



平成24年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成24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) 代表取締役社長
定時株主総会開催予定日 平成24年10月30日
配当支払開始予定日 —
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 (個人投資家向け)

(氏名) 久保 玲士
(氏名) 久保 玲士
TEL 03-5367-2001
有価証券報告書提出予定日 平成24年10月31日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年7月期の業績(平成23年8月1日～平成24年7月31日)

(1) 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	%
24年7月期	3,240	△23.2	△3,234	—	△3,278	—	△2,570	—
23年7月期	4,217	△39.5	△497	—	△538	—	69	—

	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	%	%	%
24年7月期	△256.89	—	—	△40.2	△99.8
23年7月期	7.71	7.71	77.5	△4.1	△11.8

(参考) 持分法投資損益 24年7月期 一百万円 23年7月期 一百万円

(2) 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
24年7月期	5,058	△2,443	△48.4	△2,582.30
23年7月期	11,232	130	1.1	△2,368.76

(参考) 自己資本 24年7月期 △2,446百万円 23年7月期 126百万円

(3) 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
24年7月期	2,203	468	△2,558	211
23年7月期	—	—	—	—

(注) 平成23年7月期は連結財務諸表を作成していたため、個別のキャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	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	%	%
23年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
24年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
25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25年7月期の業績予想(平成24年8月1日～平成25年7月31日)

当社は、現在、平成22年6月29日に成立した事業再生ADR手続に基づく事業再生計画の遂行に注力しておりますが、これまでの業績予想に対する実績をみると、当初の予想値と実績額とが大きく乖離しております。これは、不動産業界を取り巻く環境が依然として不透明であることに加えて、当社の販売予算価格と買主、金融債権者等のステークホルダーとの販売価格が乖離していることや引渡時期にずれがあるためであります。このようなことから、今後の売上の不確実性が高く、合理的に当社の販売用不動産の売却時期を見通すことが困難であるため、業績予想は未定としております。今後、業績予想が可能となった時点で速やかに発表いたします。

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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

24年7月期	10,023,508 株	23年7月期	9,952,236 株
24年7月期	— 株	23年7月期	— 株
24年7月期	10,007,669 株	23年7月期	9,016,938 株

平成23年7月期の期中平均株式数には、普通株式と譲渡制限種類株式を含んでおります。

※ 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当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。

1株当たり当期純利益及び1株当たり当期純資産の計算における普通株式には、普通株式と譲渡制限種類株式を含んでおります。

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
23年7月期	—	—	—	0.00	0.00
24年7月期	—	—	—	0.00	0.00
25年7月期 (予想)	—	—	—	900.00	900.00

(B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
23年7月期	—	—	—	0.00	0.00
24年7月期	—	—	—	0.00	0.00
25年7月期 (予想)	—	—	—	900.00	900.00

(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
23年7月期	—	—	—	0.00	0.00
24年7月期	—	—	—	0.00	0.00
25年7月期 (予想)	—	—	—	11.10	11.10

(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
23年7月期	—	—	—	0.00	0.00
24年7月期	—	—	—	0.00	0.00
25年7月期 (予想)	—	—	—	11.10	11.10

(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
23年7月期	—	—	—	0.00	0.00
24年7月期	—	—	—	0.00	0.00
25年7月期 (予想)	—	—	—	1.90	1.90

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	9
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 株主資本等変動計算書	15
(4) キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 継続企業の前提に関する注記	18
(6) 重要な会計方針	18
(7) 重要な会計方針の変更	19
(8) 表示方法の変更	19
(9) 追加情報	19
(10) 財務諸表に関する注記事項	19
(貸借対照表関係)	19
(損益計算書関係)	20
(株主資本等変動計算書関係)	21
(キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(持分法投資損益等)	25
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	27
5. その他	27
(1) 役員の異動	27

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当事業年度におけるわが国経済は、東日本大震災の復興需要等を背景として生産や輸出、設備投資が緩やかに持ち直し、また雇用情勢も改善傾向を示し個人消費は緩やかに増加しております。ただし、物価は下落テンポが緩和しているものの依然として緩やかなデフレーションの状況にあります。一方、先行きについては、復興需要等を背景に景気回復の動きが確かになることが期待されますが、ヨーロッパの政府債務危機を巡る不確実性が依然として高いなかで、世界景気に減速懸念が広がっており、景気の下押しリスクが存在しております。

