



平成22年7月期 決算短信

平成22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) 取締役経営管理本部長
定時株主総会開催予定日 平成22年10月28日
配当支払開始予定日 —

(氏名) 高橋 康夫
(氏名) 久保 玲士
TEL 03-5367-2001
有価証券報告書提出予定日 平成22年10月29日

(百万円未満切捨て)

1. 22年7月期の連結業績(平成21年8月1日～平成22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	%
22年7月期	8,356	△40.0	△7,472	—	△9,214	—	△8,704	—
21年7月期	13,924	△71.0	△17,279	—	△18,611	—	△25,618	—

	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	%	%	%
22年7月期	△2,047.99	—	—	△38.4	△89.4
21年7月期	△6,073.76	—	—	△35.4	△124.1

(参考) 持分法投資損益 22年7月期 ー百万円 21年7月期 0百万円

(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
	百万円	百万円	%	円 銭
22年7月期	15,296	70	0.4	4.48
21年7月期	32,705	△19,598	△59.9	△4,647.32

(参考) 自己資本 22年7月期 66百万円 21年7月期 △19,601百万円

(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
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年7月期	5,193	163	△4,819	1,200
21年7月期	9,309	1,553	△14,029	59

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					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	%	%
21年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
22年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
23年7月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00		—	

(注) 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関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 23年7月期の連結業績予想(平成22年8月1日～平成23年7月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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 連結累計期間	4,686	31.7	175	—	110	—	430	—	59.81
通期	12,772	52.8	492	—	359	—	679	—	94.45

4. その他

- (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)
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 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) 22年7月期 7,188,393株 21年7月期 4,217,839株
 ② 期末自己株式数 22年7月期 一株 21年7月期 一株
 (注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、39ページ「1 当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年7月期の個別業績(平成21年8月1日～平成22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	%
22年7月期	6,972	△45.3	△7,564	—	△9,247	—	△8,708	—
21年7月期	12,742	△71.1	△17,153	—	△18,494	—	△25,550	—

	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
22年7月期	△2,048.77	—
21年7月期	△6,057.76	—

(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
22年7月期	15,234	57	0.3	3.54
21年7月期	32,694	△19,609	△60.0	△4,649.81

(参考) 自己資本 22年7月期 52百万円 21年7月期 △19,612百万円

※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等については、4ページ「1. 経営成績 (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及び配当金総額は以下のとおりです。

A種優先株式

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
23年7月期 (予想)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 300.00	円 銭 300.00	百万円 2.6

B種優先株式

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
23年7月期 (予想)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 300.00	円 銭 300.00	百万円 8.0

C種優先株式

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
23年7月期 (予想)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 3.70	円 銭 3.70	百万円 7.9

D種優先株式

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
23年7月期 (予想)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 3.70	円 銭 3.70	百万円 7.9

E種優先株式

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
23年7月期 (予想)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 1.90	円 銭 1.90	百万円 0.2

1. 経営成績

(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、世界景気の回復を受け、アジア向けを中心に輸出が増加に転じ、個人消費についてもエコカー減税・補助金制度や家電エコポイントなどの景気対策効果を背景に増加を続けるなど内需が底入れしつつあり、穏やかな景気回復が続いておりますが、その勢いは鈍化しております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、世界的な信用収縮により、不動産取引件数は減少し、市況の低迷が続いておりましたが、地価の底打ち傾向や低金利、住宅取得時の優遇税制の適用もあり、個人向け市場では、新築・中古とも供給戸数が前年同月を上回り始め、在庫削減も順調に推移するなど回復基調に転じております。一方、商業施設やオフィスビルなどの事業用不動産市場におきましては、内外需要の伸び悩みや円高の進行による企業業績の回復の遅れなどの要因により、空室率の上昇、賃料の下落に歯止めがかからず、不透明感の強い状況が続いております。

このような環境のもと、当社は、平成21年7月期において、不動産評価損の計上などにより、約195億円の債務超過に陥りました。当社は、債務超過を解消し、今後の事業再生に向けた強化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、平成22年3月2日に、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（以下、「事業再生ADR手続」といいます。）の利用申請を行い、事業再生を目指してまいりました。そして、平成22年6月29日開催の第3回債権者会議において、当社の事業再生計画案について全対象債権者の皆様から同意をいただき、事業再生ADR手続が成立しました。また、当社は、事業再生計画における資本増強策（第三者割当による普通株式、譲渡制限種類株式、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種優先株式の発行）を含む金融支援策により、当連結会計年度末において、純資産の額が70百万円となり、債務超過を解消しました。

このような状況のもと、事業再生ADR手続と並行して取引金融機関との調整を行いながら在庫不動産の販売にも注力し、不動産売上高63億9百万円を計上することができました。

一方、子会社につきましては、当社100%出資の株式会社アルデプロ住宅販売に当社グループの主要な事業の一つである「中古マンションの再活事業」を特化させ、より効率的、機動的に仕入および売却を行い業績向上に努めてまいりました。この結果、不動産売上高において、13億20百万円を計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は83億56百万円（前期比40.0%減）、経常損失は92億14百万円、当期純損失は87億4百万円となりました。

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。

①不動産再活事業

当社グループの主たる事業であります不動産再活事業につきましては、収益用の中古オフィスビルや中古マンションなどの売上につきましては、不動産市場の停滞による購入意欲の減退、買い手側の資金調達難などの影響を受け、大きく落ち込みました。

また、中古マンションの主一次取得者（注）への低価格での販売を実現するための実住物件の戸別販売につきましても、仕入高の低下から前期に比べて落ち込みました。

これらの結果、売上高は76億30百万円（同34.5%減）、営業損失は68億84百万円となりました。

②その他事業

その他事業は、不動産再活事業に付随する受取賃料収入、手数料収入等であります。当社保有物件の減少に伴い受取賃料収入等が減少し、売上高は7億26百万円（同68.0%減）、営業損失は31百万円となりました。

（注1）初めて住宅を購入する人。

（次期の見通し）

次期の見通しにつきましては、世界経済は穏やかな回復が続いておりましたが、そのペースは鈍化しており、国内においても、平成21年3月を底に、穏やかな回復が持続しておりましたが、昨今の急激な円高によるマイナス影響や景気刺激策の頭打ちなど景気回復トレンドが定着したと判断出来る時期には至っておらず、欧米経済の更なる失速、輸入資源価格の高騰などの要因が重なれば、景気後退の恐れもあります。

不動産業界につきましては、物件価格の底打ちにより、個人向けの実住用低価格マンションおよび投資用物件等の購入意欲は増加傾向にありますが、商業用不動産の低迷が続くなど二極化が鮮明となっております。金融機関の法人向け融資に対する姿勢も依然として慎重な姿勢が続いているなど、不動産業界全体としては引き続き市場活性化の兆しを感じづらい状況が継続しております。

このように、不動産業界を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続く中、当社は比較的市況が好調な個人向け市場に特化しております。当社は、事業再生ADR手続の成立により、在庫商品について金融機関との調整が済み、今後の売却活動が進捗していくものと判断しております。このほか、平成22年7月28日付で払い込まれた第三者割当による株式の発行（普通株式及び譲渡制限種類株式）による資金により新たに不動産物件を仕入れ、販売してまいります。こうしたことから、平成23年7月期の連結売上高は127億72百万円、営業利益は4億92百万円、経常利益は3億59百万円、当期純利益は6億79百万円を予想しております。

また、当社保有不動産の売却を進め、上記の業績予想を前提とすると平成23年7月期末の主な貸借対照表の項目として、総資産85億円、純資産6億円を予想しております。

（中期経営計画等の進捗状況）

平成22年6月29日に公表した事業再生計画に基づき事業を推進してまいります。

(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

当連結会計年度末の総資産は152億96百万円（前連結会計年度末比53.2%減）となりました。このうち、流動資産は152億33百万円（同51.9%減）、固定資産は63百万円（同93.7%減）となりました。主な項目として、たな卸資産が139億29百万円（同46.8%減）があります。

② 負債の部

当連結会計年度末の負債は152億25百万円（同70.9%減）となりました。主な項目として、金融支援により短期借入金が増加し、119億80百万円（同62.7%減）となりました。

③ 純資産の部

当連結会計年度末の純資産は70百万円（前期は△195億98百万円）となりました。主な項目として、資本金が3億円、資本剰余金が84億62百万円、利益剰余金が△86億94百万円となりました。

④ 営業活動によるキャッシュ・フローの状況

営業活動の結果増加した資金は51億93百万円（前連結会計年度は93億9百万円の増加）となりました。これは、税金等調整前当期純損失を86億99百万円計上したものの、たな卸資産の減少によるキャッ

シュ・フローの増加123億90百万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

投資活動の結果増加した資金は1億63百万円（前連結会計年度は15億53百万円の増加）となりました。これは、定期預金の解約による収入が7億2百万円増加したことなどによるものです。

⑥ 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果減少した資金は48億19百万円（前連結会計年度は140億29百万円の減少）となりました。これは、短期借入金が59億85百万円減少したことなどによるものです。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年7月期	平成19年7月期	平成20年7月期	平成21年7月期	平成22年7月期
自己資本比率	32.7%	28.4%	8.3%	△59.9%	0.4%
時価ベースの自己資本比率	308.1%	239.7%	25.2%	9.0%	1.4%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—	486.2%	238.9%
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—	700.2%	300.9%

