203,441,985株、第三者割当増資による増加7,826,400株であります。
2. 普通株式の自己株式の増加6,580株は、単元未満株式の買取による増加であります。
3. B種優先株式の自己株式の増加13,773株は、転換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1,336,121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. B種優先株式の減少13,773株は、B種優先株式の普通株式への転換によるものであります。
2. C種優先株式の減少1,336,121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. B種優先株式の自己株式の減少13,773株は、自己株式13,773株の消却によるものであります。
4. C種優先株式の自己株式の減少1,336,121株は、自己株式1,336,121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

該当事項はありません。

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

決議	株式の種類	配当金総額 (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

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

(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

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)	
	千円
現金及び預金	2,709,344
預入期間が3ヶ月を越える定期預金	△100,290
現金及び現金同等物	2,609,054

※2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内容

株式の取得により新たにS&Standard株式会社及び株式会社奨建築を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と子会社取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	104,818 千円
固定資産	10,090
のれん	13,797
流動負債	△80,083
固定負債	△43,033
負ののれん	△10
株式の取得価額	5,580
現金及び現金同等物	△52,723
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	47,143

(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

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	10,193,999	206,518	10,400,518	—	10,400,518
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	16,300	16,300	△16,300	—
計	10,193,999	222,818	10,416,818	△16,300	10,400,518
セグメント利益	1,996,456	60,023	2,056,480	△224,425	1,832,054
セグメント資産	1,240,503	113,240	1,353,743	2,711,117	4,064,861
その他の項目					
減価償却費	—	401	401	177	578
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	—	—	1,950	1,950

(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△224,425千円は、セグメント間取引消去△16,300千円および各報告セグメントに配分していない全社費用△208,125千円であります。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2,711,117千円は、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177千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,950千円は、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。

(関連情報)

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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

## 3 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
(株)ミヤ産業	3,603,872千円	不動産再活事業
(株)コーニッシュクレスコ	1,673,078千円	不動産再活事業
(株)ACN	1,274,446千円	不動産再活事業

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

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。

(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)

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)

	不動産再活事業	不動産賃貸収益等事業	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	—	13,737	—	13,737
当期末残高	—	—	—	—

(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

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)

「不動産賃貸収益等事業」において、S&Standard株式会社の全株式を取得し子会社化したことにより負ののれん発生益10千円を計上しております。



## (1株当たり情報)

	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	△48円99銭
1株当たり当期純利益金額	7円11銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—

(注) 1 当社は、平成25年9月25日開催の取締役会の決議に基づき、平成26年2月1日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

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	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)	2,787,714
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)	(592)
(うち優先株式等)	(14,244,566)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	△11,457,444
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)	233,866,470

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	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)	1,632,267
普通株主に帰属しない金額(千円)	41,419
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,590,848
普通株式の期中平均株式数(株)	223,629,274
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権 第6回新株予約権 優先株式 A種優先株式 C種優先株式 D種優先株式 E種優先株式

(重要な後発事象)

当社は、平成26年8月18日付の取締役会で借入について決議し、平成26年8月20日付で借入を行いました。

1. 借入日 平成26年8月20日
2. 金額 500百万円
3. 金利 年6.0%
4. 返済期限 平成27年2月19日
5. 貸付人 株式会社セムコーポレーション  
(住所：東京都新宿区西新宿二丁目6番1号)
6. 担保状況 当社が仕入れる販売用不動産に担保設定
7. 資金使途 東京都文京区所在の収益ビルの取得資金
8. 当社との関係 資本関係、人的関係、取引関係はありません。

5. 個別財務諸表

(1) 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	50,837	2,661,758
販売用不動産	16,217	1,168,543
前渡金	-	60,000
前払費用	1,796	3,547
預け金	726,496	-
その他	-	334
流動資産合計	795,347	3,894,183
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,490	2,741
減価償却累計額	△1,490	△968
建物(純額)	-	1,772
構築物	220	220
減価償却累計額	△220	△220
構築物(純額)	-	-
工具、器具及び備品	1,830	1,830
減価償却累計額	△1,830	△1,830
工具、器具及び備品(純額)	-	-
有形固定資産合計	-	1,772
投資その他の資産		
投資有価証券	0	0
関係会社株式	-	5,580
出資金	410	300
長期滞留債権等	200,000	-
その他	7,500	7,778
貸倒引当金	△200,000	-
投資その他の資産合計	7,910	13,658
固定資産合計	7,910	15,431
資産合計	803,257	3,909,615