当社が属する不動産業界におきましては、平成24年地価公示によりますと、平成23年の地価は4年連続の下落となりましたが、下落率は縮小傾向を示しており、底入れの兆しが伺えます。

また、首都圏の中古マンションの販売状況をみますと、平成24年3月が前年同期比35.8%増と前年が東日本大震災の影響から大きく落ち込んだことの反動から大幅増になり、その後も平成24年7月まで5カ月連続して前年同期を上回っております。

一方、主に法人向けの収益用不動産市況につきましては、平成24年7月の東京都心5区のオフィスビルの平均空室率は9.30%と平成24年6月の9.43%からは下落し、また平均賃料も平成24年4月の16,711円/坪から平成24年5月16,729円/坪、平成24年6月16,763円/坪、平成24年7月16,741円/坪と持ち直しの動きとなっております。

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24年6月調査によりますと大企業向けがプラス2%（平成24年3月は5%）、中堅企業はマイナス2%（同1%）、中小企業はマイナス2%（同マイナス8%）と、依然として慎重姿勢が継続しているものと見受けられます。

こうした環境のなか、当社は事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産や新規仕入物件の売却に注力してまいりました。しかしながら、不動産市況の低迷を受け、売上高は32億40百万円（前期比23.2%減）となりました。また、販売用不動産の簿価を切り下げたことから売上総損失が27億59百万円となり、営業損失は32億34百万円（前期は4億97百万円の営業損失）、経常損失は32億78百万円（前期は5億38百万円の経常損失）となりました。一方、債務免除益7億4百万円などの特別利益を計上したものの、当期純損失は25億70百万円（前期は69百万円の当期純利益）となりました。

当事業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

法人向けを対象とした収益用物件や土地などの売上は、買い手側に物件取得ニーズはあるものの、価格面での調整がつかないケースや買い手に対する金融機関による不動産向け融資姿勢の厳格化の影響を受け、買い手側の資金調達不調に終わることが多く、低調に推移しました。

以上から、不動産再活事業の売上高は28億85百万円、営業損失は30億57百万円となりました。

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。受取賃料収入は保有不動産の売却に伴い減少しました。

以上から、不動産賃貸収益等事業の売上高は、3億54百万円、営業利益は1億52百万円となりました。

(注) 当社は今期から非連結となったため、セグメント情報の前期比較は行っておりません。

(次期の見通し)

平成25年7月期の景気見通しにつきましては、東日本大震災の復興需要が期待されますが、ヨーロッパの政府債務危機を巡る不透明感が依然として高く、世界経済に減速懸念が広がっていることが不安視されております。

当社が属する不動産業界におきましては、低金利の継続や住宅版エコポイント制度、住宅ローン減税などの住宅取得促進制度および消費税増税前の駆け込み需要などにより、個人の住宅取得は底堅く推移するものと期待されます。一方、収益用不動産につきましては、金融機関の不動産業向け融資は消極的に推移するものと見込まれ、厳しい状況が続くものと予想されます。

当社は、現在、平成22年6月29日に成立した事業再生ADR手続に基づく事業再生計画の遂行に注力しておりますが、これまでの業績予想に対する実績をみると、当初の予想値と実績額とが大きく乖離しております。これは、不動産業界を取り巻く環境が依然として不透明であることに加えて、当社の販売予算価格と買主、金融債権者等のステークホルダーとの販売価格が乖離していることや引渡時期にずれがあるためであります。このようなことから、今後の売上の不確実性が高く、合理的に当社の販売用不動産の売却時期を見通すことが困難であるため、業績予想は未定としております。今後、業績予想が可能となった時点で速やかに発表いたします。

（中期経営計画等の進捗状況）

当社は、平成22年6月29日に事業再生ADR手続に基づく事業再生計画を作成し、公表しておりますが当該計画以外の中長期の計画は策定しておりません。当社にとっては、当該計画の遂行が経営上の喫緊の課題であると判断しております。これまでの当該計画に対する実績は次のとおりであり、大幅な未達となっております。当社といたしましては、関係する金融債権者とも協議・調整のうえ、事業再生ADR手続に基づく当該計画を推進してまいります。