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

※いずれも連結ベースの財務諸表により計算しております。

※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。ただし、平成18年7月期末については、平成18年7月31日を基準日とする1：5の株式分割を考慮しております。

※営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・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・フロー計算書の「利息の支払額」を利用しております。

※平成18年7月期、平成19年7月期、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22年7月期の期末配当金につきましては、前述の業績のため、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23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。

(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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

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。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。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、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。当社グループといたしましては、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。

II 事業内容について

① 当社株式の特設注意市場銘柄の指定について

当社は、平成21年11月24日付「当社株式の監理銘柄（審査中）指定の解除、当社株式の特設注意市場銘柄の指定および上場契約違約金の徴求に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、平成21年11月25日付にて、東京証券取引所（以下「東証」といいます。）の審査の結果、上場廃止基準に該当しないと判断した旨の通知を受領し、東証の当社株式についての監理銘柄（審査中）への指定（平成21年10月23日付）は解除されました。しかしながら、当社において、会計処理に係る希薄なコンプライアンス意識や事業部門から経理部門にわたる不動産取引に関する実効性のある検証・検討が成されなかったことが判明し、このことから、同日、東証より、内部管理体制等について改善の必要性が高いと判断され、有価証券上場規程第501条第1項第1号に基づき、当社株式について特設注意市場銘柄に指定されました。

特設注意市場銘柄に指定された場合、指定日から1年ごとに内部管理体制の状況等について記載した内部管理体制確認書を提出し、東証の審査を受けることとなります。審査の結果、引き続き内部管理体制等に問題があると認められるときは、指定が継続され、3年間（3回）の審査機会をもってしても指定解除に至らない場合、上場廃止となります。

当社では、特設注意市場銘柄の指定解除に向けて、内部管理体制の改善を進めてまいります。しかしながら、上記指定の解除に至らず上場廃止となった場合には、当社グループの業績及び財政状態に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

② 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。

③ 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。

当社グループといたしましては、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、当社グループ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。

④ 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たため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、当社グループ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20年7月期	平成21年7月期	本連結会計年度末
有利子負債残高 (A)	59,935,812	45,259,396	12,410,013
総資産額 (B)	72,582,394	32,705,360	15,296,269
有利子負債依存度 (A÷B)	82.60%	138.40%	81.13%

⑤ 知的財産権について

当社グループでは、一棟仕入を行った中古マンションに対して「セントエルモ」のブランドを冠して販売しております。当ブランドはすでに商標権を取得しておりますが、今後も必要に応じて知的財産権の登録出願を行う等、その保護を図る方針であります。ちなみに、新築分譲マンション、新築賃貸マンション、新築商業ビル、新築戸建などについても商標登録を行っております。当社グループにおきましては、現時点までにブランドに関して重大なトラブルが生じた事実はありませんが、ブランドに関してトラブルが生じた場合、当社グループの業績及び今後の事業展開において重大な悪影響を受ける可能性があります。

⑥ 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グループ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。

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、経営理念をグループ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与える可能性があります。

② 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、当社グループ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、当社グループの信用力が低下し、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

当社においては、平成22年6月1日付「第三者割当による株式（普通株式及び譲渡制限種類株式）の発行のお知らせ」、平成22年6月29日付「第三者割当による優先株式の発行のお知らせ」、及び平成22年7月27日付「第三者割当による優先株式の割当先の変更及び募集事項の決定に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、普通株式、譲渡制限種類株式及び優先株式の発行について、それぞれ平成22年7月27日開催の当社臨時株主総会において決議され、平成22年7月28日に払込及び発行が完了しました。これにより、当社普通株式、譲渡制限種類株式及び優先株式（A種ないしE種）の発行済株式の総数は、平成22年7月31日現在で13,501,900株となり、その内訳はそれぞれ、普通株式7,188,393株、譲渡制限種類株式1,818,182株、A種優先株式8,916株、B種優先株式26,701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株であります。なお将来的に、転換比率により、譲渡制限種類株式及び優先株式のうち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2,162,583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、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22年7月31日現在で、8,010株であります。

なお、これら譲渡制限種類株式並びに優先株式の普通株式への転換、及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16,358,984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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当連結会計年度において、営業損失74億72百万円、経常損失92億14百万円、当期純損失87億4百万円を計上し、3期連続で営業損失、経常損失、当期純損失を計上しております。また、前期には純資産が△195億98百万円の債務超過となっております。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。

当社グループでは、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（以下、「事業再生ADR手続」といいます。）による事業再生を目指してまいりました。そして、平成22年6月29日開催の第3回債権者会議において、当社の事業再生計画案について全対象債権者の皆様から同意をいただき、事業再生ADR手続が成立しました。

当社グループは、事業再生計画における資本増強策（第三者割当による普通株式、譲渡制限種類株式、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種優先株式の発行）を含む金融支援策により、当連結会計年度末において、純資産の額が70百万円となり、債務超過を解消しました。今後、当社グループでは、事業再生計画に基づき、開発事業からの撤退、中古マンション再活事業への集中等、事業再生計画を進め、平成23年7月期連結業績は売上高127億72百万円、営業利益4億92百万円、経常利益3億59百万円、当期純利益6億79百万円を見込んでおります。

以上により、当社グループは、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断しております。

2. 企業集団の状況

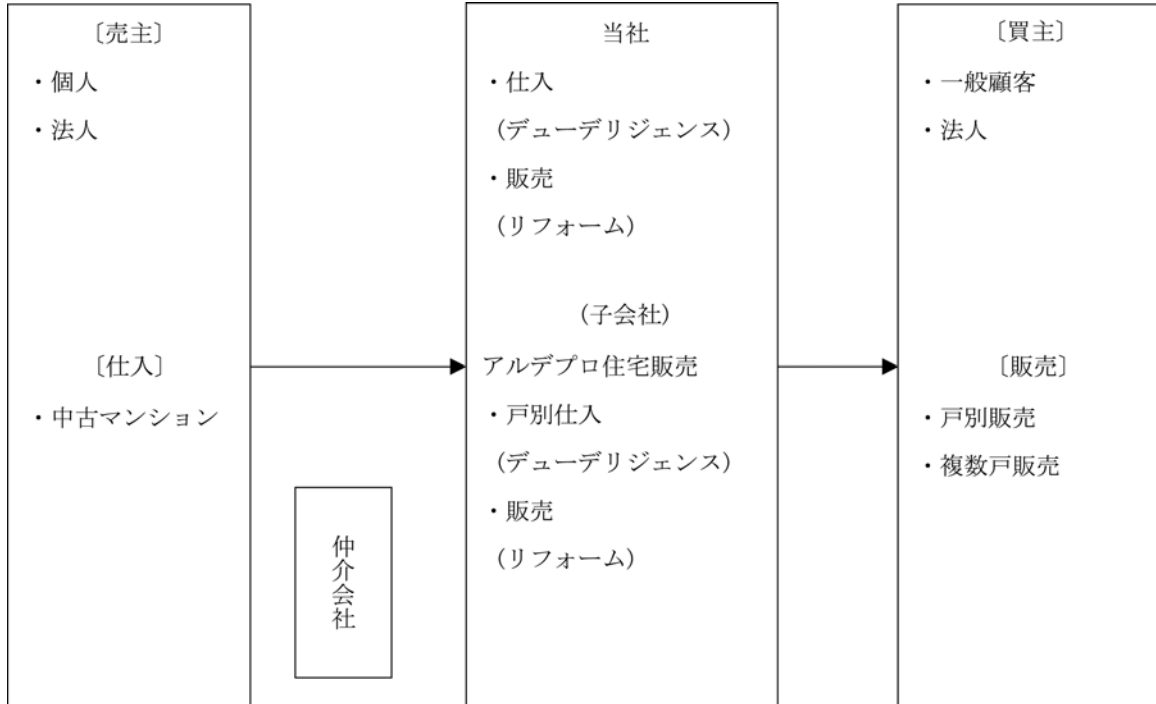
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（株式会社アルデプロ）および連結子会社（株式会社アルデプロ住宅販売）により構成されております。

当連結会計年度における子会社の異動については次のとおりです。

株式会社アルデプロ住宅販売は、平成21年度7月期においては、設立初年度で重要性に乏しいため、持分法適用会社としておりましたが、当連結会計年度より、重要性が増したため連結の範囲に含めております。

これら事業の主な内容と各事業における当社および関係会社の位置づけ等は次のとおりであります。

[事業系統図]



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

① 基本的な考え方

当社グループは「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

当社グループは、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。

当連結会計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、△110.3%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。概要は次のとおりです。詳細は、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」をご参照下さい。

① 開発事業等からの撤退

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。

また、平成19年7月期まで支店・営業所の拡大、子会社の買収、設立などを進めてまいりましたが、不動産市況の下落、経営資源の首都圏への集中、子会社への投資の見直しなどを進め、支店・営業所の閉鎖、子会社の売却などを進めました。現在は支店は広島支店のみ、子会社は株式会社アルデプロ住宅販売のみとなっております。