(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>		
流動負債		
短期借入金	-	350,000
1年内返済予定の長期借入金	30,986	17,502
未払金	448,874	37,682
未払費用	19,020	2,006
預り金	779	1,235
未払法人税等	1,210	144,421
未払消費税等	1,765	12,789
その他	-	52,473
流動負債合計	502,635	618,111
固定負債		
長期借入金	38,384	498,230
退職給付引当金	4,285	3,043
固定負債合計	42,670	501,273
負債合計	545,305	1,119,384
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	700,000	550,018
資本剰余金		
資本準備金	600,000	1,050,018
資本剰余金合計	600,000	1,050,018
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△1,043,982	1,190,800
利益剰余金合計	△1,043,982	1,190,800
自己株式	-	△1,199
株主資本合計	256,017	2,789,637
新株予約権	1,934	592
純資産合計	257,951	2,790,230
負債純資産合計	803,257	3,909,615

(2) 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)
売上高	3,153,534	10,258,113
売上原価	3,196,568	8,137,553
売上総利益又は売上総損失 (△)	△43,034	2,120,560
販売費及び一般管理費	451,872	287,953
営業利益又は営業損失 (△)	△494,906	1,832,606
営業外収益		
受取利息	12	60
受取配当金	16	10
受取手数料	451	1,387
その他	24	74
営業外収益合計	505	1,532
営業外費用		
支払利息	26,267	25,573
支払手数料	-	17,080
株式交付費	4,331	4,452
消費税相殺差損	7,297	11,550
その他	30	-
営業外費用合計	37,927	58,657
経常利益又は経常損失 (△)	△532,328	1,775,481
特別利益		
債務免除益	3,934,733	2,396
新株予約権戻入益	829	1,341
特別利益合計	3,935,563	3,737
特別損失		
投資有価証券売却損	1,305	-
特別損失合計	1,305	-
税引前当期純利益	3,401,929	1,779,219
法人税、住民税及び事業税	1,215	144,436
法人税等合計	1,215	144,436
当期純利益	3,400,713	1,634,783

(3) 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	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	300,000	—	—	—	△4,644,695	△4,644,695
当期変動額						
新株の発行	600,000	600,000		600,000		
資本金から剰余金 への振替	△200,000		200,000	200,000		
欠損填補			△200,000	△200,000	200,000	200,000
当期純利益又は 当期純損失(△)					3,400,713	3,400,713
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	400,000	600,000	—	600,000	3,600,713	3,600,713
当期末残高	700,000	600,000	—	600,000	△1,043,982	△1,043,982

	株主資本	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	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	△4,344,695	△96	△96	2,764	△4,342,027
当期変動額					
新株の発行	1,200,000				1,200,000
資本金から剰余金 への振替					
欠損填補					
当期純利益又は 当期純損失(△)	3,400,713				3,400,713
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		96	96	△829	△733
当期変動額合計	4,600,713	96	96	△829	4,599,979
当期末残高	256,017	—	—	1,934	257,951

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	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	700,000	600,000	—	600,000	△1,043,982	△1,043,982
当期変動額						
新株の発行	450,018	450,018		450,018		
資本金から剰余金 への振替	△600,000		600,000	600,000		
欠損填補			△600,000	△600,000	600,000	600,000
当期純利益又は 当期純損失(△)					1,634,783	1,634,783
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	△149,982	450,018	—	450,018	2,234,783	2,234,783
当期末残高	550,018	1,050,018	—	1,050,018	1,190,800	1,190,800

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	—	256,017	1,934	257,951
当期変動額				
新株の発行		900,036		900,036
資本金から剰余金 への振替				
欠損填補				
当期純利益又は 当期純損失(△)		1,634,783		1,634,783
自己株式の取得	△1,199	△1,199		△1,199
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△1,341	△1,341
当期変動額合計	△1,199	2,533,619	△1,341	2,532,278
当期末残高	△1,199	2,789,637	592	2,790,230

## 6. その他

## (1) 役員の変動

## ① 代表者の変動

氏名	新役職名(候補)	現役職名
保坂 光二	代表取締役社長兼営業本部長	代表取締役副社長
久保 玲士	常務取締役(管理本部管掌)	代表取締役社長

(注) 平成26年8月21日付「組織変更ならびに人事異動および戦略アドバイザーの招聘に関するお知らせ」で公表済み。

## ② その他の役員の変動

氏名	新役職名(候補)	現役職名
森 宗次郎	専務取締役兼大阪支店長	顧問
椎塚 裕一	社外取締役	常勤監査役(社外)
平田 英之	常勤監査役(社外)	—
中野 洋	監査役(社外)	—

(注) 平成26年8月21日付「組織変更ならびに人事異動および戦略アドバイザーの招聘に関するお知らせ」で公表済み。

## ③ 異動予定年月日

平成26年10月29日