当該計画は事業再生ADR手続のなかで金融債権者との協議により作成したもので、当該事業計画を変更する場合は、対象となる金融債権者との間で、当社保有の販売用不動産の評価等も含めて協議・調整が必要となります。対象となる金融債権者には有担保債権を有している金融債権者や無担保債権のみを有している金融債権者のそれぞれの方針の違い、また、銀行、信用金庫、ノンバンク等業態の違いもあり、すべての金融債権者の方針をとりまとめて事業再生計画を修正することは現状では困難な状況にあります。こうしたことから、現在のところ、対象となる金融債権者との間で当該計画を修正することについての協議が調っておらず、このため当該計画に変更はありません。今後、金融債権者との協議・調整により、当該計画に大幅な変更が生じた場合には、公表することといたします。

なお、当社は事業再生ADR手続に基づく四半期ごとの債権者委員会を開催して当社の業況の説明を行うとともに、随時、個別に金融債権者に当社事業の進捗状況を説明し、ご理解をいただいております。

事業再生ADR手続の事業再生計画（連結）

（単位：百万円）

	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
売上高	11,782	9,595	8,087	6,093
営業利益	564	605	562	621
経常利益	423	529	524	614
当期純利益	378	525	520	611

実績

	平成23年7月期	平成24年7月期
売上高	4,761	3,240
営業利益	△486	△3,234
経常利益	△551	△3,278
当期純利益	55	△2,570

(注) 実績は平成23年7月期は連結、平成24年7月期は個別の数値

(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)

① 資産の部

当事業年度末における総資産は、50億58百万円（前事業年度末比61億74百万円の減少）となりました。主な理由としては、販売用不動産が当社保有の販売用不動産の売却や簿価の切り下げにより減少したためであります。

② 負債の部

当事業年度末における負債は、75億2百万円（同35億99百万円の減少）となりました。主な理由としては、販売用不動産の販売に伴い金融機関に対して借入金を返済したことによる短期借入金の減少であります。

③ 純資産の部

当事業年度末における純資産は、24億43百万円の債務超過となりました。主な理由としては、当期純損失25億70百万円を計上したことによるものであります。以上の結果、自己資本比率は△48.4%となりました。

④ 営業活動によるキャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フローは、22億3百万円の増加となりました。これは、税引前当期純損失25億69百万円を計上したものの、たな卸資産の減少による営業キャッシュ・フローの増加57億40百万円などによるものであります。

⑤ 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、4億68百万円の増加となりました。これは、貸付金の回収による収入4億66百万円などによるものであります。

⑥ 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、25億58百万円の支出となりました。これは、販売用不動産の売却に伴い金融機関から借り入れていた借入金を返済したことに伴う短期借入金の減少25億22百万円などによるものであります。

以上から、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は2億11百万円と、前事業年度末の残高98百万円と比べて、1億12百万円の増加となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年7月期	平成21年7月期	平成22年7月期	平成23年7月期	平成24年7月期
自己資本比率	8.3%	△59.9%	0.4%	1.1%	△48.4%
時価ベースの自己資本比率	25.2%	9.0%	1.4%	23.7%	15.9%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	486.2%	238.9%	470.6%	294.4%
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	700.2%	300.9%	1,470.0%	2,273.1%

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23年7月期までは連結ベースの財務数値により計算し、平成24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×発行済株式総数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全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20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) 利益分配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24年7月期の普通株式に係る期末配当金につきましては、前述の業績により、まことに遺憾ながら無配とさせていただきますたく存じます。優先株式の配当金につきましても、誠に遺憾ながら無配とさせていただきますたく存じます。

また、平成25年7月期における普通株式の配当金の額につきましては、申し訳ございませんが無配とさせていただきますたく存じます。

(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しておりますが、当社では、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、当事業年度末現在において当社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。また当社は、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。また、昨今の金融市場の悪化がもたらすクレジット・クランチがさらに長期に及んだ場合、不動産流通市場に与える影響が一段と深刻化するおそれがあり、当社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

当社は、主に実住物件は一次取得者に、また投資物件は法人及び個人を対象に、一般的に新築マンションに比べて安価な中古マンションを提供しております。

当社は、「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、競売市場からの仕入れにつきましては、競売入札参加者は増加傾向にあり競争が激化しております。また、不動産流通市場におきましても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戸数が減少した場合、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、当社の業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

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 事業再生ADR手続における経営計画の遂行について

当社は、平成22年6月29日付「事業再生ADR手続の成立に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、同日付にて、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、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を成立させ、その中で、事業再生計画を策定しております。