② 中古マンション再活事業の特徴

賃貸マンションに暮らしている方が、同程度の中古マンションを住宅ローンの利用で購入した場合の月々のローン返済額は、月々の家賃に比べて通常少なくなります。

また、新築マンションと比較すると、新築マンションは価格変動が大きいですが、中古マンションは価格変動が小さく、利便性の良いマンションは値上がりすることもあります。また、新築マンションは一般にモデルルームを見学して購入を決めます。モデルルームの見学時期はまだマンションを建築している最中で、実際に建物に入って、中からの眺望などを確認することはできません。一方、中古マンションは、実際にお部屋から眺望を確認することができます。また、居住環境、日当たりや騒音なども確認でき、納得して購入できます。こうした中古マンションの特徴は新築マンションに比べて大きなメリットがあり、当社の中古マンション再活事業には社会的意義と有用性があると考えております。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は、事業再生ADR手続の成立に伴い、第三者割当増資により、普通株式、譲渡制限種類株式、A種乃至E種優先株式を発行し、また全対象債権者から利率の変更の金融支援を受け、平成22年7月期末において債務超過を解消いたしました。今後は、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。

(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)

	前連結会計年度 (平成21年7月31日)	当連結会計年度 (平成22年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 209,761	※2 58,132
受取手形及び売掛金	96	31
たな卸資産	※2, ※4 26,182,325	※2, ※4 13,929,982
前渡金	4,704,180	63,577
預け金	—	1,142,584
その他	730,199	47,460
貸倒引当金	△129,732	△8,742
流動資産合計	31,696,831	15,233,027
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1, ※2 4,664	※1, ※2 5,400
土地	※2 64,073	※2 11,506
有形固定資産合計	68,737	16,907
投資その他の資産		
投資有価証券	19,319	2,774
差入保証金	311,700	—
関係会社長期貸付金	※5 703,000	※5 —
長期滞留債権等	2,048,817	623,520
その他	36,107	43,560
貸倒引当金	△2,179,153	△623,520
投資その他の資産合計	939,791	46,335
固定資産合計	1,008,529	63,242
資産合計	32,705,360	15,296,269

	前連結会計年度 (平成21年7月31日)	当連結会計年度 (平成22年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	244,150	—
短期借入金	※2, ※3 32,156,998	※2, ※3 11,980,064
1年内返済予定の長期借入金	※2 217,178	※2 140,229
1年内償還予定の社債	10,002,720	—
未払金	527,698	1,455,420
未払費用	463,423	453,025
未払法人税等	57,293	10,917
未払消費税等	—	265,903
預り敷金	—	276,578
賞与引当金	4,234	—
解約損失引当金	4,754,180	—
その他	576,269	141,323
流動負債合計	49,004,146	14,723,463
固定負債		
社債	450,000	—
長期借入金	※2 2,432,500	※2 279,720
退職給付引当金	11,260	13,345
長期未払金	406,400	208,760
固定負債合計	3,300,160	501,825
負債合計	52,304,307	15,225,288
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,944,169	300,000
資本剰余金	12,309,418	8,462,898
利益剰余金	△44,854,028	△8,694,237
株主資本合計	△19,600,440	68,661
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,200	△2,025
評価・換算差額等合計	△1,200	△2,025
新株予約権	2,693	4,346
純資産合計	△19,598,946	70,981
負債純資産合計	32,705,360	15,296,269

(2) 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月 31日)
売上高	13,924,998	8,356,392
売上原価	28,956,171	14,649,229
売上総損失(△)	△15,031,173	△6,292,837
販売費及び一般管理費	※1 2,247,853	※1 1,179,524
営業損失(△)	△17,279,026	△7,472,361
営業外収益		
受取利息	5,043	431
受取手数料	47,410	—
その他	217,752	143,677
営業外収益合計	270,207	144,108
営業外費用		
支払利息	1,373,252	1,724,138
支払手数料	21,783	9,382
消費税相殺差損	51,971	50,172
株式交付費	1,000	100,071
その他	154,652	2,640
営業外費用合計	1,602,660	1,886,404
経常損失(△)	△18,611,479	△9,214,658
特別利益		
関係会社株式売却益	1,214	—
固定資産売却益	※2 986	※2 1,781
賞与引当金戻入額	11,198	4,473
貸倒引当金戻入額	1,050,741	259,844
債務免除益	—	1,794,634
その他	—	59,521
特別利益合計	1,064,141	2,120,254

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月 31日)
特別損失		
固定資産除却損	※3 19,805	※3 —
固定資産売却損	※4 2,524	※4 —
貸倒引当金繰入額	135,891	—
貸倒損失	291,246	297,650
投資有価証券評価損	14,999	—
減損損失	※6 334,255	※6 52,566
事業再編費用	※5 47,197	※5 —
投資有価証券売却損	—	1,178
販売用不動産評価損	4,460,091	—
解約違約金	981,119	—
解約損失引当金繰入額	1,748,680	—
関係会社株式売却損	17,462	—
課徴金	—	281,550
損害賠償金	—	2,000
和解金	—	124,497
上場違約金	—	10,000
事業再生費用	—	260,850
債権譲渡損	—	575,000
特別損失合計	8,053,274	1,605,292
税金等調整前当期純損失 (△)	△25,600,612	△8,699,696
法人税、住民税及び事業税	12,423	5,060
法人税等調整額	5,002	—
法人税等合計	17,425	5,060
少数株主利益	83	—
当期純損失 (△)	△25,618,122	△8,704,757

(3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 8 月 1 日 至 平成21年 7 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成21年 8 月 1 日 至 平成22年 7 月 31 日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	12,944,169	12,944,169
当期変動額		
新株の発行	—	14,186,929
資本金から剰余金への振替	—	△26,831,098
当期変動額合計	—	△12,644,169
当期末残高	12,944,169	300,000
資本剰余金		
前期末残高	12,785,139	12,309,418
当期変動額		
新株の発行	—	14,186,929
資本金から剰余金への振替	—	26,831,098
欠損填補	△475,721	△44,864,547
当期変動額合計	△475,721	△3,846,519
当期末残高	12,309,418	8,462,898
利益剰余金		
前期末残高	△19,733,405	△44,854,028
当期変動額		
欠損填補	475,721	44,864,547
当期純損失 (△)	△25,618,122	△8,704,757
連結範囲の変動	21,778	—
当期変動額合計	△25,120,622	36,159,790
当期末残高	△44,854,028	△8,694,237
株主資本合計		
前期末残高	5,995,903	△19,600,440
当期変動額		
新株の発行	—	28,373,858
当期純損失 (△)	△25,618,122	△8,704,757
連結範囲の変動	21,778	—
当期変動額合計	△25,596,343	19,669,101
当期末残高	△19,600,440	68,661
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△2,372	△1,200
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,172	△825
当期変動額合計	1,172	△825
当期末残高	△1,200	△2,025

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
新株予約権		
前期末残高	—	2,693
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,693	1,652
当期変動額合計	2,693	1,652
当期末残高	2,693	4,346
少数株主持分		
前期末残高	4,863	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△4,863	—
当期変動額合計	△4,863	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	5,998,394	△19,598,946
当期変動額		
新株の発行	—	28,373,858
当期純損失 (△)	△25,618,122	△8,704,757
連結範囲の変動	21,778	—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△998	827
当期変動額合計	△25,597,341	19,669,928
当期末残高	△19,598,946	70,981

(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20年 8月 1日 至 平成21年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22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損失 (△)	△25,600,612	△8,699,696
減価償却費	25,262	291
のれん償却額	101,023	—
減損損失	83,127	52,566
貸倒損失	—	297,650
事業再編費用	47,197	—
販売用不動産評価損	4,460,091	—
解約違約金	981,119	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△999,382	△259,844
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△111	△4,473
解約損失引当金の増減額 (△は減少)	1,714,180	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△3,153	1,925
受取利息及び受取配当金	△5,043	△431
支払利息	1,379,062	1,725,990
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	14,999	△671
株式交付費	1,000	100,071
債務免除益	—	△1,794,634
関係会社株式売却損益 (△は益)	16,248	—
固定資産売却損益 (△は益)	1,538	△1,781
固定資産除却損	18,855	—
売上債権の増減額 (△は増加)	33,606	65
たな卸資産の増減額 (△は増加)	39,554,195	12,390,768
前渡金の増減額 (△は増加)	1,708,835	254,244
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	3,470,922	81,633
仕入債務の増減額 (△は減少)	△443,651	△244,150
未払消費税等の増減額 (△は減少)	246,138	20,210
前受金の増減額 (△は減少)	△134,393	1,000
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△15,553,854	511,458
その他	△476,440	920,743
持分法による投資損益 (△は益)	△519	—
小計	10,640,240	5,352,936
利息及び配当金の受取額	5,043	431
利息の支払額	△1,329,643	△107,695
法人税等の支払額	△6,103	△51,847
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,309,538	5,193,825