これまでの事業再生ADR手続の事業再生計画に対する進捗は3頁の「中期経営計画等の進捗状況」に記載のとおり、大幅な未達となっております。当社は、四半期ごとに対象となる金融機関に対して債権者委員会を開催して事業の進捗状況を説明し、それ以外にも対象となる金融機関に対しては随時、当社の販売用不動産の売却状況など事業の進捗状況を説明しております。

当社は、今後も事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の売却を進めてまいります。この販売用不動産の売却に伴い追加で発生する無担保債務については、対象となる金融機関には債務の株式化（以下、DESといたします。）もしくは、サービサーへの債権譲渡にに応じていただくこととなっております。DESを行う場合には、臨時株主総会または定時株主総会の決議を得ることとなっております。このようにして、当社の販売用不動産の在庫を圧縮し、併せて金融機関からの債務も圧縮して財務体質の改善を進めてまいります。さらに、新規に不動産物件を仕入れ、売却することにより適正な利益を獲得し、当該経営計画を着実に成し遂げ、事業再生を達成してまいりたいと考えております。しかしながら、景気低迷、金融機関からの物件仕入資金調達難、不動産市況の停滞による販売不振、またはその他の事由により、当該事業計画が未達成に終わった場合には、当社の業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

当社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たため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、当社の経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。

（単位：千円）

	平成21年7月期	平成22年7月期	平成23年7月期	本事業年度末
有利子負債残高（A）	45,259,396	12,410,013	9,607,998	6,486,007
総資産額（B）	32,705,360	15,296,269	11,232,721	5,058,543
有利子負債依存度（A÷B）	138.40%	81.13%	85.54%	128.2%

（注）平成24年7月期から当社は非連結となりましたので、平成21年7月期、平成22年7月期、平成23年7月期は連結の数値を記載し、本事業年度は個別の数値を記載しております。

④ 訴訟の可能性について

当社が販売・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。

⑤ 引渡時期による事業の変動について

当社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

当社の営む事業は人的資本により成り立っており、当社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。

当社は、当社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、経営理念を全社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、当社の業績及び今後の事業推進に影響を与える可能性があります。

② 顧客情報について

当社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24年7月31日現在では、普通株式10,023,508株、A種優先株式8,916株、B種優先株式14,145株、C種優先株式2,160,476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、優先株式については、将来的に転換比率により優先株式のうちC種ないしE種優先株式については、その同数が普通株式に転換されますが、A種及びB種優先株式については、転換後の普通株式は、それぞれ722,108株及び1,145,650株となります。

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、旧商法第280条ノ20および第280条ノ21の規定に基づく新株予約権ならびに会社法第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15年5月16日に開催された臨時株主総会および平成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24年7月31日現在で、4,830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株数総数は16,355,804株となり、株式価値の希釈化が生じることとなります。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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、当事業年度において、売上高32億40百万円（前期比23.2%減）、営業損失32億34百万円、経常損失32億78百万円を計上し、5期連続で営業損失、経常損失を計上しました。また前事業年度は69百万円の当期純利益を計上しましたが、当事業年度は25億70百万円の当期純損失を計上し、24億43百万円の債務超過に陥りました。さらに、事業再生ADR手続の中で全金融機関との間で合意した債務弁済計画の一部について変更を余儀なくされている状況にあります。これらの状況により、継続企業の前提に関する重要事象等が存在しております。

当該状況を解消すべく当社は次の施策を実施しております。

- ① 金融機関に対しては、引き続き既存の販売用不動産の売却等について協議を進め、継続して支援を受ける予定であります。また、既存の販売用不動産の処分が目途が立ち次第、人員を拡充し新規物件の仕入、販売にエネルギーを注力する方針であります。
- ② 金融機関に対して平成24年7月末に弁済予定であった債務について、支払時期の繰延べを要請しております。
- ③ 平成24年7月に実施した希望退職者の募集により当社の従業員数は平成24年9月14日現在5名となっており、これによる固定費削減効果は年間30百万円を見込んでおります。その他の販売費および一般管理費についても事務所賃貸面積の縮小などにより一層の削減を進めてまいります。
- ④ 事業再生ADR手続の事業再生計画において、対象となる担保付不動産の売却に伴い追加で無担保債権が発生した場合、対象となる金融機関にはDES、もしくはサービサーへの債権譲渡に応じていただくこととなっております。DESを行う場合には、臨時株主総会または定時株主総会の決議を得ることとなっております。

2. 企業集団の状況

当社は子会社および関連会社を有しておりませんので、該当事項はありません。

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出発点であり、また従業員に対する豊かさの実現の出発点であり、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。

当事業年度における売上高経常利益率は経常損失を計上しているため、△101.2%であります。当社といたしましては、早期の黒字化を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、事業再生ADR手続に基づき開発事業からの撤退を中心とする事業再生計画を策定し、平成22年6月29日に対象債権者の皆様にご承認をいただきました。そのほかを含めた当社が進めている中長期的な経営戦略は次のとおりです。

① 開発事業からの撤退

当社は過去の業績悪化の反省を踏まえて、投資関連事業、開発事業から撤退し、当社ビジネスモデルの原点である中古マンション再活事業へ集中してまいります。当社は平成19年8月に連結売上高1,607億円の業績見通しを発表し、その達成のため、不動産仕入を積極的に行いました。そのとき、これまで手がけてこなかった土地の仕入れなどの開発案件にも範囲を広げました。しかし、開発案件は土地を仕入れてから建物を建設して販売するため資金を回収するために長期間（物件によっては2年や3年）を要し、資金繰りが逼迫する一因となりました。

当社のビジネスモデルの原点である中古マンション再活事業は販売期間が短いため、資金効率が良いことが特徴です。このため、開発案件からは撤退し、中古マンション再活事業に経営資源を集中してまいります。

② 事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の早期売却

当社は、事業再生ADR手続の対象となる担保付販売用不動産の早期売却を進めてまいります。担保付販売用不動産の売却に際して追加で無担保債権が発生した場合、対象となる金融機関に対しては

DES、もしくはサービサーへの債権譲渡に応じていただくこととなっております。DESを行う場合には、臨時株主総会または定時株主総会の決議を得ることとなっております。

③ 経費の削減

平成24年7月に実施した希望退職者の募集により当社の従業員数は平成24年9月14日現在5名となっており、これによる固定費削減効果は年間30百万円を見込んでおります。その他の販売費および一般管理費についても事務所賃貸面積の縮小などにより一層の削減を進めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は、平成22年6月29日付で事業再生ADR手続が成立したことを受けて、事業再生計画を遂行し、業績の回復、財務基盤の向上を目指してまいります。また、平成24年7月期において債務超過に陥ったことから、債務超過からの解消を目指してまいります。

(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. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年7月31日)	当事業年度 (平成24年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,532	131,002
販売用不動産	※1 10,341,914	※1 4,601,335
前渡金	10,000	—
前払費用	3,561	5,172
短期貸付金	530,000	—
預け金	87,071	80,127
その他	30,816	—
貸倒引当金	△5,454	—
流動資産合計	11,009,443	4,817,638
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,763	24,763
減価償却累計額	△24,763	△24,763
建物(純額)	—	—
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	32,601	23,307
減価償却累計額	△32,601	△23,307
工具、器具及び備品(純額)	—	—
有形固定資産合計	—	—
投資その他の資産		
投資有価証券	7,104	4,704
出資金	1,725	415
長期貸付金	200,000	200,000
長期滞留債権等	200,000	200,000
その他	32,686	35,785
貸倒引当金	△218,238	△200,000
投資その他の資産合計	223,277	240,904
固定資産合計	223,277	240,904
資産合計	11,232,721	5,058,543

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年7月31日)	当事業年度 (平成24年7月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1, ※2 9,195,546	※1, ※2 6,172,555
1年内返済予定の長期借入金	45,494	111,982
未払金	424,204	283,588
未払費用	456,638	388,274
預り金	3,584	2,131
未払法人税等	969	1,210
未払消費税等	325,009	249,515
預り敷金	128,043	77,612
前受収益	8,316	—
解約損失引当金	10,000	—
その他	1,104	—
流動負債合計	10,598,910	7,286,868
固定負債		
長期借入金	356,956	191,969
退職給付引当金	6,262	3,639
長期未払金	140,131	19,931
固定負債合計	503,350	215,540
負債合計	11,102,261	7,502,409
純資産の部		
株主資本		
資本金	300,000	300,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△175,688	△2,746,535
利益剰余金合計	△175,688	△2,746,535
株主資本合計	124,311	△2,446,535
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,304	△96
評価・換算差額等合計	2,304	△96
新株予約権	3,843	2,764
純資産合計	130,459	△2,443,866
負債純資産合計	11,232,721	5,058,543