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月 31日)
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	—	△552,005
定期預金の払戻による収入	27,514	702,005
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	※2 471,104	※2 —
投資有価証券の売却による収入	—	3,736
有形固定資産の売却による収入	17,684	1,781
有形固定資産の取得による支出	△1,966	△1,028
無形固定資産の売却による収入	245	—
差入保証金の差入による支出	△7,660	△40,000
差入保証金の回収による収入	9,300	46,878
貸付けによる支出	△703,000	—
貸付金の回収による収入	978,320	—
その他	761,642	1,660
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,553,184	163,029
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)	△13,882,319	△5,985,746
長期借入れによる収入	—	—
長期借入金の返済による支出	△146,499	△3,508
株式の発行による収入	—	1,170,000
その他	△1,000	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,029,818	△4,819,254
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,167,096	537,600
現金及び現金同等物の期首残高	3,226,858	59,761
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	603,355
現金及び現金同等物の期末残高	※1 59,761	※1 1,200,717

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>当社グループの属する不動産業界におきましては、景気対策により耐久財消費に持ち直しの効果が認められるものの、雇用情勢の悪化による可処分所得の減少が個人消費を下押ししたため、住宅投資も減少が続いており、不動産価格の下落や、新築住宅供給戸数の減少に繋がっております。一方、住宅ローン減税や贈与税減税の拡大等、住宅取得促進政策の実施により、特にコストパフォーマンスの高い値ごろ感のある中古マンションの流通は堅調に推移しており、不動産価格の下落も底が見えてきたものと思われまます。</p> <p>このような環境下、当社グループの中核をなす株式会社アルデプロでは、優良な中古不動産に対する需要は中長期的に拡大していくものと見込み、優良物件が多く存在する東京圏への経営資源の集中を図りました。その上で、在庫商品の圧縮に努めてまいりましたが、販売先の資金調達環境の悪化や遅れ、利益の減少等の影響を受け、当期も厳しい業績となりました。不動産価格の下落の影響を受け、利益率が低下し、当連結会計年度において売上総損失、営業損失、経常損失、当期純損失を計上いたしました。なお、所有不動産の販売が思うように進まないため、期限が到来した金融機関からの借入金について、金融機関のご理解のもとその返済期限を延長しております。また、支払利息の支払いについて一部の支払いはしているものの、全額の支払いはできておりません。さらに、1年以内に多額の社債について償還期限を迎える状況にあります。また、当連結会計年度末において195億98百万円の債務超過となっております。</p> <p>以上のような状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、下記施策の確実な実行により、早期に資金繰りの安定化が実現できると考えております。</p> <p>① 金融機関からの借入金のうち返済期限が経過している借入金の一部については、当該借入金の担保となっている収益用不動産からの賃料収入を当該借入金の弁済に充当しているものもあります。また、当社は担保不動産の売却を進めておりますが、売却による収入によって借入金全額を弁済できない場合、当該金融機関には、不足する借入金の弁済について猶予していただいております。このように、金融機関が強硬な回収手段をとるようなことはなく、不動産市況が底ばいを続ける中、金融機関は現状の不動産市況を静観しつつあるものと当社では判断しております。</p> <p>② 当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、G S T K 4 といいます。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第1回C B といいます。）を発行いたしました。第1回C B の償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第2回C B といいます。）をG S T K 4 を引受先として発行し、第1回C B と相殺いたしました。そして、第2回C B の償還期限は平成21年8月27日でしたが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はG S T K 4 と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。</p> <p>今後償還期日が到来する当該社債につきましては、G S T K 4 と償還義務の履行の再度の猶予について前向きな協議を行い、さらに今後、建設的な資本政策を検討・実施してまいる所存であります。</p>	

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>③ 当社グループのビジネスモデルの原点である中古マンションの再活事業の特徴は、1棟丸ごと仕入れ、内外装を施し区分登記し、また管理組合設立準備を行い、販売するものです。この販売期間は3カ月～4カ月程度で、新築マンションの18カ月～36カ月に比べると、短くなっております。また、中古マンションの価格は同程度の新築マンションの6割～7割程度と割安感があり、需要は底堅いものがあります。</p> <p>平成22年7月期において、中古マンションを仕入れ、年間3回転強、売上総利益率20%で販売してまいります。仕入に当たっては、利益を確保できる物件を厳選してまいります。さらに、中型のマンションやオフィスの再活も手掛け、平成22年7月期に黒字転換を目指してまいります。</p> <p>しかし、これらの対応策を関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の状況は連結財務諸表には反映しておりません。</p>	

(6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 一社</p> <p>平成20年12月25日に当社グループが保有する株式会社オーパスの全株式を譲渡し、同社および同社の子会社である株式会社サワケンホームは子会社ではなくなりました。</p> <p>平成21年4月6日に当社グループが保有するジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。</p>	<p>連結子会社の数 1社</p> <p>連結子会社の名称 株式会社アルデプロ住宅販売</p> <p>平成20年10月9日に当社グループの100%出資により株式会社アルデプロ住宅販売を設立しました。平成21年度7月期においては、同社は設立初年度で重要性に乏しいため、持分法適用会社としておりましたが、当連結会計年度より、重要性が増したため連結の範囲に含めております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>持分法適用会社の数 1社</p> <p>持分法適用会社の名称 株式会社アルデプロ住宅販売</p> <p>平成20年10月9日に当社グループの100%出資により株式会社アルデプロ住宅販売を設立しました。ただし、同社は設立初年度で重要性に乏しいため、持分法適用会社としております。</p>	<p>_____</p>
3 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>イ. 有価証券</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>ロ. たな卸資産</p> <p>①販売用不動産、仕掛品 従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会企業会計基準第9号）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法）によっております。</p> <p>これにより、売上総損失、営業損失、経常損失が13,852,586千円、税金等調整前当期純損失が18,891,523千円それぞれ増加しております。</p> <p>②貯蔵品 最終仕入原価法（収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法）によっております。</p>	<p>イ. 有価証券</p> <p>①その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>ロ. たな卸資産</p> <p>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。</p> <p>②貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(4) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>イ. 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 28年</p> <p>ロ. 長期前払費用 定額法によっております。</p> <p>イ. 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。</p> <p>ロ. 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えて、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>ハ. 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計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。</p> <p>ニ. 解約損失引当金 不動産売買契約の解約に伴う損失に備えるため、当連結会計年度における負担見込額を計上しております。</p> <p>消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>イ. 有形固定資産 同左</p> <p>ロ. 長期前払費用 同左</p> <p>イ. 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ. 賞与引当金 同左</p> <p>ハ. 退職給付引当金 同左</p> <p>ニ. 解約損失引当金 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>
<p>4 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p>	<p>連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p>	<p>同左</p>
<p>5 のれんの償却に関する事項</p>	<p>のれんの償却については、子会社の実態に基づきその効果の発現する期間（5年）において均等償却を行っております。また、負ののれんについては、その効果の発現する期間（5年）において均等償却を行っております。 ただし、のれんの金額に重要性が乏しい場合には、発生連結会計年度に一時償却しております。</p>	<p>同左</p>
<p>6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>	<p>同左</p>

(7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>販売目的で保有する棚卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)によっております。</p> <p>これにより、当連結累計期間における売上総損失、営業損失及び経常損失が13,852,586千円、税金等調整前当期純損失が18,891,523千円それぞれ増加しております。</p>	—————

【会計方針の変更】

該当事項はありません。

【表示方法の変更】

該当事項はありません。

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>(偶発債務)</p> <p>当社は、平成20年2月14日付で株式会社ゼニスから、不動産物件の売買の媒介手数料288,331千円の支払いを求める訴訟の提起を受けました。当社ではこの支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。</p> <p>当社は、平成20年6月26日付で福岡サブリ合同会社から、不動産物件の売買契約に係る違約金1,060,000千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。当社では、この支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。</p>	<p>(偶発債務)</p> <p>該当事項はありません。</p>

(8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年7月31日)		当連結会計年度 (平成22年7月31日)	
※ 1	有形固定資産の減価償却累計額 168,707千円	※ 1	有形固定資産の減価償却累計額 1,421千円 有形固定資産の減損損失 72,618
※ 2	担保資産及び担保付債務 担保資産 現金及び預金 150,000千円 販売用不動産 25,751,159 建物 4,664 土地 64,073 合計 25,969,897 担保付負債 短期借入金 28,275,331 一年以内返済予定の 長期借入金 217,178 長期借入金 1,836,500 合計 30,329,009	※ 2	担保資産及び担保付債務 担保資産 販売用不動産 13,386,928千円 建物 4,479 土地 11,506 合計 13,402,914 担保付負債 短期借入金 11,904,851 合計 11,904,851
※ 3	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連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越契約の総額 8,838,000千円 借入実行残高 3,941,643 差引額 4,896,356	※ 3	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連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越契約の総額 2,488,000千円 借入実行残高 626,908 差引額 1,861,091
※ 4	たな卸資産の内訳 販売用不動産 25,751,159千円 仕掛品 431,165	※ 4	たな卸資産の内訳 販売用不動産 13,853,235千円 仕掛品 76,746
※ 5	関係会社への貸付金 関係会社長期貸付金 703,000千円	※ 5	関係会社への貸付金