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
売上高	4,217,401	3,240,181
売上原価	※2 3,996,700	※2 5,999,301
売上総利益又は売上総損失(△)	220,701	△2,759,119
販売費及び一般管理費	※1 717,960	※1 475,383
営業損失(△)	△497,259	△3,234,503
営業外収益		
受取利息	※3 16,082	※3 2,545
受取配当金	140	135
受取手数料	48,929	18,388
貸倒引当金戻入額	—	20,899
解約損失引当金戻入額	—	10,000
雑収入	26,327	199
営業外収益合計	91,479	52,168
営業外費用		
支払利息	115,831	84,018
支払手数料	1,118	—
消費税相殺差損	15,494	10,375
その他	—	1,331
営業外費用合計	132,444	95,725
経常損失(△)	△538,225	△3,278,059
特別利益		
債務免除益	536,686	704,961
未払金戻入益	—	27,000
新株予約権戻入益	1,154	1,079
固定資産売却益	※4 430	—
関係会社株式売却益	11,999	—
投資有価証券売却益	41	—
貸倒引当金戻入額	334	—
償却債権取立益	664	—
解約損失引当金戻入額	50,000	—
その他	50,000	—
特別利益合計	651,311	733,040
特別損失		
和解金	42,030	16,710
事業再生費用	—	7,890
特別損失合計	42,030	24,600
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	71,055	△2,569,620
法人税、住民税及び事業税	1,549	1,226
法人税等合計	1,549	1,226
当期純利益又は当期純損失(△)	69,505	△2,570,846

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	300,000	300,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	300,000	300,000
資本剰余金		
その他資本剰余金		
当期首残高	8,462,898	—
当期変動額		
欠損填補	△8,462,898	—
当期変動額合計	△8,462,898	—
当期末残高	—	—
資本剰余金合計		
当期首残高	8,462,898	—
当期変動額		
欠損填補	△8,462,898	—
当期変動額合計	△8,462,898	—
当期末残高	—	—
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	△8,708,092	△175,688
当期変動額		
欠損填補	8,462,898	—
当期純利益又は当期純損失 (△)	69,505	△2,570,846
当期変動額合計	8,532,404	△2,570,846
当期末残高	△175,688	△2,746,535
利益剰余金合計		
当期首残高	△8,708,092	△175,688
当期変動額		
欠損填補	8,462,898	—
当期純利益又は当期純損失 (△)	69,505	△2,570,846
当期変動額合計	8,532,404	△2,570,846
当期末残高	△175,688	△2,746,535
株主資本合計		
当期首残高	54,805	124,311
当期変動額		
欠損填補	—	—
当期純利益又は当期純損失 (△)	69,505	△2,570,846
当期変動額合計	69,505	△2,570,846
当期末残高	124,311	△2,446,535

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△2,025	2,304
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4,329	△2,400
当期変動額合計	4,329	△2,400
当期末残高	2,304	△96
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△2,025	2,304
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4,329	△2,400
当期変動額合計	4,329	△2,400
当期末残高	2,304	△96
新株予約権		
当期首残高	4,346	3,843
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△502	△1,079
当期変動額合計	△502	△1,079
当期末残高	3,843	2,764
純資産合計		
当期首残高	57,126	130,459
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失 (△)	69,505	△2,570,846
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,827	△3,479
当期変動額合計	73,333	△2,574,326
当期末残高	130,459	△2,443,866

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純損失 (△)	△2,569,620
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△23,692
解約損失引当金の増減額 (△は減少)	△10,000
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△2,622
受取利息及び受取配当金	△2,681
支払利息	84,018
債務免除益	△704,961
未払金戻入益	△27,000
事業再編費用	7,890
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,740,579
前渡金の増減額 (△は増加)	10,000
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	16,436
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△75,493
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△166,985
その他	24,081
小計	2,299,950
利息及び配当金の受取額	2,681
利息の支払額	△98,377
法人税等の支払額	△986
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,203,268
投資活動によるキャッシュ・フロー	
出資金の回収による収入	1,310
貸付金の回収による収入	466,870
投資活動によるキャッシュ・フロー	468,180
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)	△2,522,243
長期借入金の返済による支出	△36,680
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,558,923
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	112,526
現金及び現金同等物の期首残高	98,604
現金及び現金同等物の期末残高	※1 211,130