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)	
※ 1	販売費及び一般管理費の主なもの	※ 1	販売費及び一般管理費の主なもの
	販売手数料		販売手数料
	貸倒引当金繰入額		給与及び賞与
	給与及び賞与		退職給付費用
	賞与引当金繰入額		管理諸費
	退職給付費用		広告宣伝費
	管理諸費		
	広告宣伝費		
	のれん償却額		
※ 2	固定資産売却益の内訳	※ 2	固定資産売却益の内訳
	建物		車両運搬具
	車両運搬具		工具器具備品
	工具器具備品		合計
	土地		
	合計		
※ 3	固定資産除却損の内訳	※ 3	固定資産除却損の内訳
	建物		
	構築物		
	工具器具備品		
	電話加入権		
	合計		
※ 4	固定資産売却損の内訳	※ 4	固定資産売却損の内訳
	工具器具備品		
	合計		
※ 5	事業再編費用の内訳	※ 5	事業再編費用の内訳
	その他再編費用		
	合計		

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)															
<p>※6 減損損失 当連結会計年度において当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上していません。</p> <p>(1) 減損損失を認識した主な資産</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>会社名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他</td> <td>のれん</td> <td>株式会社オーパス</td> </tr> <tr> <td>不動産再 活事業</td> <td>有形固定資産</td> <td>株式会社アルデプロ</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 減損損失の認識にいたった経緯 当初予定していた収益が見込めなくなったことにより減損損失を認識しております。 なお、のれんについては、出資先関係会社の業績等を鑑み、投資資金回収期間が長期にわたる見通しから減損損失を認識しております。</p> <p>(3) 減損損失の金額 334,255千円</p> <p>(4) 資産のグルーピングの方法 当社グループは減損会計の適用に当たり、事業単位（関連会社）を基準とした管理会計上の区分にしたがって資産のグルーピングを行っております。</p> <p>(5) 回収可能価額の算定方法 当社グループの回収可能価額は、正味売却可能価額及び使用価値を採用しております。また、正味売却可能価額については処分価額により算定しており、使用価値については将来のキャッシュ・フローを4.71%で割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	会社名	その他	のれん	株式会社オーパス	不動産再 活事業	有形固定資産	株式会社アルデプロ	<p>※6 減損損失 当連結会計年度において当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上していません。</p> <p>(1) 減損損失を認識した主な資産</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他事 業</td> <td>土地</td> <td>千葉県柏市</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 減損損失の認識にいたった経緯 当社が有している有形固定資産について、評価額が簿価よりも下落していることから、減損損失を認識しております。</p> <p>(3) 減損損失の金額 52,566千円</p> <p>(4) 資産のグルーピングの方法 当社グループは減損会計の適用に当たり、事業単位（関連会社）を基準とした管理会計上の区分にしたがって資産のグルーピングを行っております。</p> <p>(5) 回収可能価額の算定方法 当社グループの回収可能価額は、正味売却可能価額及び使用価値を採用しております。また、正味売却可能価額については処分価額により算定しており、使用価値については将来のキャッシュ・フローを割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	その他事 業	土地	千葉県柏市
用途	種類	会社名														
その他	のれん	株式会社オーパス														
不動産再 活事業	有形固定資産	株式会社アルデプロ														
用途	種類	場所														
その他事 業	土地	千葉県柏市														

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 平成20年8月1日 至 平成21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	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
普通株式（株）	4,217,839	—	—	4,217,839

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

該当事項はありません。

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）
			前連結会計年 度末	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	—	—	—	—	—	2,693
合計			—	—	—	—	2,693

当連結会計年度（自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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	4,217,839	3,489,584	519,030	7,188,393
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	—	26,701
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	4,217,839	9,803,091	519,030	13,501,900
自己株式				
普通株式	—	519,030	519,030	—
合計	—	519,030	519,030	—

（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3,489,584株は、第三者割当による増加であります。
2. 譲渡制限種類株式の増加1,818,182株は、第三者割当による増加であります。
3. A種優先株式の増加8,916株は、第三者割当による増加であります。
4. B種優先株式の増加26,701株は、第三者割当による増加であります。
5. C種優先株式の増加2,160,476株は、第三者割当による増加であります。

6. D種優先株式の増加2,160,410株は、第三者割当による増加であります。
7. E種優先株式の増加138,822株は、第三者割当による増加であります。
8. 普通株式の自己株式の増加519,030株は、当社元取締役相談役秋元竜弥からの無償譲渡による増加であります。

減少数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の減少519,030株は、自己株式519,030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

該当事項はありません。

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）
			前連結会計年度末	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	—	—	—	—	—	4,346
合計			—	—	—	—	4,346

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)																						
<p>※1 現金及び現金同等物の連結会計年度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 (平成21年7月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">209,761千円</td> </tr> <tr> <td>担保提供している預金</td> <td style="text-align: right;">150,000</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,761</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	209,761千円	担保提供している預金	150,000	現金及び現金同等物	59,761	<p>※1 現金及び現金同等物の連結会計年度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 (平成22年7月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">58,132千円</td> </tr> <tr> <td>預け金</td> <td style="text-align: right;">1,142,584</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,200,717</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	58,132千円	預け金	1,142,584	現金及び現金同等物	1,200,717										
現金及び預金勘定	209,761千円																						
担保提供している預金	150,000																						
現金及び現金同等物	59,761																						
現金及び預金勘定	58,132千円																						
預け金	1,142,584																						
現金及び現金同等物	1,200,717																						
<p>※2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却により、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社、株式会社オーパスが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにこれら株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <p>(子会社株式の売却による収入)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">1,218,326 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">211,306</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">319,363</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△634,619</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△326,989</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△32,119</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△1,881</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">753,387</td> </tr> <tr> <td>子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">776,436</td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">305,331</td> </tr> <tr> <td>差引：子会社の株式売却による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">471,104</td> </tr> </table>	流動資産	1,218,326 千円	固定資産	211,306	のれん	319,363	流動負債	△634,619	固定負債	△326,989	負ののれん	△32,119	少数株主持分	△1,881	株式売却益	753,387	子会社株式の売却価額	776,436	子会社の現金及び現金同等物	305,331	差引：子会社の株式売却による収入	471,104	<p>※2 —————</p>
流動資産	1,218,326 千円																						
固定資産	211,306																						
のれん	319,363																						
流動負債	△634,619																						
固定負債	△326,989																						
負ののれん	△32,119																						
少数株主持分	△1,881																						
株式売却益	753,387																						
子会社株式の売却価額	776,436																						
子会社の現金及び現金同等物	305,331																						
差引：子会社の株式売却による収入	471,104																						

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

	不動産 再活事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益					
売上高					
(1)外部顧客に対する売上高	11,655,787	2,269,211	13,924,998	—	13,924,998
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,883	1,883	(1,883)	—
計	11,655,787	2,271,094	13,926,881	(1,883)	13,924,998
営業費用	27,976,161	2,029,145	30,005,307	1,202,485	31,204,025
営業利益	△16,320,374	241,949	△16,078,425	△1,200,601	△17,279,026
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出					
資産	32,476,279	—	32,476,279	229,081	32,705,360
減価償却費	18,482	5,751	24,234	—	24,234
減損損失	334,255	—	334,255	—	334,255
資本的支出	—	—	—	1,966	1,966

(注) 1 事業区分の方法

内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 不動産再活事業…中古マンション、中古オフィスビル等の販売、新築マンションの分譲、新築オフィスビル等の販売

(2) その他…賃料収入、リフォーム売上高、収入手数料等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,202,485千円であり、その主なものは、管理部門に係る営業費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、229,081千円であり、その主なものは、管理部門に係る現預金、投資有価証券等であります。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

	不動産 再活事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益					
売上高					
(1)外部顧客に対する売上高	7,630,245	726,146	8,356,392	—	8,356,392
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	(—)	—
計	7,630,245	726,146	8,356,392	(—)	8,356,392
営業費用	14,514,787	757,198	15,271,985	556,768	15,828,753
営業利益	△6,884,541	△31,051	△6,915,593	△556,768	△7,472,361
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出					
資産	14,092,778	—	14,092,778	1,203,491	15,296,269
減価償却費	—	291	291	—	291
減損損失	52,566	—	52,566	—	52,566
資本的支出	—	—	—	1,028	1,028

(注) 1 事業区分の方法

内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 不動産再活事業…中古マンション、中古オフィスビル等の販売、新築マンションの分譲、新築オフィスビル等の販売

(2) その他…賃料収入、リフォーム売上高、収入手数料等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、556,768千円であり、その主なものは、管理部門に係る営業費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、1,203,491千円であり、その主なものは、管理部門に係る現預金、預け金等であります。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

リース契約1件当たりのリース料総額が300万円以上のリース物件がないため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

リース契約1件当たりのリース料総額が300万円以上のリース物件がないため記載を省略しております。

(関連当事者情報)

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。

(税効果会計関係)

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。

(金融商品関係)

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。

(有価証券関係)

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。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
1 採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。	1 採用している退職給付制度の概要 同左
2 退職給付債務に関する事項	2 退職給付債務に関する事項
① 退職給付債務の額 11,260千円	① 退職給付債務の額 13,345千円
② 退職給付引当金の額 11,260	② 退職給付引当金の額 13,345
3 退職給付費用に関する事項	3 退職給付費用に関する事項
① 退職給付費用 3,765千円	① 退職給付費用 3,091千円
4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 簡便法によっております。	4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左

(ストック・オプション等関係)

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。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
1株当たり純資産額	△4,647円32銭	4円48銭
1株当たり当期純損失(△)	△6,073円76銭	△2,047円99銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	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。	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

	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	△19,598,946	70,981
普通株式に係る純資産額(千円)	△19,601,640	32,211
連結貸借対照表の純資産の部の合計額と1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式に係る連結会計年度末の純資産額との差額(千円)	2,693	38,770
(うち新株予約権)	(2,683)	(4,346)
(うち優先株式等)	(—)	(34,423)
(うち少数株主持分)	(—)	(—)
普通株式の発行済株式数(株)	4,217,839	7,188,393
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)	4,217,839	7,188,393

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

	前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
当期純損失(△)(千円)	△25,618,122	△8,704,757
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(△)(千円)	△25,618,122	△8,704,757
普通株式の期中平均株式数(株)	4,217,839	4,250,393
普通株式増加額(株)	—	—
(うち新株予約権)	(—)	(—)
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	—	—

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月 31日)
<p>I. 第三者割当による転換社債型新株予約権付社債の発行について 当社が平成20年8月27日に発行いたしました第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の償還につきまして、社債権者と償還義務の履行の猶予につきまして平成21年8月21日に合意いたしました。</p> <p>1. 経緯 当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、「GSTK4」といいます。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第1回CB」といいます。）を発行いたしました。第1回CBの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第2回CB」といいます。）をGSTK4を引受先として発行し、第1回CBと相殺いたしました。 そして、第2回CBの償還期限が平成21年8月27日に到来いたしますが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はGSTK4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。</p> <p>2. 債務の内容 債務の種類： 転換社債型新株予約権付社債 社債の総額： 10,002,720,000円 社債権者： ジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社</p> <p>債務の総額に対する比率16.0%（平成20年7月31日現在、個別）</p> <p>3. 合意内容について 当社は、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債10,002,720,000円（以下、「第2回CB」といいます。）を発行いたしました。その償還期限は平成21年8月27日でしたが、社債権者であるゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社と償還義務の履行を猶予することにつきまして合意いたしました。 合意の内容は次のとおりです。 (1) 償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予する。 (2) 償還義務の履行の猶予は第2回CBの不履行を構成しない。</p> <p>II. 株式会社東京証券取引所より監理銘柄（審査中）に指定されていることについて</p> <p>1. 監理銘柄（審査中）指定期間 当社は、平成21年10月23日付で「調査委員会の調査報告および過年度決算の修正ならびに当社第22回定時株主総会招集ご通知に関するお知らせ」を開示いたしました。 この開示内容から、東証より有価証券上場規程施行規則第605条第1項第14号（上場会社が有価証券上場規程第601条第1項第11号a前段（有価証券上場規程第603条第1項第6号による場合）に該当すると認められる相当の事由があると東証が認める場合）に該当することとなり、投資者の注意を喚起するため、監理銘柄（審査中）に指定されたものであります。</p> <p>2. 監理銘柄指定期間 平成21年10月23日から東証が当社株式について上場廃止基準に該当するかどうかを認定した日まで。</p>	

前連結会計年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
3. 今後の対応 監理銘柄指定の解除を受けられるよう、調査委員会からの再発防止策を着実に実行し、早期の信頼回復に努めてまいります。	_____

5. 【個別財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年7月31日)	当事業年度 (平成22年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 209,761	※1 26,745
売掛金	96	31
販売用不動産	※1 25,751,159	※1 13,407,130
仕掛品	431,165	—
貯蔵品	—	200
前渡金	4,704,180	60,000
前払費用	—	4,819
預け金	—	1,142,584
未収入金	676,070	—
その他	54,129	85,083
貸倒引当金	△129,732	△8,742
流動資産合計	31,696,831	14,717,854
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 46,838	※1 34,628
減価償却累計額	△42,174	△30,149
建物（純額）	4,664	4,479
構築物	62,138	220
減価償却累計額	△62,138	△220
構築物（純額）	—	—
車両運搬具	205	—
減価償却累計額	△205	—
車両運搬具（純額）	—	—
工具、器具及び備品	64,188	43,563
減価償却累計額	△64,188	△43,563
工具、器具及び備品（純額）	—	—
土地	※1 64,073	※1 11,506
有形固定資産合計	68,737	15,985
投資その他の資産		
投資有価証券	8,800	2,774
関係会社株式	0	0
出資金	—	1,725
関係会社長期貸付金	703,000	456,000
長期滞留債権等	2,048,817	623,520
その他	347,807	40,425
貸倒引当金	△2,179,153	△623,520
投資その他の資産合計	929,271	500,925
固定資産合計	998,009	516,910
資産合計	32,694,841	15,234,765

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年7月31日)	当事業年度 (平成22年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	244,150	—
短期借入金	※1, ※2 32,156,998	※1, ※2 11,980,064
1年内返済予定の長期借入金	※1 217,178	※1 140,229
1年内償還予定の社債	10,002,720	—
未払金	527,698	1,416,084
未払費用	463,423	452,222
預り金	—	57,430
前受賃料	—	9,849
未払法人税等	57,293	9,590
未払消費税等	—	265,903
預り敷金	—	276,578
賞与引当金	4,234	—
解約損失引当金	4,754,180	60,000
その他	576,269	8,775
流動負債合計	49,004,146	14,676,729
固定負債		
社債	450,000	—
長期借入金	※1 2,432,500	※1 279,720
退職給付引当金	11,260	12,429
長期未払金	406,400	208,760
固定負債合計	3,300,160	500,909
負債合計	52,304,307	15,177,638
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,944,169	300,000
資本剰余金		
資本準備金	12,309,418	—
その他資本剰余金	—	8,462,898
資本剰余金合計	12,309,418	8,462,898
利益剰余金		
利益準備金	—	—
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△44,864,547	△8,708,092
利益剰余金合計	△44,864,547	△8,708,092
株主資本合計	△19,610,960	54,805
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,200	△2,025
評価・換算差額等合計	△1,200	△2,025
新株予約権	2,693	4,346
純資産合計	△19,609,466	57,126
負債純資産合計	32,694,841	15,234,765

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月31日)	当事業年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月31日)
売上高	12,742,057	6,972,978
売上原価	28,220,915	13,529,378
売上総損失(△)	△15,478,858	△6,556,399
販売費及び一般管理費	※1 1,674,683	※1 1,008,161
営業損失(△)	△17,153,541	△7,564,561
営業外収益		
受取利息	4,586	17,136
受取配当金	229	101
受取手数料	19,333	—
雑収入	—	162,410
その他	229,286	—
営業外収益合計	253,435	179,648
営業外費用		
支払利息	1,371,867	1,719,195
社債利息	5,809	1,851
貸倒引当金繰入額	130,336	—
支払手数料	21,783	3,577
株式交付費	1,000	100,071
消費税相殺差損	51,971	37,761
その他	11,277	548
営業外費用合計	1,594,046	1,863,006
経常損失(△)	△18,494,152	△9,247,919
特別利益		
固定資産売却益	100	1,781
関係会社株式売却益	13,355	—
賞与引当金戻入額	6,730	4,234
貸倒引当金戻入額	1,053,555	259,844
債務免除益	—	1,794,634
その他	—	59,521
特別利益合計	1,073,741	2,120,015

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月 31日)
特別損失		
固定資産除却損	※2 19,751	※2 —
固定資産売却損	2,482	—
事業再編費用	※3 47,197	※3 —
投資有価証券売却損	—	1,178
投資有価証券評価損	14,999	—
販売用不動産評価損	4,460,091	—
関係会社株式売却損	60,264	—
関係会社株式評価損	279,735	—
貸倒引当金繰入額	427,138	—
解約違約金	981,119	—
解約損失引当金繰入額	1,748,680	—
損害賠償金	—	2,000
減損損失	※4 83,127	※4 52,566
和解金	—	124,497
貸倒損失	—	297,650
課徴金	—	281,550
上場違約金	—	10,000
事業再生費用	—	232,279
債権譲渡損	—	575,000
特別損失合計	8,124,587	1,576,721
税引前当期純損失(△)	△25,544,998	△8,704,625
法人税、住民税及び事業税	7,300	3,467
法人税等調整額	△1,628	—
法人税等合計	5,672	3,467
当期純損失(△)	△25,550,671	△8,708,092

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月 31日)		当事業年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月 31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 不動産再活事業					
建物仕入高		661,464	△ 17.2	944,010	92.7
仕入直接経費		△ 4,987,836	129.6	—	
仕掛品抽出科目		476,874	△ 12.4	74,261	7.3
合計		△ 3,849,497	100.0	1,018,272	100.0
期首販売用不動産 たな卸高		56,526,715		25,751,159	
期首仕掛品たな卸高		1,481,269		431,165	
期末販売用不動産 たな卸高		25,751,159		13,407,130	
期末仕掛品たな卸高		431,165		—	
他勘定振替高		—		388,000	
不動産再活事業売上原価			27,976,161		13,405,467
II その他事業					
支払管理費等		244,753	100.0	123,910	100.0
その他事業売上原価			244,753		123,910
売上原価合計			28,220,915		13,529,378