（5）継続企業の前提に関する注記

当社は、当事業年度において、売上高32億40百万円（前期比23.2%減）、営業損失32億34百万円、経常損失32億78百万円を計上し、5期連続で営業損失、経常損失を計上しました。また前事業年度は69百万円の当期純利益を計上しましたが、当事業年度は25億70百万円の当期純損失を計上し、24億43百万円の債務超過に陥りました。さらに、事業再生ADR手続の中で全金融機関との間で合意した債務弁済計画案の一部について変更を余儀なくされている状況にあります。これらの状況により、継続企業の前提に関する重要事象等が存在しております。

当該状況を解消すべく当社は次の施策を実施しております。

- ① 金融機関に対しては、引き続き既存の販売用不動産の売却等について協議を進め、継続して支援を受ける予定であります。また、既存の販売用不動産の処分が目途が立ち次第、人員を拡充し新規物件の仕入、販売にエネルギーを注力する方針であります。
- ② 金融機関に対して平成24年7月末に弁済予定であった債務について、支払時期の繰延べを要請しております。
- ③ 平成24年7月に実施した希望退職者の募集により当社の従業員数は平成24年9月14日現在5名となっており、これによる固定費削減効果は年間30百万円を見込んでおります。その他の販売費および一般管理費についても事務所賃貸面積の縮小などにより一層の削減を進めてまいります。
- ④ 事業再生ADR手続の事業再生計画において、対象となる担保付不動産の売却に伴い追加で無担保債権が発生した場合、対象となる金融機関には債務の株式化（以下、「DES」といいます。）、もしくはサービサーへの債権譲渡に応じていただくこととなっております。DESを行う場合には、臨時株主総会または定時株主総会の決議を得ることとなっております。

しかしながら、これらの対応策は実施途上であり、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表には反映しておりません。

（6）重要な会計方針

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 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

(1) 販売用不動産、仕掛品

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) 貯蔵品

最終仕入原価法（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。

3 固定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。

(2) 長期前払費用

定額法によっております。

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。

(2) 退職給付引当金

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

5 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(7) 重要な会計方針の変更

該当事項はありません。

(8) 表示方法の変更

該当事項はありません。

(9) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(10) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付負債

① 担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年7月31日)	当事業年度 (平成24年7月31日)
販売用不動産	10,341,914 千円	4,601,335 千円
計	10,341,914	4,601,335

② 担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年7月31日)	当事業年度 (平成24年7月31日)
短期借入金	8,992,842 千円	5,209,787 千円
計	8,992,842	5,209,787

※2 当社は、取引銀行との間に当座貸越契約を締結しており、当該契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年7月31日)	当事業年度 (平成24年7月31日)
当座貸越限度額	2,488,000 千円	2,488,000 千円
借入実行残高	626,034	556,139
差引額	1,861,965	1,931,860

(損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費の主なものは次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
販売手数料	237,234 千円	116,865 千円
役員報酬	37,500	33,600
給与及び賞与	104,260	57,815
退職給付費用	2,204	1,399
管理諸費	115,177	122,163
広告宣伝費	6,006	6,196
水道光熱費	58,618	25,367
租税公課	53,326	34,436

※2 売上原価に含まれるたな卸資産評価額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
	40,201 千円	2,751,821 千円

※3 関係会社にかかるものは次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
受取利息	11,649 千円	— 千円

※4 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
工具器具備品	430 千円	— 千円

(株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 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	7,188,393	2,763,843	—	9,952,236
譲渡制限種類株式	1,818,182	—	1,818,182	—
A種優先株式	8,916	—	—	8,916
B種優先株式	26,701	—	11,676	15,025
C種優先株式	2,160,476	—	—	2,160,476
D種優先株式	2,160,410	—	—	2,160,410
E種優先株式	138,822	—	—	138,822
合計	13,501,900	2,763,843	1,829,858	14,435,885
自己株式				
譲渡制限種類株式	—	1,818,182	1,818,182	—
B種優先株式	—	11,676	11,676	—
合計	—	1,829,858	1,829,858	—

(変更事由の概要)