(3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 8 月 1 日 至 平成21年 7 月 31 日)	当事業年度 (自 平成21年 8 月 1 日 至 平成22年 7 月 31 日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	12,944,169	12,944,169
当期変動額		
新株の発行	—	14,186,929
資本金から剰余金への振替	—	△26,831,098
当期変動額合計	—	△12,644,169
当期末残高	12,944,169	300,000
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	12,785,139	12,309,418
当期変動額		
新株の発行	—	14,186,929
準備金から剰余金への振替	△475,721	△26,496,347
当期変動額合計	△475,721	△12,309,418
当期末残高	12,309,418	—
その他資本剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	—	26,831,098
準備金から剰余金への振替	475,721	26,496,347
欠損填補	△475,721	△44,864,547
当期変動額合計	—	8,462,898
当期末残高	—	8,462,898
資本剰余金合計		
前期末残高	12,785,139	12,309,418
当期変動額		
新株の発行	—	14,186,929
資本金から剰余金への振替	—	26,831,098
欠損填補	△475,721	△44,864,547
当期変動額合計	△475,721	△3,846,519
当期末残高	12,309,418	8,462,898
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	75,000	—
利益準備金の取崩	△75,000	—
当期変動額合計	△75,000	—
当期末残高	—	—

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	8,000,000	—
当期変動額		
別途積立金の取崩	△8,000,000	—
当期変動額合計	△8,000,000	—
当期末残高	—	—
繰越利益剰余金		
前期末残高	△27,864,597	△44,864,547
当期変動額		
欠損填補	475,721	44,864,547
利益準備金の取崩	75,000	—
別途積立金の取崩	8,000,000	—
当期純損失(△)	△25,550,671	△8,708,092
当期変動額合計	△16,999,950	36,156,455
当期末残高	△44,864,547	△8,708,092
利益剰余金合計		
前期末残高	△19,789,597	△44,864,547
当期変動額		
欠損填補	475,721	44,864,547
当期純損失(△)	△25,550,671	△8,708,092
当期変動額合計	△25,074,950	36,156,455
当期末残高	△44,864,547	△8,708,092
株主資本合計		
前期末残高	5,939,711	△19,610,960
当期変動額		
新株の発行	—	28,373,858
当期純損失(△)	△25,550,671	△8,708,092
当期変動額合計	△25,550,671	19,665,766
当期末残高	△19,610,960	54,805

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△2,372	△1,200
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,172	△825
当期変動額合計	1,172	△825
当期末残高	△1,200	△2,025
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△2,372	△1,200
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,172	△825
当期変動額合計	1,172	△825
当期末残高	△1,200	△2,025
新株予約権		
前期末残高	—	2,693
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,693	1,652
当期変動額合計	2,693	1,652
当期末残高	2,693	4,346
純資産合計		
前期末残高	5,937,339	△19,609,466
当期変動額		
新株の発行	—	28,373,858
当期純損失 (△)	△25,550,671	△8,708,092
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,865	827
当期変動額合計	△25,546,806	19,666,593
当期末残高	△19,609,466	57,126

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>当社の属する不動産業界におきましては、景気対策により耐久財消費に持ち直しの効果が認められるものの、雇用情勢の悪化による可処分所得の減少が個人消費を下押ししたため、住宅投資も減少が続いており、不動産価格の下落や、新築住宅供給戸数の減少に繋がっております。一方、住宅ローン減税や贈与税減税の拡大等、住宅取得促進政策の実施により、特にコストパフォーマンスの高い値ごろ感のある中古マンションの流通は堅調に推移しており、不動産価格の下落も底が見えてきたものと思われまます。</p> <p>このような環境下、当社グループの中核をなす株式会社アルデプロでは、優良な中古不動産に対する需要は中長期的に拡大していくものと見込み、優良物件が多く存在する東京圏への経営資源の集中を図りました。その上で、在庫商品の圧縮に努めてまいりましたが、販売先の資金調達環境の悪化や遅れ、利益の減少等の影響を受け、当期も厳しい業績となりました。不動産価格の下落の影響を受け、利益率が低下し、当事業年度において売上総損失、営業損失、経常損失、当期純損失を計上いたしました。なお、所有不動産の販売が思うように進まないため、期限が到来した金融機関からの借入金について、金融機関のご理解のもとその返済期限を延長しております。また、支払利息の支払いについて一部の支払いはしているものの、全額の支払いはできておりません。さらに、1年以内に多額の社債について償還期限を迎える状況にあります。また、当事業年度末において196億9百万円の債務超過となっております。</p> <p>以上のような状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、下記施策の確実な実行により、早期に資金繰りの安定化が実現できると考えております。</p> <p>① 金融機関からの借入金のうち返済期限が経過している借入金の一部については、当該借入金の担保となっている収益用不動産からの賃料収入を当該借入金の弁済に充当しているものもあります。また、当社は担保不動産の売却を進めておりますが、売却による収入によって借入金全額を弁済できない場合、当該金融機関には、不足する借入金の弁済について猶予していただいております。このように、金融機関が強硬な回収手段をとるようなことはなく、不動産市況が底ばいを続ける中、金融機関は現状の不動産市況を静観しつつあるものと当社では判断しております。</p> <p>② 当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、GSTK4といたします。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第1回CBといたします。）を発行いたしました。第1回CBの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第2回CBといたします。）をGSTK4を引受先として発行し、第1回CBと相殺いたしました。そして、第2回CBの償還期限は平成21年8月27日でしたが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はGSTK4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。</p> <p>今後償還期日が到来する当該社債につきましては、GSTK4と償還義務の履行の再度の猶予について前向きな協議を行い、さらに今後、建設的な資本政策を検討・実施してまいる所存であります。</p>	

<p>前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)</p>
<p>③ 当社のビジネスモデルの原点である中古マンションの再活事業の特徴は、1棟丸ごと仕入れ、内外装を施し区分登記し、また管理組合設立準備を行い、販売するものです。この販売期間は3カ月～4カ月程度で、新築マンションの18カ月～36カ月に比べると、短くなっております。また、中古マンションの価格は同程度の新築マンションの6割～7割程度と割安感があり、需要は底堅いものがあります。</p> <p>平成22年7月期においては、中古マンションを仕入れ、年間3回転強、売上総利益率20%で販売してまいります。仕入に当たっては、利益を確保できる物件を厳選してまいります。さらに、中型のマンションやオフィスの再活も手掛け、平成22年7月期に黒字転換を目指してまいります。</p> <p>しかし、これらの対応策を関係者との協議を行いながら進めている途上であるため、現時点では継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような不確実性の状況は財務諸表には反映しておりません。</p>	

(5) 【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月31日)	当事業年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(2) 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。</p> <p>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。</p>	<p>(1) 子会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産、仕掛品 ①販売用不動産、仕掛品 従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会企業会計基準第9号）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法）によっております。</p> <p>これにより、売上総損失、営業損失、経常損失が13,852,586千円、税金等調整前当期純損失が18,891,523千円それぞれ増加しております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法（収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法）によっております。</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛品 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。</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(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 28年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月31日)	当事業年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月31日)
4 繰延資産の処理方法	株式交付費 支出時に全額費用処理しております。	株式交付費 同左
5 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えて、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 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。</p> <p>(4) 解約損失引当金 不動産売買契約の解約に伴う損失に備えるため、当連結会計年度における負担見込額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 解約損失引当金 同左</p>
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左

(6) 【重要な会計方針の変更】

該当事項はありません。

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>販売目的で保有する棚卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)によっております。</p> <p>これにより、当事業年度における売上総損失、営業損失及び経常損失が13,852,586千円、税引前当期純損失が18,891,523千円それぞれ増加しております。</p>	

【表示方法の変更】

該当事項はありません。

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>(偶発債務)</p> <p>当社は、平成20年2月14日付で株式会社ゼニスから、不動産物件の売買の媒介手数料288,331千円の支払いを求める訴訟の提起を受けました。当社ではこの支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。</p> <p>当社は、平成20年6月26日付で福岡サプリー合同会社から、不動産物件の売買契約に係る違約金1,060,000千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。当社では、この支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。</p>	<p>(偶発債務)</p> <p>該当事項はありません。</p>

(7) 【個別財務諸表に関する注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年7月31日)		当事業年度 (平成22年7月31日)	
※1	担保資産及び担保付負債	※1	担保資産及び担保付負債
	担保資産		担保資産
	現金及び預金		販売用不動産
	150,000 千円		13,386,928 千円
	販売用不動産		建物
	25,751,159		4,479
	建物		土地
	4,664		11,506
	土地		合計
	64,073		13,402,914
	合計		担保付負債
	25,969,897		短期借入金
	担保付負債		11,904,851
	短期借入金		合計
	28,275,331		11,904,851
	一年以内返済予定の		
	217,178		
	長期借入金		
	1,836,500		
	合計		
	30,329,009		
※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期末の借入未実行残 高は次のとおりであります。	※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期末の借入未実行残 高は次のとおりであります。
	当座貸越契約の総額		当座貸越契約の総額
	8,838,000 千円		2,488,000 千円
	借入実行残高		借入実行残高
	3,941,643		626,908
	差引額		差引額
	4,896,356		1,861,091