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2,763,843株は、譲渡制限種類株式およびB種優先株式の転換による増加であります。
2. 譲渡制限種類株式の自己株式の増加1,818,182株は、転換に伴う当社の取得であります。
3. B種優先株式の自己株式の増加11,676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. 譲渡制限種類株式の減少1,818,182株は、譲渡制限種類株式の普通株式への転換によるものであります。
2. B種優先株式の減少11,676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。
3. 譲渡制限種類株式の自己株式の減少1,818,182株は、自己株式の消却によるものであります。
4. B種優先株式の自己株式の減少11,676株は、自己株式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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

3. 当事業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)				当事業年度末残 高(千円)
			前事業年度末	増加	減少	当事業年度末	
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	—	—	6,160	—	6,160	3,843
合計			—	6,160	—	6,160	3,843

当事業年度（自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式数				
普通株式	9,952,236	71,272	—	10,023,508
A種優先株式	8,916	—	—	8,916
B種優先株式	15,025	—	880	14,145
C種優先株式	2,160,476	—	—	2,160,476
D種優先株式	2,160,410	—	—	2,160,410
E種優先株式	138,822	—	—	138,822
合計	14,435,885	71,272	880	14,506,277
自己株式				
B種優先株式	—	880	880	—
合計	—	880	880	—

(変更事由の概要)

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71,272株は、B種優先株式の転換による増加であります。
2. B種優先株式の自己株式の増加880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880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. B種優先株式の自己株式の減少880株は、自己株式880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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

3. 当事業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)				当事業年度末残 高 (千円)
			前事業年度末	増加	減少	当事業年度末	
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	—	6,160	—	1,730	4,430	2,764
合計			6,160	—	1,730	4,430	2,764

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に継起されている科目の金額との関係

	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
	千円
現金及び預金勘定	131,002
預け金	80,127
現金及び現金同等物	211,130

（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。

当社は、築年数の経過した中古マンションを仕入れ、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。

なお、前事業年度は、連結財務諸表を作成しておりますので、変更後の区分方法による前事業年度の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は、記載しておりません。

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、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

当事業年度（自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表計上額
	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	2,885,536	354,645	3,240,181	—	3,240,181
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,885,536	354,645	3,240,181	—	3,240,181
セグメント利益	△3,057,320	152,026	△2,905,293	△329,209	△3,234,503
セグメント資産	4,842,708	—	4,842,708	215,834	5,058,543
その他の項目					
減価償却費	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	—	—	—	—	—

(注) 1 セグメント利益の調整額△329,209千円は、各報告セグメントに配賦されない全社費用△329,209千円であり、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215,834千円は、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 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整しております。

4 セグメント資産は、貸借対照表の資産合計と調整しております。

e 関連情報

当事業年度（自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の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)ベガスベガス	1,258,635千円	不動産再活事業
(株)ARDパートナーズ	555,309千円	不動産再活事業
(株)フェリーチェインベストメント	357,955千円	不動産再活事業

f 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

当事業年度（自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

g 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

当事業年度（自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

h 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当事業年度（自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日）

該当事項はありません。

(持分法投資損益等)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
1株当たり純資産額	△2,368円76銭	△2,582円30銭
1株当たり当期純利益又は1株当たり 当期純損失(△)	7円71銭	△256円89銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	7円71銭	1株当たり当期純損失が計上され ているため、潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額については記載 していません。

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	130,459	△2,443,866
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	23,704,902	23,439,822
(うち新株予約権)	(3,843)	(2,764)
(うち優先株式等)	(23,701,058)	(23,437,058)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	△23,574,442	△25,883,689
普通株式の発行済株式数(株)	9,952,236	10,023,508
普通株式の自己株式数(株)	—	—
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式 の数(株)	9,952,236	10,023,508

2 1株当たり当期純損失並びに潜在株式調整後1株当たり当期純利益

	前事業年度 (自 平成22年8月1日 至 平成23年7月31日)	当事業年度 (自 平成23年8月1日 至 平成24年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	69,505	△2,570,846
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又は当期純損失 (△)(千円)	69,505	△2,570,846
普通株式の期中平均株式数(株)	9,016,938	10,007,669
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(株)	297	—
(うち新株予約権(株))	(297)	(—)
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の算定に含めなかった潜在 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 B種優先株式 C種優先株式 D種優先株式 E種優先株式	新株予約権 第6回新株予約権 優先株式 A種優先株式 B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)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストックオプション等、税効果会計、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. その他

(1) 役員の変動

決算短信発表日（平成24年9月14日）現在未定であります。