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 7月31日)	当事業年度 (自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 7月31日)																																																																								
<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">428,384千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">63,630</td></tr> <tr><td>給与及び賞与</td><td style="text-align: right;">242,324</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">7,246</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">1,955</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">18,482</td></tr> <tr><td>管理諸費</td><td style="text-align: right;">144,035</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">214,073</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td> おおよその割合</td><td></td></tr> <tr><td> 販売費</td><td style="text-align: right;">46.7%</td></tr> <tr><td> 一般管理費</td><td style="text-align: right;">53.3</td></tr> </table> <p>※2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,677千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">11,994</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">1,183</td></tr> <tr><td>電話加入権</td><td style="text-align: right;">896</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,751</td></tr> </table> <p>※3 事業再編費用の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td> その他再編費用</td><td style="text-align: right;">47,197千円</td></tr> <tr><td> 合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,197</td></tr> </table> <p>※4 減損損失</p> <p>当事業年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <p>(1) 減損損失を認識した主な資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>不動産再 活事業</td><td>有形固定資 産</td><td>本社</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) 減損損失の認識にいたった経緯 当初予定していた収益が見込めなくなったことにより減損損失を認識しております。</p> <p>(3) 減損損失の金額 83,127千円</p> <p>(4) 資産のグルーピングの方法 当社は減損会計の適用に当たり、事業単位（関連会社）を基準とした管理会計上の区分にしたがって資産のグルーピングを行っております。</p> <p>(5) 回収可能価額の算定方法 当社グループの回収可能価額は、正味売却可能価額及び使用価値を採用しております。また、正味売却可能価額については処分価額により算定しており、使用価値については将来のキャッシュ・フローを4.71%で割り引いて算定しております。</p>	販売手数料	428,384千円	役員報酬	63,630	給与及び賞与	242,324	賞与引当金繰入額	7,246	退職給付費用	1,955	減価償却費	18,482	管理諸費	144,035	広告宣伝費	214,073			おおよその割合		販売費	46.7%	一般管理費	53.3	建物	5,677千円	構築物	11,994	工具器具備品	1,183	電話加入権	896	合計	19,751	その他再編費用	47,197千円	合計	47,197	用途	種類	場所	不動産再 活事業	有形固定資 産	本社	<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">504,864千円</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">52,500</td></tr> <tr><td>給与及び賞与</td><td style="text-align: right;">111,996</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">2,334</td></tr> <tr><td>管理諸費</td><td style="text-align: right;">123,886</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">11,214</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">64,189</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td> おおよその割合</td><td></td></tr> <tr><td> 販売費</td><td style="text-align: right;">51.2%</td></tr> <tr><td> 一般管理費</td><td style="text-align: right;">48.8</td></tr> </table> <p>※2 _____</p> <p>※3 _____</p> <p>※4 減損損失</p> <p>当事業年度において当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <p>(1) 減損損失を認識した主な資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>その他事 業</td><td>土地</td><td>千葉県柏市</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) 減損損失の認識にいたった経緯 当社が有している有形固定資産について、評価額が簿価よりも下落していることから、減損損失を認識しております。</p> <p>(3) 減損損失の金額 52,566千円</p> <p>(4) 資産のグルーピングの方法 当社は減損会計の適用に当たり、事業単位（関連会社）を基準とした管理会計上の区分にしたがって資産のグルーピングを行っております。</p> <p>(5) 回収可能価額の算定方法 当社グループの回収可能価額は、正味売却可能価額及び使用価値を採用しております。また、正味売却可能価額については処分価額により算定しており、使用価値については将来のキャッシュ・フローを割り引いて算定しております。</p>	販売手数料	504,864千円	役員報酬	52,500	給与及び賞与	111,996	退職給付費用	2,334	管理諸費	123,886	広告宣伝費	11,214	水道光熱費	64,189			おおよその割合		販売費	51.2%	一般管理費	48.8	用途	種類	場所	その他事 業	土地	千葉県柏市
販売手数料	428,384千円																																																																								
役員報酬	63,630																																																																								
給与及び賞与	242,324																																																																								
賞与引当金繰入額	7,246																																																																								
退職給付費用	1,955																																																																								
減価償却費	18,482																																																																								
管理諸費	144,035																																																																								
広告宣伝費	214,073																																																																								
おおよその割合																																																																									
販売費	46.7%																																																																								
一般管理費	53.3																																																																								
建物	5,677千円																																																																								
構築物	11,994																																																																								
工具器具備品	1,183																																																																								
電話加入権	896																																																																								
合計	19,751																																																																								
その他再編費用	47,197千円																																																																								
合計	47,197																																																																								
用途	種類	場所																																																																							
不動産再 活事業	有形固定資 産	本社																																																																							
販売手数料	504,864千円																																																																								
役員報酬	52,500																																																																								
給与及び賞与	111,996																																																																								
退職給付費用	2,334																																																																								
管理諸費	123,886																																																																								
広告宣伝費	11,214																																																																								
水道光熱費	64,189																																																																								
おおよその割合																																																																									
販売費	51.2%																																																																								
一般管理費	48.8																																																																								
用途	種類	場所																																																																							
その他事 業	土地	千葉県柏市																																																																							

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	—	519,030	519,030	—

(リース取引関係)

前事業年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

リース契約1件当たりのリース料総額が300万円以上のリース物件がないため記載を省略しております。

当事業年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

リース契約1件当たりのリース料総額が300万円以上のリース物件がないため記載を省略しております。

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年7月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

当事業年度(平成22年7月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

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。

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)

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20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
1株当たり純資産額	△4,649円81銭	3円54銭
1株当たり当期純損失(△)	△6,057円76銭	△2,048円77銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	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。	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20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	△19,609,466	57,126
普通株式に係る純資産額(千円)	△19,612,160	25,514
貸借対照表の純資産の部の合計額と1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式に係る事業年度末の純資産額との差額(千円)	2,693	31,612
(うち新株予約権)	(2,693)	(4,346)
(うち優先株式等)	(—)	(27,266)
普通株式の発行済株式数(株)	4,217,839	7,188,393
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)	4,217,839	7,188,393

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20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
損益計算書上の当期純損失(△)(千円)	△25,550,671	△8,708,092
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(△)(千円)	△25,550,671	△8,708,092
普通株式の期中平均株式数(株)	4,217,839	4,250,393
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた普通株式増加数(株)(うち新株予約権)	(—)	(—)
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まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
<p>I. 第三者割当による転換社債型新株予約権付社債の発行について 当社が平成20年8月27日に発行いたしました第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の償還につきまして、社債権者と償還義務の履行の猶予につきまして平成21年8月21日に合意いたしました。</p> <p>1. 経緯 当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、「G S T K 4」といいます。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第1回C B」といいます。）を発行いたしました。第1回C Bの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第2回C B」といいます。）をG S T K 4を引受先として発行し、第1回C Bと相殺いたしました。</p> <p>そして、第2回C Bの償還期限が平成21年8月27日に到来いたしますが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はG S T K 4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。</p> <p>2. 債務の内容 債務の種類： 転換社債型新株予約権付社債 社債の総額： 10,002,720,000円 社債権者： ジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社</p> <p>債務の総額に対する比率16.0%（平成20年7月31日現在、個別）</p> <p>3. 合意内容について 当社は、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債10,002,720,000円（以下、「第2回C B」といいます。）を発行いたしました。その償還期限は平成21年8月27日でしたが、社債権者であるゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社と償還義務の履行を猶予することにつきまして合意いたしました。</p> <p>合意の内容は次のとおりです。 (1) 償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予する。 (2) 償還義務の履行の猶予は第2回C Bの不履行を構成しない。</p>	<p>II. 株式会社東京証券取引所より監理銘柄（審査中）に指定されていることについて</p> <p>1. 監理銘柄（審査中）指定期間 当社は、平成21年10月23日付で「調査委員会の調査報告および過年度決算の修正ならびに当社第22回定時株主総会招集ご通知に関するお知らせ」を開示いたしました。</p> <p>この開示内容から、東証より有価証券上場規程施行規則第605条第1項第14号（上場会社が有価証券上場規程第601条第1項第11号a前段（有価証券上場規程第603条第1項第6号による場合）に該当すると認められる相当の事由があると東証が認める場合）に該当することとなり、投資者の注意を喚起するため、監理銘柄（審査中）に指定されたものであります。</p> <p>2. 監理銘柄指定期間 平成21年10月23日から東証が当社株式について上場廃止基準に該当するかどうかを認定した日まで。</p>

前事業年度 (自 平成20年8月1日 至 平成21年7月31日)	当事業年度 (自 平成21年8月1日 至 平成22年7月31日)
3. 今後の対応 監理銘柄指定の解除を受けられるよう、調査委員会からの再発防止策を着実に実行し、早期の信頼回復に努めてまいります。	

6. その他

(1) 役員の異動

該当事項はありません。